

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document approuvé



OTTMARSHEIM

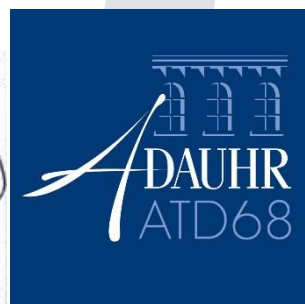
- 1. Rapport de présentation**
- 1c. Rapport justificatif**

Document approuvé par délibération du
Conseil Municipal en date du **22 OCT. 2019**



Le Maire,
Marc MUNCK

Le Maire



Octobre 2019

Sommaire

1.	JUSTIFICATION DU PROJET, DU PADD, DES OAP ET COHERENCE DE CES PIECES	4
1.1.	SCENARIO ZERO, LA COMMUNE SANS PLU.....	4
1.2.	COHERENCE DES CHOIX ET DISPOSITIONS DU PLU AVEC LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION	5
1.2.1.	<i>Rappel du contexte</i>	5
1.2.2.	<i>Correspondance entre les objectifs poursuivis par la commue d'Ottmarsheim dans la délibération et les choix et dispositions du PLU</i>	5
1.3.	JUSTIFICATION DES CHOIX DU PADD	8
1.3.1.	<i>Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain</i>	8
1.3.2.	<i>Présentation de la stratégie foncière communale nécessaire à la réalisation du scénario retenu</i>	20
1.3.3.	<i>Justifications des grandes orientations du PADD</i>	28
1.4.	JUSTIFICATIONS DES CHOIX DES OAP URBAINES.....	35
1.4.1.	<i>Choix du phasage.....</i>	35
1.4.2.	<i>Le secteur 1AUa1 à l'Ouest de l'agglomération</i>	35
1.4.3.	<i>Le secteur 1AUa1 au Sud de l'agglomération.....</i>	35
1.4.4.	<i>Le secteur 1AUa2 au Nord de l'agglomération.....</i>	36
1.4.5.	<i>Les secteurs Nj au Nord de l'agglomération</i>	36
1.4.6.	<i>Le secteur 1AUe</i>	36
1.4.7.	<i>Le secteur 1AUf.....</i>	37
1.4.8.	<i>Les secteurs 2AUc et 2AUf.....</i>	37
1.5.	JUSTIFICATIONS DE L'OAP PAYSAGE ET TRAME VERTE ET BLEUE	38
1.5.1.	<i>Respecter les séquences d'organisation du territoire</i>	38
1.5.2.	<i>Préserver la fonctionnalité écologique et paysagère de la trame verte et bleue</i>	38
1.6.	COHERENCE DES OAP AVEC LE PADD.....	40
1.6.1.	<i>Protéger durablement l'environnement et les paysages</i>	40
1.6.2.	<i>Prendre en compte les risques dans les projets communaux</i>	41
1.6.3.	<i>Maîtriser et structurer le développement urbain</i>	41
1.6.4.	<i>Assurer le développement économique de la ville</i>	42
1.6.5.	<i>Conforter et compléter les équipements de la ville</i>	43
2.	LE REGLEMENT ECRIT ET LA DELIMITATION DES ZONES	44
2.1.	JUSTIFICATION DES ARTICLES RETENUS DANS LE REGLEMENT ECRIT	44
2.2.	JUSTIFICATION DES ZONES ET COHERENCE AVEC LE PADD ET LES OAP	53
2.2.1.	<i>Les zones urbaines</i>	55
2.2.2.	<i>La zone à urbaniser 1AU</i>	76
2.2.3.	<i>Les zones de réserves foncières 2AU.....</i>	87
2.2.4.	<i>La zone agricole</i>	90
2.2.5.	<i>Les zones naturelles</i>	96
2.2.6.	<i>Point particulier concernant les STECAL</i>	101
2.3.	COMPATIBILITE DU ZONAGE AVEC L'ENVELOPPE T0 DU SCoT	105
3.	LA NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	107
3.1.	PROTEGER DURABLEMENT L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES	107
3.2.	PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES DANS LES PROJETS COMMUNAUX	110
3.3.	MAITRISER ET STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN	112
3.4.	ASSURER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA VILLE	115
3.5.	CONFORTER ET COMPLETER LES EQUIPEMENTS DE LA VILLE	118

4.	JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	121
4.1.	LES EMPLACEMENTS RESERVES	121
4.2.	LA PRISE EN COMPTE DU PPRT	122
5.	EFFORTS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE	123
5.1.	L'EVOLUTION DU ZONAGE DU POS VERS LE PLU	124
5.1.1.	<i>Résultats chiffrés</i>	125
6.	EVOLUTION DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE ET A LA CONSULTATION DES PPA ..	130
6.1.	EVOLUTION DU DOSSIER SUITE AUX CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	130
6.2.	EVOLUTION DU DOSSIER SUITE AUX AVIS DES PPA.....	131
6.2.1.	<i>Chambre d'Agriculture</i>	131
6.2.2.	<i>Conseil Départemental</i>	135
6.2.3.	<i>CDPENAF</i>	135
6.2.4.	<i>Sous-Préfecture de Mulhouse, organismes étatiques et PPA allemandes</i>	138
6.2.5.	<i>Mulhouse Alsace Agglomération</i>	141
6.3.	EVOLUTION DU DOSSIER SUITE A L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)	142
6.4.	EVOLUTION DU DOSSIER SUITE AUX OBSERVATIONS EXPRIMEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE	142
6.4.1.	<i>Observations émises par des particuliers</i>	142
6.4.2.	<i>Observations émises par des associations</i>	143
6.4.3.	<i>Observations émises par EDF</i>	143

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

1.1. Scénario zéro, la commune sans PLU

Depuis fin mars 2017, avec la caducité des POS, la commune d'Ottmarsheim voit s'appliquer le Règlement National d'Urbanisme (RNU) sur son territoire communal.

Cette application du RNU entraîne, entre autres, les conséquences suivantes :

- **Le principe de constructibilité limitée** : les possibilités d'aménagement hors parties urbanisées seront restreintes. Il n'y aura plus de distinction entre les zones naturelles (ND du POS), les zones agricoles (NC) et les anciennes zones d'extension (NA indicées qui ne seront pas dans les parties urbanisées).
 - *Ce principe de constructibilité limitée ne permettra pas à Ottmarsheim de répondre à ses besoins en termes de logements. En effet, les fonctions urbaines de la commune sont incompatibles avec ce principe.*
- **La perte de spécificité des zones** : avec l'application du RNU, pratiquement l'intégralité des zones ND, NC, NA sera versée dans les parties non urbanisées de la commune et donc soumise à la règle de la constructibilité limitée. Toutes les zones naturelles, à intérêts écologiques et/ou paysagers, seront susceptibles d'accueillir des constructions agricoles ou autres constructions si nécessaire.
 - *La division du territoire communal en zones spécifiques est un besoin impératif à Ottmarsheim. En effet, la commune présente des zones urbaines où les règles d'urbanisme doivent être adaptées aux besoins locaux et selon les quartiers ; elle présente des zones d'activités industrielles et portuaires ; elle présente des zones agricoles qui doivent être protégées au nom de la mise en valeur agricole et de la qualité des paysages ; elle présente des zones naturelles qui doivent être préservées, voire protégées, etc.*
- **Les mêmes règles de construction pour tout le ban** : avec l'application du RNU, les mêmes règles de construction seraient applicables sur tout le ban (règles qui sont les mêmes par ailleurs pour l'ensemble du territoire français).
 - *Ottmarsheim présente des tissus urbains qui nécessitent, tant par leurs fonctions que par leurs morphologies, l'établissement de règles spécifiques et différenciées. La commune présente un centre ancien, elle accueille plusieurs zones d'activités, etc. La mise en place de règles spécifiques par zone est impérative pour qu'Ottmarsheim puisse accompagner et encadrer le développement de son territoire.*

Ainsi le Scénario 0, qui revient à appliquer le RNU sur la commune, ne permettrait pas à Ottmarsheim de répondre à ses besoins et à ses fonctions urbaines, c'est pourquoi le PLU met en place, au travers du PADD notamment, un autre scénario.

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

1.2.1. Rappel du contexte

La commune d'Ottmarsheim était dotée d'un POS approuvé le 27 février 2001 et ayant fait l'objet de diverses procédures d'adaptation depuis son approbation. Depuis fin mars 2017, c'est le RNU qui s'applique sur le ban communal.

Par délibération du 26 février 2015, le Conseil Municipal d'Ottmarsheim décide de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

1.2.2. Correspondance entre les objectifs poursuivis par la commune d'Ottmarsheim dans la délibération et les choix et dispositions du PLU

Les tableaux suivants reprennent les objectifs poursuivis par la commune d'Ottmarsheim dans la délibération du 26 février 2015 prescrivant la transformation du POS en PLU et présentent leurs déclinaisons au travers du PLU.

Objectif délibération	Promouvoir une diversification de l'habitat afin d'attirer une population susceptible de redonner une vitalité et un dynamisme à la Commune, notamment dans le cadre de l'aménagement d'un quartier de maisons mitoyennes et d'habitat intermédiaire permettant l'accès à la propriété des jeunes ménages
Déclinaison dans le PLU	Règles des zones UA, UB et 1AUa qui permettent un large panel de type de logements. OAP des secteurs 1AUa qui prennent des orientations en matière de mixité sociale.
Objectif délibération	Assurer la réalisation d'un programme de résidence sénior pour personnes âgées en situation d'autonomie
Déclinaison dans le PLU	OAP du secteur 1AUa1 au Sud de l'agglomération qui préconise la construction de logements à destination des séniors.
Objectif délibération	Favoriser l'accueil des professions médicales et paramédicales notamment dans le but de maintenir une offre de soins performante
Déclinaison dans le PLU	Règles des zones UA, UB, et 1AUa qui permettent une large mixité fonctionnelle. OAP des secteurs 1AUa qui prennent des orientations en matière de mixité fonctionnelle.

Objectif délibération	Compte tenu du rôle de bourg-centre à l'échelle de la bande rhénane qu'Ottmarsheim entend jouer, il convient de créer les conditions permettant la mobilisation du potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine et en extension en vue de l'aménagement de quartiers de nouvelle génération
Déclinaison dans le PLU	Création des zones 1AUa avec mise en place d'un phasage dans l'espace et dans le temps
Objectif délibération	Mener avec EDF une réflexion quant à l'avenir de la cité EDF
Déclinaison dans le PLU	Les échanges ont eu lieu avec EDF. Il en ressort le besoin de conserver la cité EDF, d'où la création du secteur UBa
Objectif délibération	Dans le domaine économique, prévoir l'extension de la zone portuaire, définir l'avenir et les conditions d'évolution de la zone industrielle en lien avec la CCI et organiser la mise en place d'une pépinière d'entreprises
Déclinaison dans le PLU	Création de zones et secteurs dévolus aux activités économiques. Différenciation des rôles de chaque secteurs (UE, UEa, UEb, UEc, 1AUe et 1AUf/2AUf)
Objectif délibération	Reprendre en main le dossier de la plateforme douanière et proposer un cadre réglementaire à sa requalification en partenariat avec tous les acteurs concernés
Déclinaison dans le PLU	Création d'un secteur particulier : 1AUf.
Objectif délibération	Mener une réflexion en termes de transports adaptés aux besoins des usagers ; à ce titre les besoins propres aux véhicules électriques devront être pris en compte
Déclinaison dans le PLU	Dans les secteurs UC et 2AUC, qui ont vocation à accueillir des équipements publics notamment, les besoins en termes de véhicules électriques devront être pris en compte dans les opérations
Objectif délibération	Poursuivre la politique de développement touristique en engageant des initiatives transfrontalières, aménager une aire de service pour les camping-cars et mener une réflexion en faveur du développement de l'hébergement touristique
Déclinaison dans le PLU	La question spécifique au stationnement des camping-cars a été abordée lors de l'élaboration du PLU. Néanmoins aucun secteur spécifique n'a été inscrit pour l'instant. Le règlement précise les zones et secteurs qui admettent la réalisation d'hôtels et d'hébergements touristiques

Objectif délibération	Renforcer et améliorer le niveau d'équipements au service de la population : sécurité publique, accueil de la petite enfance, réalisation d'une zone de vitalité, aménagement d'un secteur de jardins familiaux, conduite de travaux visant l'aménagement et la sécurisation de certaines voies et espaces publics, développement de la ville numérique en lien avec la fibre optique
Déclinaison dans le PLU	La zone UC a été délimitée spécifiquement dans le but d'encadrer le bon développement des équipements publics. Les zones UA et UB présentent une mixité fonctionnelle compatible avec le développement des équipements publics. Le règlement prend des dispositions de nature à faciliter le déploiement de la fibre optique
Objectif délibération	Créer les conditions favorisant le maintien et l'expansion des commerces de proximité
Déclinaison dans le PLU	Les zones UA et UB présentent une mixité fonctionnelle compatible avec le développement de l'artisanat et du commerce de détail
Objectif délibération	Traduction du PPRT dans les pièces réglementaires du PLU
Déclinaison dans le PLU	Le règlement graphique 3.d. reprend les secteurs du PPRT. Le règlement écrit et les OAP renvoient au PPRT dans les secteurs impactés
Objectif délibération	Prise en compte des sites Natura 2000 et consolidation des continuités écologiques en lien avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique
Déclinaison dans le PLU	Création d'une OAP Paysage et trame verte et bleue. Délimitation des zones N et A qui tiennent compte de la fonctionnalité écologique du territoire
Objectif délibération	Reconduire la protection des plantations post remembrement, îlots de biodiversité au cœur de la plaine agricole
Déclinaison dans le PLU	Création d'une OAP Paysage et trame verte et bleue qui reprend, complète et précise la logique de protection du POS

1.3. Justification des choix du PADD

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

Les développements suivants viennent notamment justifier l'orientation suivante du PADD :

3.1. Modérer la consommation d'espace et lutter 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 horizon 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 le modèle mathématique et abstrait de projection démographique, et la réalité du terrain, une certaine marge d'adaptation est incontournable. 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 des contraintes, respecter les unités foncières et la cohérence d'ensemble de chaque secteur d'extension, veiller à l'accessibilité et à la desserte des secteurs, etc.). A Ottmarsheim, la marge d'adaptation entre les besoins évalués par le modèle mathématique et le foncier inscrit s'explique principalement par la politique foncière menée sur le long terme par la commune.

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, etc.).

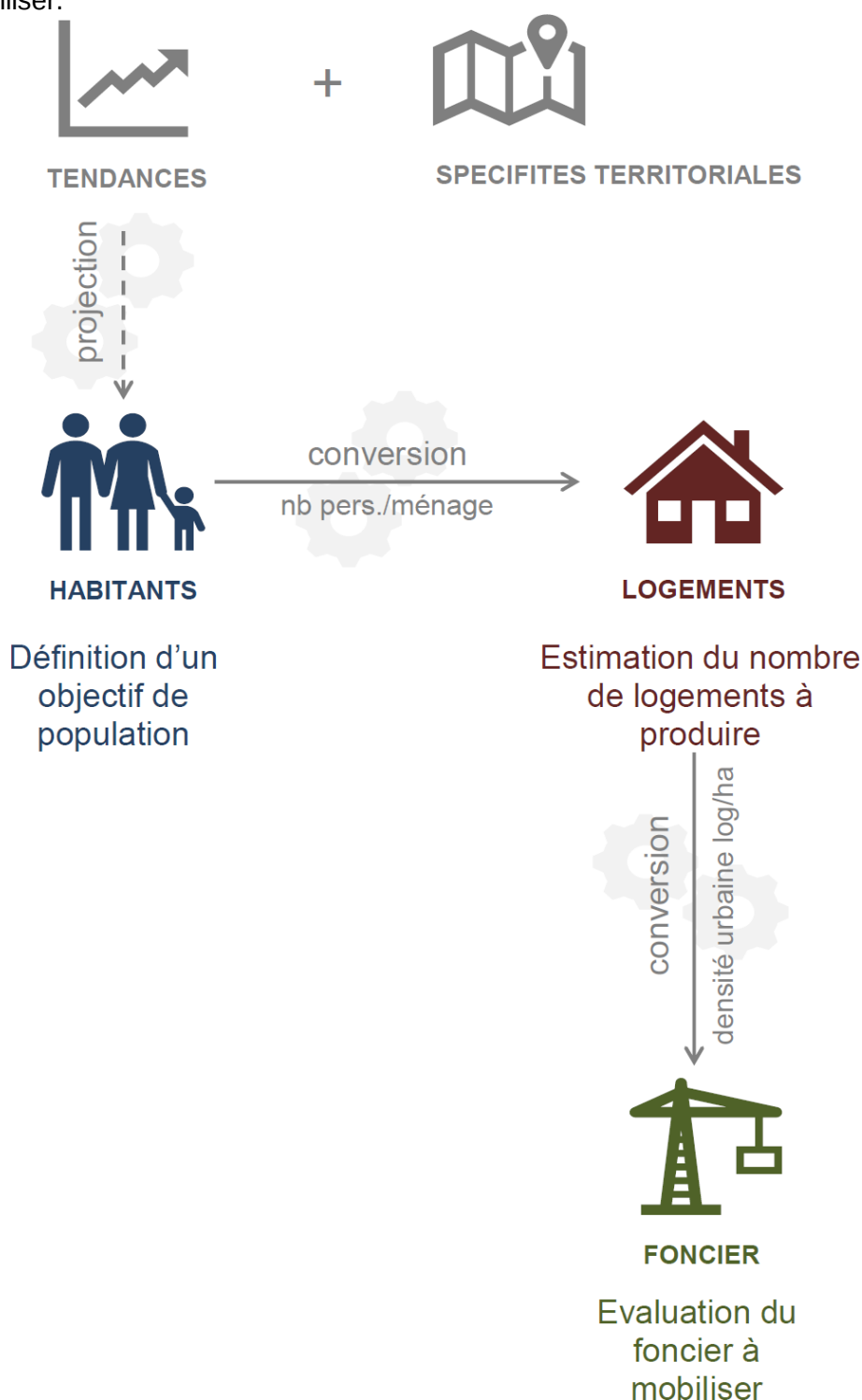
Finalement, si une estimation chiffrée et réaliste des besoins s'avère indispensable, il ne faut pas oublier qu'un PLU doit être un projet de territoire et ne doit pas se limiter à un simple carcan technique. Dès lors, il est important de veiller à ce que l'urbanisme ne se cantonne pas à une vision mathématisante. Bien au contraire, les approches chiffrées, qualitatives, et de terrain doivent converger pour atteindre un même objectif : la préservation et l'amélioration de la qualité et du cadre de vie pour les habitants et usagers actuels et futurs, dans un souci constant de gestion économe, adaptée et intelligente des surfaces urbaines nécessaires.

Description 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 alors à convertir les besoins en logements en foncier à mobiliser.



Etape 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 2014 : en effet, cette date correspond au dernier recensement INSEE disponible lors de la réalisation de l'étude.

La date de d'arrivée retenue ici est 2036 : en effet, cette date semble logique au regard de la durée de vie moyenne d'un PLU et elle permet la mise en place d'une politique foncière phasée dans le temps et l'espace.

Etape 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.

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

	Date de départ	Date d'arrivée	Gains d'habitants	Taux de variation annuel composé
Tendance 1	1999	2009	-5	-0,03%
Tendance 2	1999	2014	-146	-0,52%
Tendance 3	2009	2014	-141	-1,51%

La tendance 1 correspond à une période de stagnation de la population, tandis que les tendances 2 et 3 correspondent à des périodes de décroissance. On rappellera ici que la tendance 3 correspond à une période de crise financière et immobilière mondiale jamais vu depuis les années 1930. Ces tendances globales à la baisse de la population s'expliquent dans la commune de plus par un choix local spécifique : à Ottmarsheim la commune cherche à maîtriser la quasi-totalité du foncier disponible dans les zones NA de l'ancien POS, comme dans les zones AU du présent PLU.

De fait, seule la commune est capable de mettre en place des opérations d'aménagement d'ensemble de type lotissements communaux. Or, depuis 1999 la commune a décidé de contrôler son urbanisation en réalisant un seul lotissement communal (lotissement l'Orée du bois).

Ainsi, la récente baisse de population à Ottmarsheim est aussi le résultat de la politique d'aménagement de la commune, qui refusait jusqu'à présent de laisser opérer des acteurs privés et qui avait décidé de ne réaliser qu'un seul lotissement communal.

De plus, on rappellera que l'affectation d'agents dans la Cité EDF est indépendante de la volonté communale, et constitue également un élément explicatif de la démographie en « dents de scie » de la commune.

Etape 3 : projeter les tendances récentes

L'étape suivante consiste à projeter les trois tendances observées à l'horizon 2036 afin de voir ce que donnerait théoriquement la poursuite de ces tendances en termes d'habitants. Pour ce faire, il faut appliquer à la population de départ les taux de variation annuels composés respectifs :

POPULATION			
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2014 2036
Tendance 1 1999 2009	-0,03%	1 770	-10
Tendance 2 1999 2014	-0,52%	1 586	-194
Tendance 3 2009 2014	-1,51%	1 273	-507

La poursuite jusqu'en 2036 de la tendance 1 conduirait à une stagnation de la population à son niveau actuel, tandis que la poursuite des tendances 2 et 3 signifierait des nouvelles pertes d'habitants pour la commune.

Une telle continuation de la baisse du nombre d'habitants aurait de lourdes conséquences pour la commune (baisse des finances publiques, risques de fermetures de services/équipements publics, diminution de la vie associative locale, perte d'attractivité économique, etc.) et génèraient une inadéquation importante avec le rôle de commune relai que lui assigne le SCoT de la région mulhousienne et nombre de ses atouts actuels (importante zone d'activités industrielles et portuaires appelée à se développer par ailleurs, pôle d'équipements structurants, situation géographique et accessibilité).

Etape 4 : définir des scénarios politiques

Arrivé à ce stade, il est nécessaire d'opposer un bémol à la projection des tendances du passé.

En effet, les chiffres démographiques fournis par l'INSEE ne sont qu'indicatifs et non à prendre comme une donnée supérieure de cadrage, mais comme le résultat d'une politique d'aménagement communale (puisque la commune maîtrise quasi totalement le foncier).

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. La définition de ces objectifs passe parfois par une nécessité d'inverser les tendances en cours sur le territoire, ou simplement de les mettre en adéquation avec les besoins effectifs du territoire.

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

POPULATION			
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2014 2036
Tendance 1 1999 2009	-0,03%	1 770	-10
Tendance 2 1999 2014	-0,52%	1 586	-194
Tendance 3 2009 2014	-1,51%	1 273	-507

Scénario 1	0,53%	2 000	220
Scénario 2	0,97%	2 200	420
Scénario 3	1,56%	2 500	720

A Ottmarsheim, trois scénarios politiques volontaristes forts ont été retenus : ils ont en commun la volonté de relancer la démographie communale. Il s'agit en effet de mettre en adéquation la démographie d'Ottmarsheim avec les fonctions urbaines qu'elle occupe.

La présente analyse va s'attacher à développer les trois tendances observées et les trois scénarios établis, avant de présenter et de justifier le scénario retenu par la commune.

Etape 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 tenant compte de la diminution de la taille des ménages, qui touche le territoire, l'étude se basera sur un taux de 2,1 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 (rappel : le nombre de personnes par ménage en 2014 est de 2,3 et il est en baisse depuis 1968).

	POPULATION			LOGEMENT
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2014 2036	Nouveaux habitants
Tendance 1 1999 2009	-0,03%	1 770	-10	-5
Tendance 2 1999 2014	-0,52%	1 586	-194	-93
Tendance 3 2009 2014	-1,51%	1 273	-507	-242
Scénario 1	0,53%	2 000	220	105
Scénario 2	0,97%	2 200	420	200
Scénario 3	1,56%	2 500	720	343
				2,1 pers/ménage

Les trois scénarios politiques envisagés nécessitent la création de 105 à 200 logements pour les nouveaux arrivants.

A partir de maintenant, les résultats des tendances 2 et 3 seront nécessairement négatifs, ils ne sont laissés qu'à titre purement illustratif.

Etape 6 : calculer les besoins en logements pour loger la population actuelle (desserrement des ménages)

Calculer les besoins en logements pour la nouvelle population à l'horizon 2036 n'est pas suffisant. En effet, il faut aussi tenir compte du desserrement des ménages qui touche la population actuelle du territoire.

Pour ce faire, il faut mesurer la différence entre le nombre de résidences principales actuelles et le nombre théorique de logements nécessaires.

Pour calculer le nombre théorique de logements nécessaires, on reprend le taux de 2,1 personnes par ménage utilisé précédemment.

Pour ce faire la formule à appliquer est la suivante :

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

A Ottmarsheim, le nombre de résidences principales en 2014 est de 759.

Ainsi, en appliquant la formule, on obtient un nombre de logements à créer qui s'élève à 89.

Ces 89 logements à créer correspondent aux besoins de la population à la date d'approbation du PLU et restent évidemment les mêmes quelle que soit la projection.

	POPULATION			LOGEMENT	
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2014 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle
Tendance 1 1999 2009	-0,03%	1 770	-10	-5	89
Tendance 2 1999 2014	-0,52%	1 586	-194	-93	89
Tendance 3 2009 2014	-1,51%	1 273	-507	-242	89

Scénario 1	0,53%	2 000	220	105	89
Scénario 2	0,97%	2 200	420	200	89
Scénario 3	1,56%	2 500	720	343	89
				2,1 pers/ménage	

Ainsi, quel que soit le scénario retenu, il sera nécessaire de créer 89 logements d'ici 2036 pour répondre au desserrement des ménages.

Etape 7 : retrancher les logements vacants effectivement mobilisables

Avant de pouvoir calculer le nombre total de logements à créer d'ici 2036, il faut d'abord retrancher la part de logements vacants qui pourront être remobilisés (rappel du taux de vacance INSEE à Ottmarsheim en 2014 : 10,2%).

Les professionnels de l'immobilier estiment qu'un marché immobilier est sain quand le taux de vacance est de 5%, on parle de vacance structurelle. Ce taux permet une bonne rotation dans le marché.

Atteindre 5% de vacance en 2036 n'est pas réalisable à Ottmarsheim. En effet, les logements vacants se concentrent dans le centre ancien et sont en fait des logements très anciens qui ne correspondent plus à la demande actuelle (difficulté de stationnement, logements plus aux normes, pièces exigües et mal éclairées, problèmes thermiques, etc.).

De plus, la commune accueille sur son ban la plus grande Cité EDF du département. Or, l'affectation ou la désaffectation d'agents dans la Cité EDF est indépendante de la volonté communale, et constitue également un élément explicatif du taux de vacance fluctuant de la commune.

Ainsi, la commune se fixe comme objectif d'atteindre un taux de vacance de 8% en 2036. Cela correspond à remobiliser 19 logements vacants.

Etape 8 : calculer le nombre total de logements à créer

Finalement, pour calculer le nombre total de logements à créer d'ici 2036, il suffit d'additionner les besoins pour les nouveaux habitants avec les besoins pour la population actuelle et d'y retrancher les logements vacants remobilisables.

	POPULATION			LOGEMENT			
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2014 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle	Logements vacants	Total logts à créer
Tendance 1 1999 2009	-0,03%	1 770	-10	-5	89	-19	65
Tendance 2 1999 2014	-0,52%	1 586	-194	-93	89	-19	-23
Tendance 3 2009 2014	-1,51%	1 273	-507	-242	89	-19	-172
Scénario 1	0,53%	2 000	220	105	89	-19	174
Scénario 2	0,97%	2 200	420	200	89	-19	270
Scénario 3	1,56%	2 500	720	343	89	-19	412
2,1 personnes par ménage							

Ainsi, nos trois scénarios tablent des besoins en logements allant de 174 à 412 unités à produire d'ici 2036.

Etape 9 : convertir le nombre total de logements à créer en foncier à mobiliser

Pour convertir le nombre total de logements à créer en foncier à mobiliser, il faut diviser ce nombre par la densité urbaine fixée par le SCoT en cours de révision, à savoir : 30 log/ha.

L'application de cette densité minimale illustre bien la volonté de densification urbaine affichée par le PLU.

En effet, on rappellera ici qu'avec une surface urbaine effectivement dévolue à l'habitat et à la mixité urbaine d'environ 65,4 ha (sans les emprises publiques), et 759 résidences principales en 2014 (INSEE), la densité urbaine moyenne nette de la commune est actuellement de 11,6 log/ha.

Le résultat obtenu indique le nombre d'hectares à mobiliser au total pour répondre aux différentes projections démographiques :

	POPULATION	LOGEMENTS	FONCIER
	Taux de variation	Total logts à créer	Besoins nets
Tendance 1 1999 2009	-0,03%	65	2,2
Tendance 2 1999 2014	-0,52%	-23	-0,8
Tendance 3 2009 2014	-1,51%	-172	-5,7

Scénario 1	0,53%	174	5,8
Scénario 2	0,97%	270	9,0
Scénario 3	1,56%	412	13,7
		2,1 pers/ménage	30 log/ha

La tendance 1, qui revient à maintenir la population à son niveau actuel, nécessite la mobilisation de 2,2 ha. Cela illustre bien l'impact du desserrement des ménages à Ottmarsheim.

Les trois scénarios volontaristes tablent, quant à eux, sur des besoins fonciers allant de 5,8 ha à 13,7 ha.

Etape 10 : différencier le foncier à mobiliser en densification du foncier à mobiliser en extension

Une fois les besoins fonciers totaux connus, il s'agit de fixer un objectif de densification urbaine. C'est-à-dire qu'il faut fixer une part de foncier à mobiliser en *intra-muros*, et ce dans l'optique de modérer la consommation foncière et de lutter contre l'étalement urbain.

La commune d'Ottmarsheim présente un tissu urbain dense et compact. Néanmoins les analyses menées dans le document « 1b. Analyse du potentiel de densification » concluent à un potentiel foncier effectivement mobilisable dans l'enveloppe urbaine d'environ 1,1 ha (rappel : ces analyses se basent sur une classification fine des vides).

	POPULATION	LOGEMENTS	FONCIER		
	Taux de variation	Total logts à créer	Besoins nets	Potentiel en densification	Besoins en extension
Tendance 1 1999 2009	-0,03%	65	2,2	-1,1	1,1
Tendance 2 1999 2014	-0,52%	-23	-0,8	-1,1	-1,9
Tendance 3 2009 2014	-1,51%	-172	-5,7	-1,1	-6,8

Scénario 1	0,53%	174	5,8	-1,1	4,7
Scénario 2	0,97%	270	9,0	-1,1	7,9
Scénario 3	1,56%	412	13,7	-1,1	12,6
2,1 pers/ménage			30 log/ha	Besoins nets sans viabilités	

Ainsi, en tenant compte du potentiel effectivement mobilisable en densification, les trois scénarios volontaristes misent sur des besoins fonciers allant de 4,7 ha à 12,6 ha.

Etape 11 : tenir compte des voies et espaces publics à réaliser dans les secteurs d'extension

Les besoins fonciers calculés jusqu'à présent sont exprimés en "foncier net". C'est-à-dire qu'ils ne tiennent pas compte des surfaces nécessaires pour les voiries et les autres équipements publics (EHPAD, parkings, compteur EDF, etc.).

Raisonner en "foncier net" ne pose pas de soucis lorsque l'on parle de densification, en effet, dans le tissu bâti existant les voiries et équipements publics sont déjà présents.

Cependant, lorsque l'on réfléchit en termes d'extension, il est nécessaire de tenir compte de la part des voies et des équipements publics à prévoir.

De fait, une densité urbaine de 30 log/ha nécessite des espaces publics de qualité et correctement calibrés afin d'éviter les problèmes de manque d'aération, de pollution, de congestion, ainsi que l'impression d'entassement que peut donner une densité urbaine élevée.

C'est pourquoi le présent PLU table sur une part de voies et espaces publics moyenne de 15% pour les secteurs d'extension urbaine à des fins principales d'habitat. 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 fixée et une bonne intégration des futures opérations avec le tissu urbain existant.

	POPULATION	LOGEMENTS	FONCIER			
	Taux de variation	Total logts à créer	Besoins nets	Potentiel en densification	Besoins en extension	Extension viabilisée
Tendance 1 1999 2009	-0,03%	65	2,2	-1,1	1,1	1,3
Tendance 2 1999 2014	-0,52%	-23	-0,8	-1,1	-1,9	-2,2
Tendance 3 2009 2014	-1,51%	-172	-5,7	-1,1	-6,8	-7,8
Scénario 1	0,53%	174	5,8	-1,1	4,7	5,4
Scénario 2	0,97%	270	9,0	-1,1	7,9	9,1
Scénario 3	1,56%	412	13,7	-1,1	12,6	14,5
	2,1 pers/ménage		30 log/ha	Besoins nets sans viabilités		15%

Au final, les besoins fonciers en extension varient de 5,4 à 14,5 ha selon les scénarios, en tenant compte des espaces publics à créer.

Etape 12 : choix du scénario

	POPULATION	LOGEMENTS	FONCIER			
	Taux de variation	Total logts à créer	Besoins nets	Potentiel en densification	Besoins en extension	Extension viabilisée
Scénario 1	0,53%	174	5,8	-1,1	4,7	5,4
Scénario 2	0,97%	270	9,0	-1,1	7,9	9,1
Scénario 3	1,56%	412	13,7	-1,1	12,6	14,5
	2,1 pers/ménage		30 log/ha	Besoins nets sans viabilités		15%

- **Pourquoi le scénario 3 est écarté**

D'emblée, le scénario 3 est écarté. En effet, avec un taux de variation annuel de 1,56%, ce scénario consiste à produire en moyenne 19 logements par an jusqu'en 2036. C'est un total de 412 logements à produire pour accueillir 720 habitants supplémentaires, soit 33 habitants supplémentaires par an en moyenne.

De fait, ce scénario semble bien trop ambitieux pour la commune. Même si la plupart des équipements communaux sont calibrés pour accueillir à terme près de 3000 habitants, un tel rythme de développement paraît difficile à tenir pour accueillir les nouveaux habitants dans de bonnes conditions.

- **Pourquoi le scénario 1 est écarté**

Le scénario 1 est écarté pour la raison inverse. Il reviendrait à créer 174 logements d'ici 2036, soit une moyenne de 8 logements par an. Ce scénario permettrait l'accueil de 220 habitants supplémentaires, soit environ 10 habitants par an.

Au vu de la maîtrise foncière communale et de la forte volonté politique d'inverser la courbe démographique en portant et en participant à des opérations d'aménagement, ce scénario est tout à fait réalisable.

Néanmoins, sur le long terme l'accueil de 220 habitants supplémentaires ne paraît pas suffisant pour enrayer durablement le déclin démographique qu'a connu la commune.

En effet, le scénario fixe comme objectif d'atteindre environ 2000 habitants en 2036, c'est-à-dire revenir au niveau de population que connaissait Ottmarsheim dans les années 1980. Or, depuis ce temps Ottmarsheim a développé et renforcé ses fonctions urbaines et territoriales, ainsi que ces services et équipements publics.

Ainsi, le scénario 1 est écarté car il ne permettrait pas sur le long terme une relance durable de la démographie et car il table sur un nombre d'habitants trop bas pour pouvoir maintenir les services et équipements publics qu'offre la commune.

- **Opter pour le scénario 2**

Au final, c'est le scénario 2 qui est retenu par la commune. Il consiste à accueillir 420 habitants supplémentaires d'ici 2036 en construisant 270 logements (environ 12 par an). Ce scénario est en adéquation avec les fonctions urbaines et les équipements de la commune.

1.3.2. Présentation de la stratégie foncière communale nécessaire à la réalisation du scénario retenu

Le scénario 2 est réaliste, mais demeure ambitieux, les paragraphes suivants s'attachent à démontrer sa faisabilité.

Rappel du contexte géographique : Ottmarsheim, une ville qui assure des fonctions centrales pour la bande rhénane du territoire du SCoT de la région mulhousienne

La Ville d'Ottmarsheim est de fait le pôle urbain majeur de la façade rhénane du territoire de SCoT de la région mulhousienne.

Ce pôle assure en effet différentes fonctions centrales, qui sont autant d'atouts en termes de développement pour un territoire qui dépasse largement ses limites communales :

- Ottmarsheim est un pôle économique, avec sa zone industrielle et portuaire de premier rang, fonction portuaire appelée à se renforcer prochainement.
- Ottmarsheim est un pôle énergétique, avec son usine hydroélectrique. La ville accueille par ailleurs une cité EDF afin d'y loger les personnels nécessaires au bon fonctionnement de la centrale en question.
- Ottmarsheim est un pôle d'équipements et de services reconnu : collège, équipements scolaires et périscolaires, médiathèque, stade nautique, pôle de formation EDF, etc.
- Ottmarsheim est un pôle touristique et patrimonial, du fait de son abbatale, mais également des efforts d'aménagement et d'accueil consentis depuis 20 ans.

Ce pôle profite par ailleurs de la qualité de sa situation géographique transfrontalière et de son accessibilité multimodale (autoroute, canal, voie ferrée industrielle).

Afin de répondre aux enjeux urbains qui sont les siens et qui se doivent de répondre aux fonctions évoquées ci-dessus, et d'assurer son rôle au sein de la bande rhénane, la Ville d'Ottmarsheim doit redynamiser sa démographie et pour ce faire, poursuivre la politique foncière volontariste qu'elle mène depuis plusieurs décennies.

Cette politique d'action foncière lui permet d'assurer une réelle disponibilité des terrains au moment où des aménagements doivent être engagés (en fonction des besoins de la collectivité, du territoire et des acteurs locaux).

Ottmarsheim, une stratégie d'action foncière en place depuis des décennies

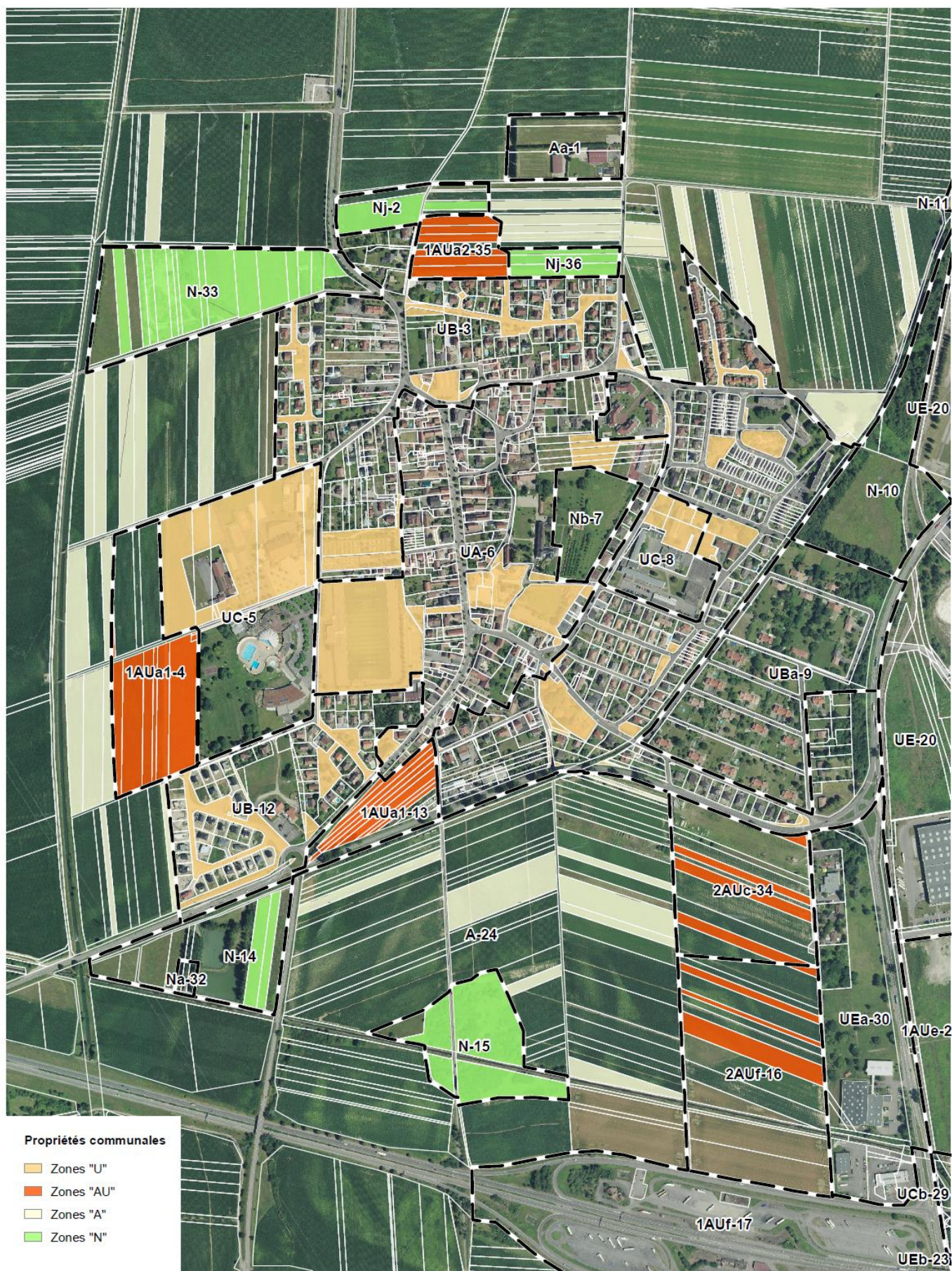
La Ville d'Ottmarsheim a fait le choix depuis de nombreuses décennies de mettre en place une véritable stratégie d'acquisition foncière. Cette politique a débuté dès le remembrement agraire.

Comme l'illustrent la cartographie et les tableaux des pages suivantes, il résulte de cette politique une importante maîtrise foncière par la commune des terrains périphériques à l'enveloppe urbaine actuelle (qui correspond peu ou prou par ailleurs au T0 de référence du SCoT en cours de révision).

Cette large maîtrise foncière a permis à la commune d'être l'acteur principal de son développement urbain à des fins d'habitat. Ainsi, elle a su maîtriser son évolution urbaine en réalisant des lotissements communaux contigus au tissu urbain, voire des opérations plus denses au sein du tissu urbain. Ottmarsheim a ainsi tenté de réguler sa population en adéquation avec son niveau d'équipements et aux besoins de l'époque. La démographie quelque peu en « dents de scie » de la commune découle de cette politique. A chaque pic démographique correspond une opération communale, à chaque creux correspond le départ des jeunes générations de ces secteurs urbains (notamment des lotissements de maisons individuelles).

Ainsi, bien plus que dans les communes qui laissent le marché privé se développer, à Ottmarsheim les chiffres de population ne sont pas à prendre comme une donnée supérieure de cadrage, mais comme le résultat et la limite d'une politique publique, basée sur une stratégie foncière de long terme qui répondait à un moment donné à un besoin ou à une capacité à faire par les services communaux.

Il convient aujourd'hui de s'appuyer sur le potentiel foncier communal afin de mettre en adéquation le poids démographique de la commune avec ses fonctions territoriales centrales, et répondre ainsi à la volonté politique actuelle, aux attendus du SCoT comme à ceux des lois récentes Grenelle et ALUR qui militent en faveur d'actions cohérentes (renforcer les pôles, rapprocher lieux de vie et de travail notamment).



Propriétés communales

- Zones "U"
- Zones "AU"
- Zones "A"
- Zones "N"



Sources : DGI 2018, ADAUHR 2019, ORTHO 2015 CIGAL

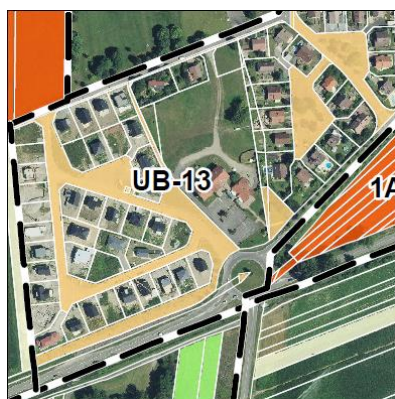
0 140 280 Mètres

Propriétés communales dans les secteurs AU :

Secteurs	Surf. Totale (ha)	Foncier communal (ha)	Maîtrise foncière
1AUa1-14	2,2	1,3	61,3%
1AUa1-5	5,1	3,4	65,5%
1AUa2-39	1,6	1,4	88,4%
Sous-total 1AUa	9,0	6,1	68,6%
2AUc-38	5,7	1,3	22,2%
2AUf-17	9,1	1,4	15,7%
Sous-total 2AU	14,8	2,7	18,2%
TOTAL	23,8	8,8	37,0%

La cartographie et les tableaux qui précèdent illustrent bien l'action foncière volontariste de la commune.

Dans les zones U du PLU, on voit directement qu'Ottmarsheim a systématiquement fonctionné dans le passé par le portage de lotissement communaux. En effet, la voirie ressort cartographiquement en « orange clair » car elle n'a pas encore été intégrée dans le domaine public :



Dans les zones AU du PLU, on remarque tout de suite l'importance de la maîtrise foncière communale. Cette maîtrise est particulièrement importante dans les secteurs 1AUa du PLU (68,6%).



La ville maîtrise 61,3% du foncier du secteur 1AUa1-14.



La ville maîtrise 65,5% du foncier du secteur 1AUa1-5.



La ville maîtrise 88,4% du foncier du secteur 1AUa2-39.

Ainsi, consciente de l'absolue nécessité d'enrayer son déclin démographique, la ville d'Ottmarsheim veut profiter de son potentiel foncier communal qui lui permet aujourd'hui d'assurer et de garantir la réalisation d'opérations d'aménagement, que ce soit au travers de lotissements communaux, ou par le biais d'opérations privées phasées dans le temps.

Ainsi, au total dans les secteurs 1AUa, la commune maîtrise 6,1 ha de foncier. C'est-à-dire qu'en poursuivant sa politique d'acquisition foncière, elle sera en capacité de maîtriser tout le foncier nécessaire aux besoins estimés pour l'habitat (rappel : le scénario choisi nécessite de mobiliser environ 9 ha au total).

Le Plan Local d'Urbanisme, premier outil de stratégie foncière

La révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune, en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de poursuivre et de concrétiser la stratégie foncière menée par la commune et de libérer le foncier nécessaire pour mettre à niveau l'accueil de populations nouvelles, et le renouvellement démographique, au vu des emplois, services et équipements existants.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) apporte à la commune la maîtrise de l'utilisation des sols dans les zones à vocation urbaine. Dès lors, le PLU constitue le premier moyen de mise en place d'une politique d'action foncière.

Sur la base de son PLU, la collectivité peut continuer à acquérir les terrains situés en zones d'urbanisation future, et ainsi monter des opérations d'aménagement pour les besoins actuels, ou encore constituer des réserves foncières pour les enjeux à venir. Afin de concrétiser cette politique d'acquisition foncière elle dispose d'un large panel d'outils : voie amiable, droit de préemption urbain (DPU), zone d'aménagement différée (ZAD) ou encore expropriation.

Une politique à mener sur le long terme

Comme l'illustrent la carte et les tableaux des pages précédentes, la commune possède déjà des parts significatives de zones et secteurs à vocation urbaine dans son projet de PLU. Afin de continuer sa maîtrise de l'urbanisation, Ottmarsheim doit poursuivre son action foncière.

L'horizon du SCoT en cours de révision (2033), et la durée de vie envisagée pour le présent PLU (2036), sont des objectifs trop courts pour achever la stratégie de maîtrise foncière débutée il y a de nombreuses décennies avec le remembrement agricole.

Dès lors, l'ambition de ce PLU sera de faciliter cette politique foncière communale au-delà des besoins à 10-15 ans.

Rappelons ici, qu'une planification qui ne dégagerait comme terrains urbanisables que les surfaces strictement nécessaires, créerait des tensions et des signaux incompréhensibles sur le marché foncier. Il convient donc que l'offre éventuelle de terrains à bâtir soit supérieure aux besoins estimés dans le cadre de l'application du futur PLU.

La nécessaire mise en place d'un échéancier

Afin d'accompagner la commune dans son programme d'acquisition foncière au-delà de la durée de vie des documents de planification, le PLU se doit nécessairement de mettre en place un échéancier dans l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

Un tel mécanisme engage la commune à afficher où va se localiser en priorité l'urbanisation et dans quels secteurs elle va être amenée à réaliser des équipements dans les années à venir.

Par ailleurs, la définition d'un tel échéancier évite aussi de perturber le marché foncier si l'urbanisation n'est envisageable qu'à long terme.

Un tel dispositif introduit une certaine rigidité, car il empêche qu'on ouvre à l'urbanisation certaines zones avant d'autres. La commune d'Ottmarsheim a décidé de retenir un échéancier à trois degrés :

Zone	Horizon approximatif	Secteurs d'extension à des fins principales d'habitat (9 ha au total, dont 8,8 ha T0 du SCoT)
1AUa	2018-2036	Les zones 1AUa sont directement urbanisables dès l'approbation du PLU. Il s'agit des secteurs qui devront répondre aux besoins à court terme de la collectivité. Afin de réguler l'évolution urbaine et l'accueil de populations nouvelles ces zones 1AUa sont elles-mêmes phasées en termes d'ouverture réelle à l'urbanisation. Il s'agira de débiter l'urbanisation des sous-secteurs 1AUa1 (7,3 ha), avant le sous-secteur 1AUa2 (1,6 ha).

Zone	Horizon approximatif	Secteurs de réserves foncières équipements et activités
2AU	-	Les zones 2AU constituent des réserves foncières pour la commune. Il s'agit de terrains plus éloignés du tissu urbain actuel, moins maîtrisés foncièrement par la collectivité et/ou plus coûteux à desservir en voies et réseaux. Il s'agit de zones dans lesquelles la commune souhaite parfaire sa maîtrise foncière et ses possibilités d'investissements en vue de se préparer à des enjeux urbains à moyen terme. La zone 2AUc est vouée à accueillir des équipements publics ; la zone 2AUf des activités économiques en lien avec la plateforme autoroutière.

1.3.3. Justifications des grandes orientations du PADD

Les points suivants reprennent les grands axes du PADD et de la commune et justifient les différentes orientations au travers de tableaux qui reprennent la trame du PADD écrit.

1.3.3.1. Protéger durablement l'environnement et les paysages

Orientations	Protéger durablement l'environnement et les paysages
Orientations transversales	Ottmarsheim présente une diversité de milieux qui offre un fonctionnement écologique dynamique. Il convient dès lors de maintenir la continuité des espaces naturels afin de préserver au mieux la richesse biologique et paysagère du territoire.
	La moitié Ouest du ban communal est constituée par la forêt de la Hardt. Cette forêt joue un rôle de réservoir de biodiversité d'importance régionale ; sa protection est nécessaire au bon fonctionnement écologique du territoire.
	Le lit du Rhin et sa ripisylve, qui jouent à la fois le rôle de corridor écologique et de réservoir de biodiversité, constituent une continuité écologique majeure. Il convient de préserver ce système tout en assurant le bon développement des activités économiques et de la production d'énergie.
	Pour la production d'énergie, comme pour le transport de marchandises, Ottmarsheim est tributaire de son réseau hydrographique. Il est de fait indispensable d'assurer une gestion durable des ressources naturelles, notamment de la ressource en eau.
	Les paysages agricoles de la plaine sont sensibles au mitage, d'où la nécessité d'interdire l'exploitation des gravières et autres carrières. De plus de telles exploitations pourraient avoir des incidences négatives sur la nappe phréatique.
	La trame verte et bleue d'Ottmarsheim présente une certaine diversité. Il s'agira de protéger strictement cette diversité et l'imbrication des milieux qui confèrent une importance écologique régionale à Ottmarsheim.

Orientations	Protéger durablement l'environnement et les paysages
Orientations thématiques spatialisées	Les milieux naturels d'Ottmarsheim sont connectés par une trame verte et bleue. Il s'agira de protéger les alignements d'arbres et les ripisylves, qui forment un véritable réseau écologique irriguant et reliant entre eux tous les milieux naturels d'Ottmarsheim.
	Protéger les bois, boisements et bosquets d'arbres, ponctuels et parfois très limités en surface, afin de servir de support aux continuités naturelles existantes, d'appuis à la diversité des paysages et de refuges aux espèces présentes sur le territoire.
	Ottmarsheim présente une topographie plane, d'où l'importance d'assurer la bonne intégration paysagère des équipements existants et à créer.
	La plateforme autoroutière est très minérale et offre un cadre peu accueillant, voire austère. Il s'agira ici d'y prévoir un aménagement paysager.
	La ville d'Ottmarsheim présente des espaces publics de qualité et bien travaillés. La poursuite des efforts de la ville pourra notamment se concrétiser par la mise en valeur paysagère des entrées de ville.
	Des nouveaux quartiers sont prévus. Ces aménagements seront par endroits en contacts directs avec la zone agricole, d'où la nécessité de traiter les interfaces paysagères.
	Le port abrite un arbre remarquable qu'il convient de protéger. Rechercher un équilibre entre exploitation agricole et milieux naturels pour protéger la biodiversité. Il s'agira d'assurer le maintien des continuités écologiques et des relais locaux de biodiversité au sein de la zone agricole.

1.3.3.2. Prendre en compte les risques dans les projets communaux

Orientations	Prendre en compte les risques dans les projets communaux
Orientations transversales	Ottmarsheim est impacté par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) RHODIA-OPERATIONS, BUTACHIMIE ET BOREALIS PEC-RHIN. Le PLU devra respecter les dispositions réglementaires de ce plan.
	Prendre en compte le passage des gazoducs à haute pression. Il s'agira d'adapter le zonage afin d'éviter tout risque.
	Prendre en compte les périmètres de captage d'eau. Il s'agira de protéger la ressource en eau par un classement dans une zone strictement encadrée.
	Prendre en compte le passage du réseau électrique à très haute tension. Il s'agira d'adapter les hauteurs des constructions.
Orientations thématiques spatialisées	Prendre en compte le PPRT dans l'aménagement des zones constructibles du PLU. Il s'agit notamment de respecter les normes de construction et de densité définies par le PPRT.
	Adapter les délimitations des zones constructibles à proximité des gazoducs afin d'éviter tout risque.
	Engager la négociation pour le déplacement du gazoduc qui borde la façade Ouest de la commune afin de l'implanter au-delà du canal. Ce déplacement pourrait sur le long terme permettre un nouveau développement urbain.
	Adapter le zonage du PLU afin de protéger le captage d'eau potable (classement dans une zone à constructibilité limitée).
	Prendre en compte le passage du réseau électrique à très haute tension, notamment dans la réglementation des hauteurs des constructions dans les zones traversées.
	Prendre en compte les infrastructures routières classées nuisantes. L'arrêté préfectoral <i>ad hoc</i> est annexé au PLU.

1.3.3.3. Maîtriser et structurer le développement urbain

Orientations	Maîtriser et structurer le développement urbain
Orientations transversales	Dans le but de modérer la consommation foncière, il s'agira de maintenir la compacité du tissu urbain et d'organiser et planifier les extensions urbaines. Parallèlement à la procédure de PLU un concours d'idée pour un quartier innovant type éco-quartier est lancé.
	Ottmarsheim assure des fonctions urbaines majeures pour le bon développement du territoire. Le maintien de ces fonctions nécessite la mise en adéquation du poids démographique de la ville avec son rôle dans le territoire.
	La ville d'Ottmarsheim présente une mixité fonctionnelle. Il s'agira de maintenir la diversité des fonctions et la vitalité de la commune et de son centre notamment.
	Valoriser les entrées de ville, le patrimoine bâti historique, respecter la morphologie urbaine, favoriser les économies d'énergie et la mise en valeur des espaces publics, dans l'optique d'une gestion urbaine durable et économe.
Orientations thématiques spatialisées	Le respect de limites urbaines strictes est nécessaire afin de proscrire toute forme d'urbanisation linéaire le long des voies existantes.
	Poursuivre les discussions avec EDF afin de travailler à la restructuration de la cité EDF et ainsi aboutir à terme à une opération de densification urbaine. Dans le cadre de l'élaboration du présent PLU, il ressort des réunions de travail avec EDF la nécessité de conserver la cité EDF en l'état. L'idée de restructurer ce quartier et de le densifier doit néanmoins rester un objectif pour les prochaines générations de documents d'urbanisme. En effet, l'urbanisme développé dans la cité est très consommateur d'espace (c'est de très loin le quartier le moins dense de la ville).
	Prévoir la restructuration de l'ilot entre la rue de la Libération et la rue Alphonse Daudet, afin d'encourager les opérations ponctuelles de densification. Il s'agit là de façon générale de prendre en compte le potentiel urbain existant dans l'agglomération, même s'il demeure relativement faible et qu'il est touché par la rétention foncière.
	Prévoir un site d'extension au Nord de la rue Alphonse Daudet. Utiliser la rue Victor Hugo pensée pour desservir ce secteur. Afin de répondre aux besoins identifiés, Ottmarsheim doit développer de nouveaux quartiers et renforcer sa démographie. Un important travail de phasage a été mené pour accueillir progressivement ces nouveaux habitants.

**Orientations
thématiques
spatialisées**
(suite)

Prévoir un site d'extension au Sud de la rue du Général de Gaulle. Afin de répondre aux besoins identifiés, Ottmarsheim doit développer de nouveaux quartiers et renforcer sa démographie. Un important travail de phasage a été mené pour accueillir progressivement ces nouveaux habitants.

La ville d'Ottmarsheim présente des espaces publics de qualité et bien travaillés. La poursuite des efforts de la ville pourra notamment se concrétiser par la mise en valeur paysagère des entrées de ville.

Pérenniser les espaces publics et poursuivre la discussion avec le prieuré quant à l'avenir du parc. Un secteur particulier a été défini dans le PLU pour le parc du prieuré.

Mettre en place un site de jardins familiaux au Nord de la commune, afin de répondre aux besoins des habitants tout en aménageant une coupure verte entre habitat et agriculture. Un secteur particulier a été défini dans le PLU pour organiser ces jardins familiaux.

Engager une réflexion en faveur de la préservation du bâti remarquable non classé ou inscrit. En parallèle de l'élaboration du PLU, un PDA est en cours de travail avec les services de l'ABF.

1.3.3.4. Assurer le développement économique de la ville

Orientations	Assurer le développement économique de la ville
Orientations transversales	Préserver les services et commerces de proximité et créer les conditions nécessaires à leur diffusion dans la ville. Il s'agit de maintenir et de développer la mixité fonctionnelle de la ville.
	Assurer le bon fonctionnement et le développement des sites d'activité existants et futurs. Ottmarsheim joue en effet un rôle économique de premier plan avec ses zones économiques, industrielles et portuaires.
	Préserver les terres agricoles de part leur valeur agraire en tant que premier outil de production pour les agriculteurs.
	Encourager le développement du tourisme, notamment le tourisme patrimonial autour de la Route Romane d'Alsace.
	Permettre le développement des communications numériques.
Orientations thématiques spatialisées	Pérenniser les activités économiques et les services en centre-ville. Il s'agit de maintenir et de développer la mixité fonctionnelle de la ville.
	Créer les conditions, notamment règlementaires, à la diffusion des services et commerces de proximité dans les quartiers. Il s'agit de développer la mixité fonctionnelle de la ville.
	Conforter les différents pôles d'activités de la zone industrielle et adapter les règlements aux activités et à leurs besoins. Ottmarsheim joue en effet un rôle économique de premier plan avec ses zones économiques, industrielles et portuaires.
	Conforter les différents sites portuaires par une réglementation adaptée et permettre la création d'un 3 ^{ème} terminal à court-moyen termes. Ottmarsheim joue en effet un rôle économique de premier plan avec ses zones économiques, industrielles et portuaires.
	Pérenniser l'usine hydroélectrique et apporter une réglementation adaptée au site ERDF. La production d'électricité hydroélectrique revêt un intérêt stratégique pour le territoire.
	Pérenniser le site d'activités Clairfontaine/Transport Jacky PERRENOT.
	Créer un pôle d'activité en lien avec la plate-forme autoroutière. Il s'agira notamment d'apporter une offre aux PME/PMI.
	Optimiser les sites potentiels pour l'accueil d'industries nouvelles et l'accueil d'un supermarché et/ou d'une pépinière d'entreprises.
	Préserver les terres agricoles et les sites d'exploitation agricole.

1.3.3.5. Conforter et compléter les équipements de la ville

Orientations	Conforter et compléter les équipements de la ville
Orientations transversales	Ottmarsheim présente des fonctions urbaines et des équipements importants. Il s'agira de pérenniser les équipements existants et de prévoir leurs extensions.
	Créer de nouveaux équipements afin de répondre aux besoins des habitants de la commune et du bassin de vie.
	Compléter la politique de stationnement, par la mutualisation et le co-voiturage notamment.
	Organiser les déplacements et les transports en favorisant les transports en commun, le co-voiturage et les circulations douces.
Orientations thématiques spatialisées	Délimiter règlementairement le pôle d'équipements autour du stade nautique. La zone UC répond à cet enjeu.
	Conforter règlementairement le pôle scolaire composé du collège et de l'école élémentaire. La zone UC répond à cet enjeu.
	Pérenniser le périscolaire et créer les conditions nécessaires à l'implantation d'une crèche.
	Créer de nouveaux équipements de plein air.
	Prévoir l'implantation d'équipements/services pour seniors.
	Pérenniser le centre de formation ERDF. Un secteur UCb lui est spécifiquement dédié.
	Restructurer la plate-forme autoroutière : gestion et sécurisation des stationnements, création d'équipements d'accueil réalisation d'un accès en direction du Nord afin de desservir une ZAE et la ville, le tout avec un aménagement qualitatif qui intègre les boisements présents.
	Créer à terme un nouveau carrefour et une liaison routière entre la plateforme autoroutière le potentiel futur site d'activité.
	Réaménager le carrefour qui mène à la zone industrielle.
	Ouvrir à terme une partie du prieuré et créer une liaison piétonne avec les quartiers alentours. Un secteur est spécifiquement dédié au parc du prieuré.

1.4. Justifications des choix des OAP urbaines

1.4.1. Choix du phasage

Un phasage clair et précis des secteurs 1AUa et 2AU a été établi afin d'assurer à la fois l'arrivée progressive de nouveaux arrivants, tout en permettant à la commune de continuer à exercer son droit de préemption urbain afin de mettre en œuvre sa politique foncière.

Un second phasage entre sous-secteurs 1AUa1 et 1AUa2 permet de tenir compte des contraintes du PPRT tout en modérant la consommation foncière.

1.4.2. Le secteur 1AUa1 à l'Ouest de l'agglomération

Le secteur 1AUa1 à l'Ouest de l'agglomération a été retenu du fait de sa proximité avec les équipements publics existants. De plus, la commune maîtrise une large part du foncier.

L'OAP vise à encadrer la mixité sociale et fonctionnelle du quartier, tout en assurant une qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Ainsi, les prescriptions et préconisations prises par l'OAP visent à encadrer le développement de quartiers urbains mixtes à vocation principale d'habitat. Ces futurs quartiers devront se greffer harmonieusement sur la trame viaire existante, tout en créant des voies de desserte internes à même de conduire à un usage optimal du foncier disponible. Un traitement particulier devra être apporté à l'interface entre les futurs quartiers et la zone agricole.

Par ailleurs, la commune a lancé la mise en place d'un concours d'idée sur ce secteur.

L'objectif de la collectivité est de définir un ensemble de besoins et d'objectifs propres à constituer un programme/cahier des charges qui permettra de mettre en compétition plusieurs équipes de réflexion. Ces dernières seront sollicitées dans le cadre d'un concours d'idées qui devra permettre de définir une organisation globale, une ambiance et des coûts d'équipements qui seront autant d'outils d'aide à la décision pour la municipalité.

1.4.3. Le secteur 1AUa1 au Sud de l'agglomération

Le secteur 1AUa1 au Sud de l'agglomération a été retenu du fait de sa localisation en entrée de ville. De plus, la commune maîtrise une large part du foncier.

L'OAP vise à encadrer la mixité sociale et fonctionnelle du quartier, tout en assurant une qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Ainsi, les prescriptions et préconisations prises par l'OAP visent à encadrer le développement d'un quartier urbain mixte à vocation principale d'habitat. Ce futur quartier devra se greffer harmonieusement sur la trame viaire existante, tout en créant des voies de desserte internes à même de conduire à un usage optimal du foncier disponible. Un traitement particulier devra être apporté à l'interface entre le futur quartier et les voies et routes alentours.

On notera également que ce secteur semble intéressant pour la réalisation de logements à destination des seniors, notamment du fait de sa localisation.

1.4.4. Le secteur 1AUa2 au Nord de l'agglomération

Le secteur 1AUa2 au Nord de l'agglomération a été retenu du fait de sa continuité avec le tissu urbain existant. De plus, la commune maîtrise une large part du foncier.

Son classement en seconde phase d'urbanisation s'explique notamment par la prise en compte du PPRT sur le secteur.

Ainsi, les prescriptions et préconisations prises par l'OAP visent à encadrer le développement d'un quartier à vocation principale d'habitat de faible densité. Ce futur quartier devra se greffer harmonieusement sur la trame viaire existante, tout en créant des voies de desserte internes à même de conduire à un usage optimal du foncier disponible.

1.4.5. Les secteurs Nj au Nord de l'agglomération

Les secteurs Nj ont été retenus du fait de leurs situations à l'interface entre les quartiers d'habitation et futurs quartiers et la zone agricole. De plus, la commune maîtrise une large part du foncier.

L'OAP vise à encadrer le bon développement du projet de secteur de jardins familiaux et de local arboricole. Il s'agira notamment de desservir des lopins de terre qui seront ensuite mise à la disposition des habitants. Un important travail de cohérence des abris de jardin devra être mené.

Un cheminement doux doublé d'une trame verte devra marquer la transition entre les secteurs de jardins et la zone agricole.

1.4.6. Le secteur 1AUe

Le secteur 1AUe a été retenu du fait sa bonne situation et de ses possibilités de desserte par le fer et par le canal. Cette situation est particulièrement intéressante pour le développement d'activités nécessitant un accès au canal, voire pour la mise en place d'un nouveau terminal portuaire.

L'OAP vise à encadrer la mixité fonctionnelle du secteur, tout en assurant une qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Il s'agit d'un secteur d'extension à dominante d'activités industrielles et portuaires correspondant à un site économique d'intérêt régional. Les bureaux et l'entreposage (logistique) y sont également admis.

1.4.7. Le secteur 1AUf

Le secteur 1AUf correspond à la plateforme autoroutière.

Il s'agira d'y réaliser un projet d'aménagement d'ensemble, qui pourra comprendre du commerce, de la restauration, de l'hôtellerie, des services, des aires de stationnement, des installations nécessaires à la bonne gestion et au bon fonctionnement des aires de stationnement, etc.

Le projet se voudra ambitieux et qualitatif sur le plan paysager, comme marqueur d'entrée du territoire.

1.4.8. Les secteurs 2AUc et 2AUf

Ces secteurs ont été retenus du fait de leur localisation permettant dans la partie Nord une option de redéploiement de certains équipements publics (terrain de football par exemple), et dans la partie Sud une connexion viaire avec l'ancienne plateforme douanière. De plus, la commune maîtrise une certaine part du foncier.

L'OAP vise à encadrer la mixité fonctionnelle du secteur, tout en assurant une qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Ce secteur permettra de diversifier l'appareil économique du territoire, tout en prévoyant la libération de foncier dans la ville par redéploiement d'équipements publics (terrain de football par exemple).

1.5. Justifications de l'OAP Paysage et trame verte et bleue

La commune d'Ottmarsheim présente des éléments de trame verte et bleue qui en plus de participer au bon fonctionnement écologique du territoire, font partie du paysage de la commune.

Ces éléments sont repérés et préservés au travers de l'OAP Paysage et trame verte et bleue (document 4.b. du PLU).

1.5.1. Respecter les séquences d'organisation du territoire

Le premier chapitre de l'OAP reprend les grandes unités paysagères de la commune d'Ouest en Est :

1. **La Forêt de la Hardt** : l'enjeu principal sera ici la préservation de la couverture boisée. La forêt remplit en effet plusieurs rôles : réservoir de biodiversité, ressource en bois et espace récréatif.
2. **La plaine agricole** : l'enjeu principal sera de limiter la constructibilité des terres afin de préserver les espaces agricoles. Il s'agira également de préserver les éléments de trame verte et bleue existants au sein de la zone agricole.
3. **La zone urbanisée** : l'enjeu principal sera la bonne intégration paysagère des futurs quartiers et futures constructions.
4. **Les ZA rhénanes** : l'enjeu principal sera la bonne intégration paysagère des futures activités.
5. **Le Rhin** : il s'agira de protéger l'écosystème tout en assurant la fonction de transport de marchandises et de production d'énergie hydroélectrique.

Finalement, ce premier chapitre de l'OAP vise globalement à préserver la structuration du paysage existante.

1.5.2. Préserver la fonctionnalité écologique et paysagère de la trame verte et bleue

Le second chapitre de l'OAP vise la préservation de la trame verte et bleue d'Ottmarsheim.

Eléments à préserver	Justifications
Arbre remarquables et arbres isolés à préserver	Les arbres participant à la mise en valeur du paysage ont été repérés. Ils devront être protégés.
Boisements	La moitié Ouest du ban communal est constituée par la forêt de la Hardt. Cette forêt joue un rôle de réservoir de biodiversité d'importance régionale ; sa protection est nécessaire au bon fonctionnement écologique du territoire.

Ripsisylves, alignements d'arbres, bois et bosquets	Les végétations d'accompagnement des cours d'eau et les relais locaux de biodiversité assurent plusieurs fonctions écologiques, qui justifient leur protection.
Rhin et trame bleue	Le Rhin, les différents canaux et les cours d'eau de la commune font partie intégrante de la trame bleue du territoire. Il s'agira de garantir la continuité de l'écosystème rhénan, tout en assurant la fonction de transport de marchandises et de production d'énergie hydroélectrique.
Corridors écologiques à créer	Une continuité écologique devra être créée afin de remettre en état le corridor CR273 identifié par le SRCE. Une continuité écologique devra être réalisés dans le cadre de l'aménagement du secteur 1AUf, en interface avec la zone agricole attenante. Une continuité écologique devra être réalisée au Nord de la commune. Cette continuité pourra notamment s'appuyer sur une renaturation du secteur de carrière Nc, sur le secteur de jardins familiaux Nj et sur des éléments à reconstituer à l'arrière de la rue des Tulipes.
Gazoduc et canal d'irrigation	Un espace tampon devra être aménagé le long du canal d'irrigation, au niveau du gazoduc.

Par ailleurs, la ville d'Ottmarsheim joue un rôle stratégique en matière de production d'énergie électrique. Il est de fait indispensable d'autoriser les déboisements et défrichements ponctuels pour les travaux nécessaires à l'entretien du réseau électrique.

Les éléments les plus importants de la trame verte sont protégés par un classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le chêne remarquable dans le port est classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

1.6. Cohérence 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.

1.6.1. Protéger durablement l'environnement et les paysages

Orientations du PADD	Déclinaison dans les OAP
Maintenir la continuité des espaces naturels pour garantir la richesse biologique et paysagère du territoire.	Protection de la trame verte et bleue dans une OAP spécifique (document 4.b. du PLU).
Protéger la forêt de la Hardt, qui constitue un réservoir de biodiversité d'importance régionale.	Protection des boisements dans l'OAP paysage et trame verte et bleue (document 4.b. du PLU).
Protéger le lit du Rhin et sa ripisylve, qui jouent à la fois le rôle de corridor écologique et de réservoir de biodiversité.	Protection de l'écosystème rhénan dans l'OAP paysage et trame verte et bleue (document 4.b. du PLU).
Protéger strictement la diversité et l'imbrication des milieux qui confèrent une importance écologique régionale à Ottmarsheim.	Protection de la trame verte et bleue dans une OAP spécifique (document 4.b. du PLU).
Protéger les alignements d'arbres et les ripisylves, qui forment un véritable réseau écologique irriguant et reliant entre eux tous les milieux naturels d'Ottmarsheim.	Protection de la trame verte et bleue dans une OAP spécifique (document 4.b. du PLU).
Protéger les bois, boisements et bosquets d'arbres, ponctuels et parfois très limités en surface, afin de servir de support aux continuités naturelles existantes, d'appuis à la diversité des paysages et de refuges aux espèces présentes sur le territoire.	Protection de la trame verte et bleue dans une OAP spécifique (document 4.b. du PLU).
Assurer la bonne intégration paysagère des équipements existants et à créer.	Obligation de traiter paysagèrement les interfaces des futurs quartiers à créer (OAP urbaines, document 4.a.).
Prévoir un aménagement paysager dans le cadre de la restructuration de la plate-forme autoroutière.	OAP du secteur 1AUf.

Mettre en valeur paysagèrement les entrées de ville.	Obligation de traiter paysagèrement les interfaces du futur quartier 1AUa1 en entrée d'agglomération à créer (OAP urbaines, document 4.a.).
Rechercher un équilibre entre exploitation agricole et milieux naturels pour protéger la biodiversité.	Protection du paysage dans une OAP spécifique (document 4.b. du PLU).

1.6.2. Prendre en compte les risques dans les projets communaux

Orientations du PADD	Déclinaison dans les OAP
Prendre en compte les risques liés à la zone industrielle, et notamment le PPRT.	Prise en compte du PPRT dans le phasage et l'aménagement du secteur 1AUa2.
Prendre en compte le PPRT dans l'aménagement des zones constructibles du PLU. Il s'agit notamment de respecter les normes de construction et de densité définies par le PPRT.	Prise en compte du PPRT dans le phasage et l'aménagement du secteur 1AUa2.
Prendre en compte le passage du réseau électrique à très haute tension, notamment dans la réglementation des hauteurs des constructions dans les zones traversées.	Obligation d'adapter les hauteurs de constructions dans le couloir de passage des lignes électriques dans l'OAP du secteur 1AUe.

1.6.3. Maîtriser et structurer le développement urbain

Orientations du PADD	Déclinaison dans les OAP
Maintenir la compacité du tissu. Organiser et planifier les extensions urbaines, notamment celle de l'Eco-quartier à créer.	L'ensemble des OAP 1AUa visent à intensifier la compacité urbaine de la ville.
Mettre en adéquation le poids démographique d'Ottmarsheim avec ses fonctions et son rôle dans le territoire.	Les secteurs 1AUa permettront la création de logements et l'accueil d'une population nouvelle sur le territoire.
Maintenir la diversité des fonctions et la vitalité de la commune et de son centre notamment.	Les OAP contiennent des orientations en matière de mixité sociale et fonctionnelle.

Valoriser les entrées de ville, le patrimoine bâti historique, respecter la morphologie urbaine, favoriser les économies d'énergie et la mise en valeur des espaces publics.	Obligation de traiter paysagèrement les interfaces du futur quartier 1AUa1 en entrée d'agglomération à créer (OAP urbaines, document 4.a.). Les OAP contiennent des orientations en matière de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.
Prévoir un site d'extension au Nord de la rue Alphonse Daudet. Utiliser la rue Victor Hugo pensée pour desservir ce secteur.	OAP du secteur 1AUa2 au Nord de l'agglomération.
Prévoir un site d'extension au Sud de la rue du Général de Gaulle.	OAP du secteur 1AUa1 au Sud de l'agglomération.
Mettre en valeur les entrées d'agglomération.	Obligation de traiter paysagèrement les interfaces du futur quartier 1AUa1 en entrée d'agglomération à créer (OAP urbaines, document 4.a.).
Mettre en place un site de jardins familiaux au Nord de la commune, afin de répondre aux besoins des habitants tout en aménageant une coupure verte entre habitat et agriculture.	OAP des secteurs Nj au Nord de l'agglomération.

1.6.4. Assurer le développement économique de la ville

Orientations du PADD	Déclinaison dans les OAP
Préserver les services et commerces de proximité et créer les conditions nécessaires à leur diffusion dans la ville.	Les OAP contiennent des orientations en matière de mixité sociale et fonctionnelle.
Assurer le bon fonctionnement et le développement des sites d'activité existants et futurs.	Les OAP des secteurs 1AUe et 1AUf encadrent le développement de nouveaux sites d'activités.
Pérenniser les activités économiques et les services en centre-ville.	Les OAP contiennent des orientations en matière de mixité sociale et fonctionnelle.
Créer les conditions, notamment réglementaires, pour la diffusion des services et commerces de proximité dans les quartiers.	Les OAP contiennent des orientations en matière de mixité sociale et fonctionnelle.
Conforter les différents sites portuaires par une réglementation adaptée et	L'OAP du secteur 1AUe permet un accès au canal.

permettre la création d'un 3 ^{ème} terminal à court-moyen termes.	
Créer un pôle d'activité en lien avec la plate-forme autoroutière.	OAP des secteurs 1AUf et 2AUf.
Optimiser les sites potentiels pour l'accueil d'industries nouvelles et l'accueil d'un supermarché et/ou d'une pépinière d'entreprises.	Les OAP des secteurs 1AUe et 1AUf encadrent le développement de nouveaux sites d'activités.

1.6.5. Conforter et compléter les équipements de la ville

Orientations du PADD	Déclinaison dans les OAP
Pérenniser les équipements existants et prévoir leurs extensions.	L'OAP du secteur 1AUf prend en compte la possibilité de redéployer des équipements, notamment sportifs.
Créer de nouveaux équipements afin de répondre aux besoins des habitants de la commune et du bassin de vie.	L'OAP du secteur 1AUf prend en compte la possibilité de redéployer des équipements, notamment sportifs.
Organiser les déplacements et les transports en favorisant les transports en commun, le co-voiturage et les circulations douces.	Les différents OAP prennent des orientations en matière d'accès et de desserte.
Restructurer la plate-forme autoroutière : gestion et sécurisation des stationnements, création d'équipements d'accueil réalisation d'un accès en direction du Nord afin de desservir une ZAE et la ville, le tout avec un aménagement qualitatif qui intègre les boisements présents.	OAP des secteurs 1AUf et 2AUf.

2. Le règlement écrit et la délimitation des zones

2.1. Justification des articles retenus dans le règlement écrit

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

Article 1	Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Le PLU d'Ottmarsheim divise le territoire communal en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et zones naturelles N. De fait, cette division nécessite de pouvoir interdire telle ou telle destination dans certaines zones. Ainsi, le découpage du territoire en grandes zones justifie le choix de cet article.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	- 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	Le PLU d'Ottmarsheim divise le territoire communal en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et zones naturelles N. De fait, cette division nécessite de pouvoir soumettre à conditions particulières certaines occupations et utilisations du sol. Ainsi, le découpage du territoire en grandes zones justifie le choix de cet article.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	- Ottmarsheim présente plusieurs zones d'activités. Des règles précises, notamment concernant le commerce, doivent encadrer les occupations du sol dans ces zones. - L'extension des bâtiments d'activités existants doit être compatible avec les autres activités.

Article 3	Mixité fonctionnelle et sociale
Zones réglementées	1AU
Pourquoi l'article a été retenu	Des règles en matière de mixité fonctionnelle sont souhaitables afin d'organiser au mieux le développement des futurs quartiers à créer.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	La ville d'Ottmarsheim doit notamment prendre en compte les dispositions réglementaires du PPRT.

Article 4	Emprise au sol des constructions
Zones réglementées	UBa, A, Na et Nj
Pourquoi l'article a été retenu	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 du secteur Nj et de la zone A par exemple). Dans d'autres zones et secteurs, cet article n'est pas renseigné afin de faciliter et d'encourager les opérations de densification (zones U et AU).
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	- Le secteur de jardins familiaux Nj demande une attention particulière en termes d'emprise au sol des abris de jardin. - Les secteurs d'étangs de pêche demandent une attention particulière en termes d'emprise au sol des abris de pêche.

Article 5	Hauteur maximale des constructions
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf 2AU).
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.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	- Le respect des morphologies du centre ancien nécessite des hauteurs calées sur les gabarits existants. - La volonté de produire des extensions urbaines plus denses va de paire avec des hauteurs plus élevées.

Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf 2AU).
Pourquoi l'article a été retenu	Ottmarsheim présente différents tissus urbains, qui appellent des règles d'implantation différentes. 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.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	- 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 réglementées	Toutes les zones (sauf 2AU).
Pourquoi l'article a été retenu	Ottmarsheim présente différents tissus urbains, qui appellent des règles d'implantation différentes. 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.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	- 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 réglementées	Toutes les zones (sauf 2AU).
Pourquoi l'article a été retenu	Lors d'interventions de lutte contre les incendies ou de protection civile, les services de secours sont parfois amenés à intervenir dans les propriétés. 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.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	- Le centre-ancien d'Ottmarsheim est très 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	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf 2AU).
Pourquoi l'article a été retenu	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. L'intérêt de cet article est de s'assurer que les projets à venir respectent le caractère des lieux avoisinants et des sites et paysages naturels ou urbains.
Exemple de spécificités locales nécessitant une réglementation	- Ottmarsheim présente un centre ancien d'origine médiévale dont la morphologie urbaine typique mérite d'être conservée (tout en lui offrant des possibilités d'évolution et de restructuration).

Article 10	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
Zones réglementées	UA, UB, UC et UE
Pourquoi l'article a été retenu	Le choix a été fait de simplement rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Il s'agit ici d'éviter toute incohérence avec le Code de la Construction.

Article 11	Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf 2AU).
Pourquoi l'article a été retenu	Il s'agit ici d'adapter les espaces non-bâtis 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 Paysage et trame verte et bleue identifie différents types d'espaces à protéger. - Dans la zone agricole, des plantations devront être réalisées dans le but d'assurer une meilleure intégration des constructions dans le site et l'environnement.

Article 12	Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf 2AU).
Pourquoi l'article a été retenu	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. 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.
Exemple de spécificités locales nécessitant une réglementation	- Dans les quartiers plus récents et dans les futurs secteurs d'extension, 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 13	Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Des règles en matière de desserte par les voies sont nécessaires afin d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. De plus, cet article se justifie par la nécessité de créer des accès qui correspondent aux projets
Exemple de spécificités locales nécessitant une réglementation	La ville d'Ottmarsheim prévoit plusieurs site d'extension qui devront se greffer harmonieusement sur la trame viaire existante.

Article 14	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif
Zones réglementées	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	- La présence d'un réseau public d'eau potable à Ottmarsheim 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 15	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
Zones réglementées	Toutes les zones
Pourquoi l'article a été retenu	Pour des raisons de sécurité et de préservation du paysage urbain, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés à l'intérieur des ilots de propriété. De plus, dans le but de garantir à tous un accès aux télécommunications numériques, les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit. Dans les zones A et N ces règles sont moins contraignantes, de par la faible constructibilité des zones et afin de pouvoir tenir compte au mieux des contraintes techniques.
Exemple de spécificités locales nécessitant une réglementation	Ottmarsheim présente plusieurs zones d'activité, les immeubles neufs groupant plusieurs locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit. Il s'agit ici de participer au développement numérique du territoire.

Article 16	Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires
Zones réglementées	UE, N et 2AUc
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 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.
Exemple de spécificités locales nécessitant une réglementation	Un emplacement réservé est inscrit pour la création d'une aire de stockage pour les déchets verts pour les besoins des services communaux.

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

Le PLU d'Ottmarsheim classe les sols en 4 grandes catégories :

- Les **zones urbaines** ou zones **UA**, **UB**, **UC** et **UE** 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.
- La **zone à urbaniser** ou zone **AU**, regroupant les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation en vue d'une urbanisation à moyen ou à long 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**, **1AUe** et **1AUf**.

Les zones 2AU constituent des réserves foncières pour la commune. Il s'agit de terrains plus éloignés du tissu urbain actuel, moins maîtrisés foncièrement par la collectivité et/ou plus coûteux à desservir en voies et réseaux. Il s'agit de zones dans lesquelles la commune souhaite parfaire sa maîtrise foncière et ses possibilités d'investissements en vue de se préparer à des enjeux urbains à moyen terme.

- 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 un 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 Na, Nb, Ne, Nf et Nj.

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

Tableau de surface

Zone/secteur	Nombre	Surface (ha)
--------------	--------	--------------

UA	1	19,9
UB	2	50,1
UBa	1	10,2
UC	2	12,6
UCb	1	4,5
UE	1	177,5
UEa	1	9,4
UEb	2	71,3
UEc	1	16,7
Sous-total "U"	12	372,3

1AUa1	2	7,3
1AUa2	1	1,6
1AUe	1	24,2
1AUf	1	17,5
2AUc	1	5,7
2AUf	1	9,1
Sous-total "AU"	7	65,5

A	1	531,1
Aa	1	2,2
Sous-total "A"	2	533,3

N	10	1 591,7
Na	2	0,3
Nb	1	1,9
Nf	2	1,2
Nj	2	2,5
Sous-total "N"	17	1 597,6

TOTAL	38	2 568,6
--------------	-----------	----------------

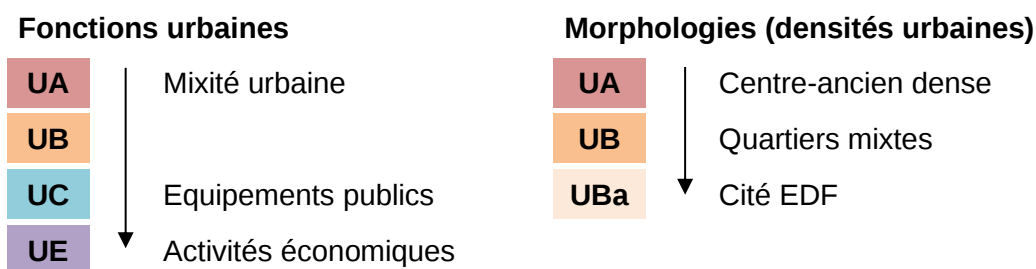
2.2.1. Les zones urbaines

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 d'Ottmarsheim distingue 4 types de zones urbaines :

- La zone UA
- La zone UB
- La zone UC
- La zone UE

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



A l'exception des zones spécifiques aux équipements publics (UC) et aux activités économiques (UE), la zone U du PLU apparaît comme mixte fonctionnellement.

Ainsi les zones UA et UB sont des espaces privilégiés pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale, tout en privilégiant une mixité fonctionnelle et un bon accès aux possibilités de transports en commun actuels et futurs.

La zone UC regroupe des équipements publics importants sur de grandes emprises foncières.

La zone UE à vocation économique est une zone spécifique car elle doit permettre l'accueil d'entreprises qui ne peuvent cohabiter avec une fonction résidentielle au sein d'une zone mixte.

La distinction entre les deux types de zone urbaines mixtes UA, UB et le secteur UBa repose sur une analyse du tissu urbain existant dans l'agglomération, notamment la densité bâtie dans les parcelles et les conditions d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites de propriétés. Il en résulte 3 zonages qui délimitent des quartiers aux morphologies urbaines différenciées et que le PLU.

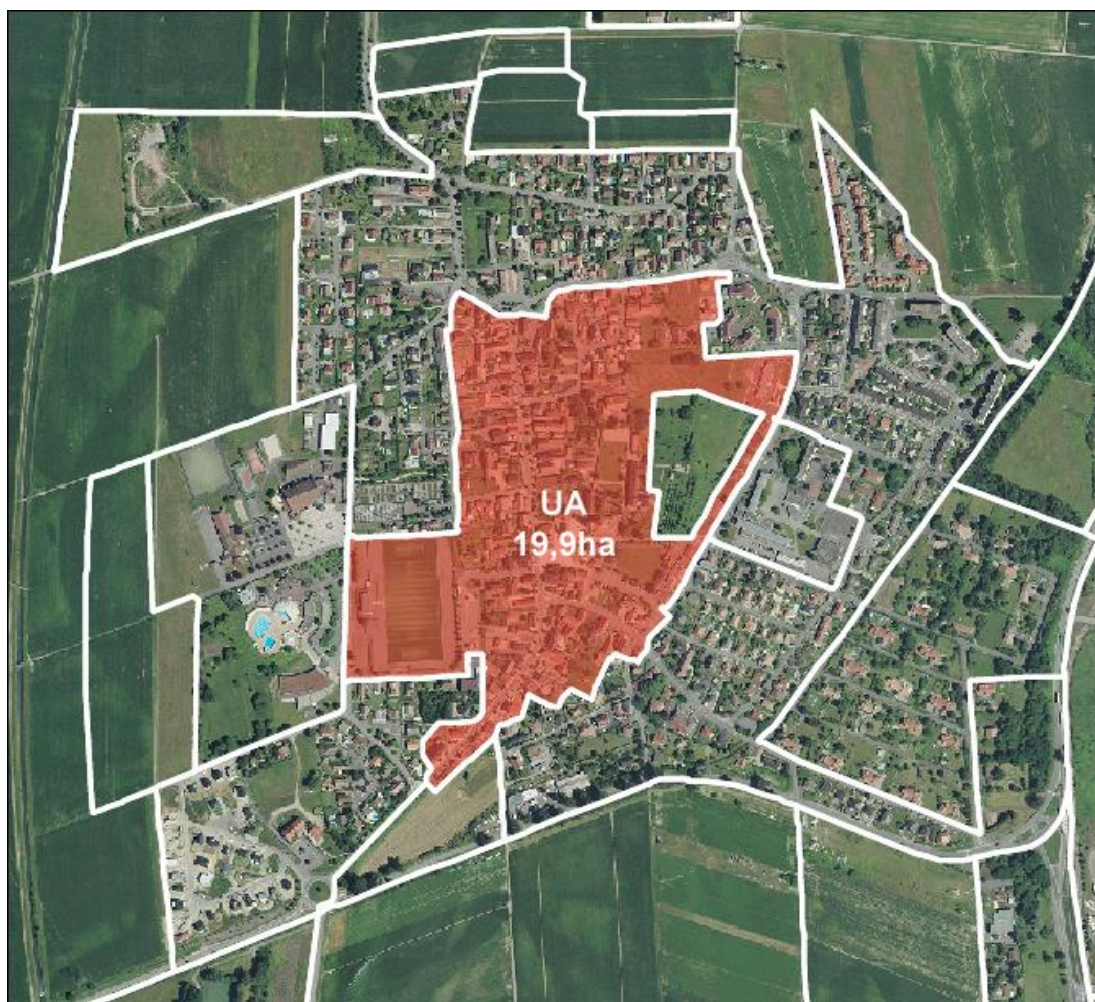
La zone UA – 19,9 ha

- **Délimitation et caractéristiques**

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités qui couvre le centre ancien de l'agglomération, dont il convient de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines.

Elle est intégralement contenue dans Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'UDAP.

L'objectif du PLU consiste à conserver la forme urbaine initiale, à préserver sa centralité, et à préserver les volumes les plus remarquables. Il consiste également à permettre une occupation optimale des volumes bâtis, leur changement d'affectation en faveur de l'équilibre des fonctions nécessaire à la vitalité du centre. Du fait de son ancienneté, c'est également dans cette zone que l'on retrouve des constructions intéressantes du point de vue historique, patrimonial ou architectural, constructions ou éléments de constructions que le PLU souhaite préserver durablement, tout en ouvrant des possibilités d'évolution.



- **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 principales orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone UA :

Orientations	Protéger durablement l'environnement et les paysages
Orientations thématiques spatialisées	Assurer la bonne intégration paysagère des équipements existants et à créer.

Orientations	Prendre en compte les risques dans les projets communaux
Orientations transversales	Prendre en compte les risques liés à la zone industrielle, et notamment le PPRT.
Orientations thématiques spatialisées	Prendre en compte le PPRT dans l'aménagement des zones constructibles du PLU. Il s'agit notamment de respecter les normes de construction et de densité définies par le PPRT.

Orientations	Maîtriser et structurer le développement urbain
Orientations transversales	Mettre en adéquation le poids démographique d'Ottmarsheim avec ses fonctions et son rôle dans le territoire.
	Maintenir la diversité des fonctions et la vitalité de la commune et de son centre notamment.
	Valoriser les entrées de ville, le patrimoine bâti historique, respecter la morphologie urbaine, favoriser les économies d'énergie et la mise en valeur des espaces publics.
Orientations thématiques spatialisées	Pérenniser les espaces publics et poursuivre la discussion avec le prieuré quant à l'avenir du parc.
	Engager une réflexion en faveur de la préservation du bâti remarquable non classé ou inscrit.

Orientations	Assurer le développement économique de la ville
Orientations transversales	Préserver les services et commerces de proximité et créer les conditions nécessaires à leur diffusion dans la ville.
	Encourager le développement du tourisme, notamment le tourisme patrimonial autour de la Route Romane d'Alsace.
Orientations thématiques spatialisées	Pérenniser les activités économiques et les services en centre-ville.
	Créer les conditions, notamment réglementaires, à la diffusion des services et commerces de proximité dans les quartiers.

Orientations	Conforter et compléter les équipements de la ville
Orientations transversales	Pérenniser les équipements existants et prévoir leurs extensions.
	Créer de nouveaux équipements afin de répondre aux besoins des habitants de la commune et du bassin de vie.
Orientations thématiques spatialisées	Pérenniser le périscolaire et créer les conditions nécessaires à l'implantation d'une crèche.
	Ouvrir à terme une partie du prieuré et créer une liaison piétonne avec les quartiers alentours.

Ainsi, la zone UA doit accompagner la concrétisation de nombreux objectifs du PADD. Par sa fonction centrale, elle participera de fait à la confortation et au renforcement des attributs urbains que possède Ottmarsheim. Son attractivité, patrimoniale notamment, participera à la valorisation et au développement des capacités d'attractivité touristique du territoire.

Délimitant le centre ancien patrimonial d'Ottmarsheim, la zone UA concrétise les objectifs de protection et de valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Enfin, en encourageant le renouvellement urbain et la diversité des fonctions urbaines, la zone UA participe de fait aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (UA1 et UA2)** 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 (industries, commerces de gros, nouvelles exploitations agricoles ou forestières).

L'article **UA3**, concernant la mixité sociale, n'est pas réglementé. En effet, les articles UA1 et UA2 ouvrent l'usage du sol à un vaste panel des destinations de construction, de façon à assurer la mixité fonctionnelle de la zone. Tandis que les articles de morphologies urbaines offrent des possibilités constructives propices à la production de logements diversifiés et à même d'apporter une forme de mixité sociale.

Le choix a été fait de ne pas réglementer le taux d'emprise au sol des constructions (article **UA4**) afin d'encourager ou de faciliter les opérations de densification dans la zone.

L'article **UA5** concernant les **hauteurs** des constructions a été établi en cohérence avec les volumes bâtis prédominants dans la zone. Il s'agit ici principalement de préserver le paysage urbain du centre-ancien.

L'article **UA6** concernant **l'implantation par rapport aux voies** publiques, prend des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation de l'ordre urbain traditionnel du centre ancien, qui est fortement marqué par l'alignement. En l'absence d'un alignement architectural, l'implantation est imposée en début de parcelle afin de préserver l'aspect de rue traditionnelle.

L'article **UA7** concernant **l'implantation par rapport aux limites séparatives**, est également réglementé de façon à assurer la sauvegarde de l'ordre bâti traditionnel. De fait, les constructions sont autorisées sur limite(s). De plus, l'implantation dans un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction est également possible. Cette disposition permettra d'assurer un bon ensoleillement et une bonne aération du bâti.

Les dispositions des articles **UA6** et **UA7** vont dans le sens du 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 **UA8**, 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 **UA9** du règlement (**aspect extérieur des constructions** et aménagement de leurs abords) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération sans pour autant multiplier les contraintes constructives. 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 de la ville, du point de vue des matériaux, des couleurs de façade et de toitures, etc.

L'article **UA10** concerne les obligations en matière de **performances énergétiques** et **environnementales**. Le choix a été fait de simplement rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Il s'agit ici d'éviter toute incohérence avec le Code de la Construction.

En effet, les normes énergétiques, thermiques et constructives sont en constante évolution. L'idée ici est d'imposer à minima le respect des règles applicables à la date de dépôt de la demande d'urbanisme, tout en invitant les pétitionnaires à tendre vers la haute qualité environnementale.

L'article **UA11** concerne les obligations en matière de **réalisation d'espaces libres**, et de **plantations**. Il s'agit ici d'adapter les espaces non-bâties 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.

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 (**UA12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les vélos, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **UA13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de sorte 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 **UA14** 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 **UA15** 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.

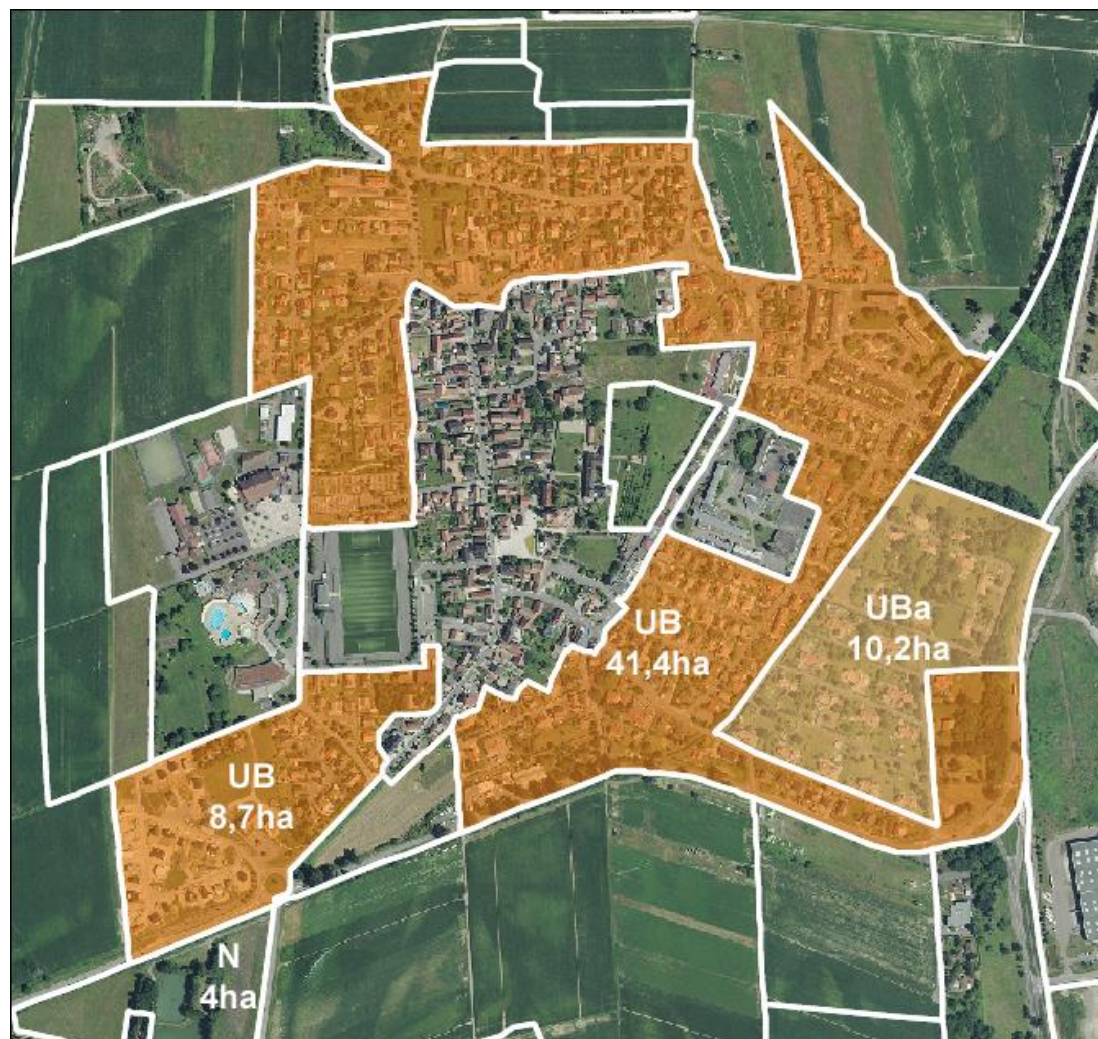
L'article **UA16** n'est pas réglementé, il n'y a pas **d'emplacement réservé** dans la zone.

La zone UB – 60,3 ha

- **Délimitation et caractéristiques**

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat constituée par un tissu urbain relativement aéré de moyenne densité, susceptible d'accueillir des services, des commerces et des équipements publics.

Cette zone comprend un secteur UBa délimitant la Cité EDF. Sur ce secteur UBa, les règles du PLU visent globalement à figer l'existant, dans l'attente d'un réel projet de restructuration parcellaire et de densification.



- **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 principales orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone UB :

Orientations	Protéger durablement l'environnement et les paysages
Orientations thématiques spatialisées	Assurer la bonne intégration paysagère des équipements existants et à créer.
	Mettre en valeur paysagèrement les entrées de ville.
Orientations	Prendre en compte les risques dans les projets communaux
Orientations transversales	Prendre en compte les risques liés à la zone industrielle, et notamment le PPRT.
Orientations thématiques spatialisées	Prendre en compte le PPRT dans l'aménagement des zones constructibles du PLU. Il s'agit notamment de respecter les normes de construction et de densité définies par le PPRT.
Orientations	Maîtriser et structurer le développement urbain
Orientations transversales	Mettre en adéquation le poids démographique d'Ottmarsheim avec ses fonctions et son rôle dans le territoire.
	Maintenir la diversité des fonctions et la vitalité de la commune et de son centre notamment.
	Valoriser les entrées de ville, le patrimoine bâti historique, respecter la morphologie urbaine, favoriser les économies d'énergie et la mise en valeur des espaces publics.
Orientations thématiques spatialisées	Pérenniser les espaces publics et poursuivre la discussion avec le prieuré quant à l'avenir du parc.

Orientations	Assurer le développement économique de la ville
Orientations transversales	Préserver les services et commerces de proximité et créer les conditions nécessaires à leur diffusion dans la ville. Encourager le développement du tourisme, notamment le tourisme patrimonial autour de la Route Romane d'Alsace.
Orientations thématiques spatialisées	Créer les conditions, notamment réglementaires, à la diffusion des services et commerces de proximité dans les quartiers.

Orientations	Conforter et compléter les équipements de la ville
Orientations transversales	Pérenniser les équipements existants et prévoir leurs extensions. Créer de nouveaux équipements afin de répondre aux besoins des habitants de la commune et du bassin de vie.
Orientations thématiques spatialisées	Ouvrir à terme une partie du prieuré et créer une liaison piétonne avec les quartiers alentours.

Ainsi, la zone UB doit accompagner la concrétisation de nombreux objectifs du PADD. Au-delà de sa fonction principalement résidentielle, la zone doit participer à la mixité fonctionnelle de l'agglomération.

Enfin, en encourageant le renouvellement urbain et la diversité des fonctions urbaines, la zone UB participe de fait aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (UB1 et UB2)** 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. Sont particulièrement interdites les constructions incompatibles avec le cadre de vie résidentiel (industries, commerces de gros, nouvelles exploitations agricoles ou forestières).

L'article **UB3**, concernant la mixité sociale, n'est pas réglementé. En effet, les articles UB1 et UB2 ouvrent l'usage du sol à un vaste panel des destinations de construction, de façon à assurer la mixité fonctionnelle de la zone. Tandis que les articles de morphologies urbaines offrent des possibilités constructives propices à la production de logements diversifiés et à même d'apporter une forme de mixité sociale.

Le choix a été fait de ne pas réglementer le taux d'emprise au sol des constructions sans la zone **UB** stricte (article **UA4**) afin d'encourager ou de faciliter les opérations de densification dans la zone.

Dans le secteur **UBa**, en revanche, l'emprise au sol est réglementée, et ce notamment afin de limiter la construction d'annexes et l'extension du bâti existant. Il s'agit ici d'éviter de sur-bâtir davantage le secteur, dans l'optique de pouvoir le restructurer et le densifier sur le long terme (quand les besoins d'EDF auront évolué et qu'un projet de restructuration sera possible).

L'article **UB5** concernant les **hauteurs** des constructions a été établi en cohérence avec les volumes bâtis prédominants dans la zone. Il s'agit ici principalement de préserver le paysage urbain des quartiers.

L'article **UB6** concernant **l'implantation par rapport aux voies** publiques, prend des dispositions en faveur de la continuité de l'ordre urbain fortement marqué par les reculs de 4 mètres. Néanmoins, en présence d'un alignement architectural différent, l'implantation à cet alignement pourra être imposée.

Afin de lutter contre le stationnement sur l'emprise publique, l'implantation des carports à l'alignement est autorisée.

L'article **UB7** concernant **l'implantation par rapport aux limites séparatives**, impose une implantation dans un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction. Cette disposition permettra d'assurer un bon ensoleillement et une bonne aération du bâti. Des dispositions permettent néanmoins la construction d'annexes sur limite(s), ainsi que d'autres exceptions permettant la construction sur limite(s), afin de pouvoir densifier le tissu urbain existant notamment.

L'article **UB8**, 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 **UB9** 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.

L'article **UB10** concerne les obligations en matière de **performances énergétiques** et **environnementales**. Le choix a été fait de simplement rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Il s'agit ici d'éviter toute incohérence avec le Code de la Construction.

En effet, les normes énergétiques, thermiques et constructives sont en constante évolution. L'idée ici est d'imposer à minima le respect des règles applicables à la date de dépôt de la demande d'urbanisme, tout en invitant les pétitionnaires à tendre vers la haute qualité environnementale.

L'article **UB11** concerne les obligations en matière de **réalisation d'espaces libres**, et de **plantations**. Il s'agit ici d'adapter les espaces non-bâties 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.

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 (**UB12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les vélos, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **UB13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de sorte 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.

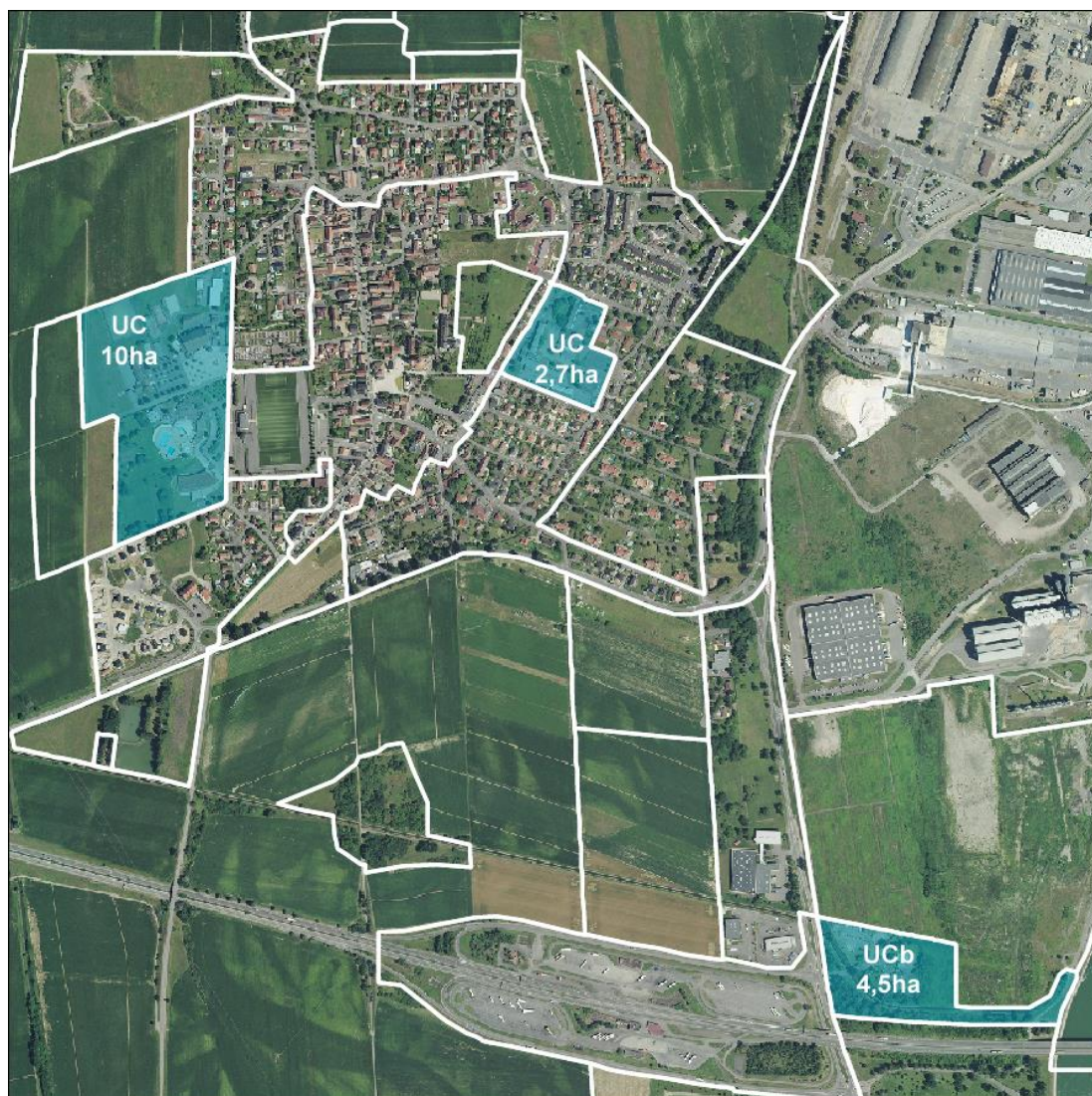
L'article **UB14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **UB15** 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 **UB16** n'est pas réglementé, il n'y a pas **d'emplacement réservé** dans la zone.

La zone UC – 17.1 ha

Il s'agit d'une zone d'équipements. Elle comprend un secteur UCb qui correspond à la déchetterie.



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

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

Orientations	Prendre en compte les risques dans les projets communaux
Orientations transversales	Prendre en compte les risques liés à la zone industrielle, et notamment le PPRT.
Orientations thématiques spatialisées	Prendre en compte le PPRT dans l'aménagement des zones constructibles du PLU. Il s'agit notamment de respecter les normes de construction et de densité définies par le PPRT.

Orientations	Conforter et compléter les équipements de la ville
Orientations transversales	Pérenniser les équipements existants et prévoir leurs extensions. Créer de nouveaux équipements afin de répondre aux besoins des habitants de la commune et du bassin de vie.
Orientations thématiques spatialisées	Délimiter règlementairement le pôle d'équipements autour du stade nautique. Conforter règlementairement le pôle scolaire composé du collège et de l'école élémentaire. Prévoir des extensions des équipements présents à l'Ouest de la commune.

Contrairement aux zones précédentes, la zone **UC** est spécialisée. Elle regroupe les principaux grands équipements communaux.

Les équipements de la zone **UC** rayonnent bien au-delà des limites du ban communal et participent de fait pleinement à conforter et à renforcer les fonctions urbaines d'Ottmarsheim, tout en développant son attractivité.

Le rôle de la zone UC est prépondérant en matière de diffusion des loisirs et de la culture (collège, équipements sportifs, etc.).

Enfin, en encourageant l'intensification urbaine des secteurs d'équipements, la zone UC participe de fait aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant l'usage du sol et les destinations des constructions (**UC1** et **UC2**) sont rédigés de façon à interdire toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation de sites d'équipements publics. Les zones UC sont règlementées de manière à accueillir principalement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'article **UC3** concernant la **mixité** n'est pas règlementé. En effet, la zone UC est spécialement règlementée pour les équipements publics. Il ne s'agit pas d'une zone mixte.

Le choix a été fait de ne pas règlementer le taux **d'emprise au sol des constructions** (article **UC4**) afin d'encourager ou de faciliter les opérations de densification dans la zone.

L'article **UC5** fixe la **hauteur maximale** des constructions à 20 mètres. Cette hauteur est abaissée à 8 mètres dans le secteur UCb. Ces hauteurs plafonds permettront de réaliser des équipements qui répondent aux besoins des habitants et du territoire, tout en respectant les paysages urbains.

L'article **UC6** règlemente l'**implantation** des constructions par **rapport aux voies** et emprises publiques. Dans la zone UC stricte les constructions s'implanteront soit à l'alignement architectural soit dans un recul d'au moins 4 mètres. Il s'agit ici de garantir une bonne insertion urbaine, d'autant plus que les constructions à usage d'équipements publics présentent souvent des volumes importants.

Dans le secteur UCb les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul, afin de pouvoir optimiser le foncier disponible.

L'article **UC7**, concernant l'**implantation** des constructions par **rapport aux limites séparatives** est écrit de façon à pouvoir optimiser le foncier disponible. Un recul proportionnel à la hauteur des constructions est imposé dans la zone UC afin d'assurer une bonne insertion des équipements dans les quartiers alentours.

Dans le secteur UCb les constructions pourront s'implanter sur limite(s) ou en recul afin de pouvoir optimiser le foncier disponible.

L'article **UC8**, qui règlemente 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 **UC9** 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.

L'article **UC10** concerne les obligations en matière de **performances énergétiques** et **environnementales**. Le choix a été fait de simplement rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Il s'agit ici d'éviter toute incohérence avec le Code de la Construction.

En effet, les normes énergiques, thermiques et constructives sont en constante évolution. L'idée ici est d'imposer à minima le respect des règles applicables à la date

de dépôt de la demande d'urbanisme, tout en invitant les pétitionnaires à tendre vers la haute qualité environnementale.

L'article **UC11** concerne les obligations en matière de **réalisation d'espaces libres**, et de **plantations**. 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'équipements, 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.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de stationnement, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera proportionnel au nombre de personnes à accueillir (**UC12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les vélos et les véhicules électriques, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **UC13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de sorte 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 **UC14** 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 **UC15** 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 **UC16** n'est pas règlementé, il n'y a pas d'emplacement réservé dans la zone.

La zone UE – 274,9 ha

- **Délimitation et caractéristiques**

Il s'agit d'une zone d'activités économiques. La zone UE et ses secteurs regroupent les sites d'activités économiques de la ville.

Cette zone comprend :

UE : Industrie lourde et portuaire (dont périmètres Seveso)

Il s'agit d'une zone à dominante d'activités industrielles et portuaires correspondant à un site économique d'intérêt régional. Cette zone est concernée par les périmètres de protection autour des installations industrielles à risque technologique (PPRT), définis en application de la directive Seveso. Les bureaux, services et l'entreposage (logistique) y sont également admis.

UEa : Industrie légère, commerce et hôtellerie

Il s'agit d'un secteur voué aux industries ne générant pas de périmètre de danger, à l'artisanat, aux services, au commerce de détail de moins de 300 m² de surface de vente, au commerce lié à de la production et à l'activité hôtelière et à la restauration à visée professionnelle. Les entrepôts ne sont autorisés que s'ils sont liés à une activité présente dans la zone (pas de logistique pure). Les bureaux y sont également admis.

UEb : Usine hydroélectrique et centre de formation EDF

Il s'agit d'un secteur voué à l'usine hydroélectrique, au centre de formation EDF et à l'installation éventuelle de tout nouveau moyen de production EDF. Dans le secteur sont admis les bureaux et locaux techniques et industriels liés aux administrations publiques (ici EDF est assimilé à une administration publique).

UEc : logistique et services

Il s'agit d'un secteur voué aux activités d'entreposage (logistique) et aux services. Les bureaux et l'industrie y sont également admis.



- **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 principales orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone UE :

Orientations	Prendre en compte les risques dans les projets communaux
Orientations transversales	Prendre en compte les risques liés à la zone industrielle, et notamment le PPRT.
	Prendre en compte le passage du réseau électrique à très haute tension.
Orientations thématiques spatialisées	Prendre en compte le PPRT dans l'aménagement des zones constructibles du PLU. Il s'agit notamment de respecter les normes de construction et de densité définies par le PPRT.
	Prendre en compte le passage du réseau électrique à très haute tension, notamment dans la réglementation des hauteurs des constructions dans les zones traversées.

Orientations	Assurer le développement économique de la ville
Orientations transversales	Assurer le bon fonctionnement et le développement des sites d'activité existants et futurs.
	Permettre le développement des communications numériques.
Orientations thématiques spatialisées	Conforter les différents pôles d'activités de la zone industrielle et adapter les règlements aux activités et à leurs besoins.
	Conforter les différents sites portuaires par une réglementation adaptée et permettre la création d'un 3 ^{ème} terminal à court-moyen termes.
	Pérenniser l'usine hydroélectrique et apporter une réglementation adaptée au site ERDF.
	Pérenniser le site d'activités Clairfontaine/Transport Jacky PERRENOT.
	Optimiser les sites potentiels pour l'accueil d'industries nouvelles et l'accueil d'un supermarché et/ou d'une pépinière d'entreprises.

Orientations	Conforter et compléter les équipements de la ville
Orientations thématiques spatialisées	Pérenniser le centre de formation ERDF.
	Créer à terme un nouveau carrefour et une liaison routière entre la plateforme autoroutière et le potentiel futur site d'activité.
	Réaménager le carrefour qui mène à la zone industrielle.

La zone **UE** est spécialisée : sa vocation est économique. Dès lors son premier objectif est d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat en accueillant certaines activités économiques, notamment celles qui ne seraient pas compatibles avec le voisinage de zones résidentielles.

Il s'agit de satisfaire les besoins en matière économique, notamment des entreprises existantes, en accompagnant le développement des différentes zones économiques.

Concernant la prévention des risques et des nuisances, il s'agira notamment de prendre en compte le risque industriel soulevé par la présence d'établissements de l'industrie chimique.

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de **l'occupation et de l'utilisation du sol** en zone UE qui découlent des articles **UE1** et **UE2** 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 et UB) 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.

Un travail fin concernant les destinations interdites, admises ou soumises à conditions a été mené ; et ce afin de différencier les rôles économiques que doivent jouer chaque zone ou secteur UE :

UE : Industrie lourde et portuaire (dont périmètres Seveso)

Il s'agit d'une zone à dominante d'activités industrielles et portuaires correspondant à un site économique d'intérêt régional. Cette zone est concernée par les périmètres de protection autour des installations industrielles à risque technologique (PPRT), définis en application de la directive Seveso. Les bureaux, services et l'entrepôt (logistique) y sont également admis.

UEa : Industrie légère, commerce et hôtellerie

Il s'agit d'un secteur voué aux industries ne générant pas de périmètre de danger, à l'artisanat, aux services, au commerce de détail de moins de 300 m² de surface de vente et à l'activité hôtelière et à la restauration à visée professionnelle. Les entrepôts ne sont autorisés que s'ils sont liés à une activité présente dans la zone (pas de logistique pure). Les bureaux y sont également admis.

UEb : Usine hydroélectrique et centre de formation EDF

Il s'agit d'un secteur voué à l'usine hydroélectrique et au centre de formation EDF. Dans le secteur sont admis les bureaux et locaux techniques et industriels liés aux administrations publiques (ici EDF est assimilé à une administration publique).

UEc : Logistique et services

Il s'agit d'un secteur voué aux activités d'entrepôt (logistique) et aux services. Les bureaux y sont également admis.

L'article **UE3** concernant la **mixité** n'est pas réglementé. En effet, la zone UE est spécialement réglementée pour les activités économiques. Il ne s'agit pas d'une zone mixte.

Le choix a été fait de ne pas réglementer le taux **d'emprise au sol** des constructions (article **UE4**), notamment afin de faciliter l'exploitation des parcelles déjà surbâties et les extensions potentielles des activités existantes.

L'article **UE5** 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 le paysage urbain de la commune. Afin de faciliter la lecture et l'instruction des règles, il a été décidé de représenter cet article sous forme graphique au travers du document « 3.f. Hauteur des constructions le long de la bande rhénane ».

On rappellera ici que les différentes zones d'activités sont traversées par la RD 52, classée comme route à grande circulation. La RD 52 traverse le ban d'Ottmarsheim du Nord au Sud dans des espaces déjà largement urbanisés, dès lors les articles L111-6 et suivants ne sont pas applicables. Néanmoins, la réglementation des hauteurs tient compte, dans la moitié Sud, du passage de la RD 52 en adaptant les hauteurs de part et d'autre de l'axe de la route (sur une bande de 100 mètres).

L'article **UE6**, concernant l'**implantation** des constructions par **rapport aux voies** impose un recul d'au moins 6 mètres. Il s'agit de sécuriser les accès et la circulation sur les voies publiques ou privées.

L'article **UE7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** impose un recul proportionnel à la hauteur des constructions. Il s'agit d'assurer une cohabitation des différentes activités.

L'article **UE8**, 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 doivent pas faire 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 qui du fait de l'hétérogénéité des activités admises et de leurs normes de sécurité spécifiques peut faire appel à des expertises au cas par cas qui ne peuvent se résumer par une règle unique.

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 **UE10** concerne les obligations en matière de **performances énergétiques** et **environnementales**. Le choix a été fait de simplement rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Il s'agit ici d'éviter toute incohérence avec le Code de la Construction.

En effet, les normes énergiques, thermiques et constructives sont en constante évolution. L'idée ici est d'imposer à minima le respect des règles applicables à la date de dépôt de la demande d'urbanisme.

L'article **UE11** concerne les obligations en matière de **réalisation d'espaces libres**, et de **plantations**. Des dispositions sont prises afin d'assurer un accompagnement végétal des sites d'activités.

Concernant le **stationnement**, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement (**UE12**) conformément aux normes minimales indiquées. Il s'agira de répondre aux besoins des zones, besoins qui sont essentiellement fonction du caractère des établissements existants et futurs.

L'article **UE13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de sorte 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 **UE14** 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 **UE15** 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 **UE16** rappelle l'emplacement réservé n°2 inscrit au bénéfice de la commune afin de créer un chemin de circulation pour les engins agricoles.

2.2.2. La zone à urbaniser 1AU

- **Délimitation et caractéristiques**

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation directement urbanisable dans le cadre du présent PLU, sous conditions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone comprend :

- **1AUa** : secteur à dominante d'habitat qui comprend des sous-secteurs 1AUa1 et 1AUa2 qui indiquent un phasage.
- **1AUe** : Il s'agit d'un secteur d'extension à dominante d'activités industrielles et portuaires correspondant à un site économique d'intérêt régional. Les bureaux et l'entreposage (logistique) y sont également admis.
- **1AUf** : Il s'agit à l'ancienne plate-forme douanière autoroutière, en attente d'un projet de réaménagement global. Le stationnement des poids lourds et les installations sanitaires nécessaires et liées y sont autorisés.

- **Phasage des secteurs AU à vocation principale d'habitat**

Zone	Horizon approximatif	Fonctions de la zone d'urbanisation à des fins d'habitat mixte
1AUa	2018-2036	Les zones 1AUa sont directement urbanisables dès l'approbation du PLU. Il s'agit des secteurs qui devront répondre aux besoins à court terme de la collectivité. Afin de réguler l'évolution urbaine et l'accueil de populations nouvelles ces zones 1AU sont elles-mêmes phasées en termes d'ouverture réelle à l'urbanisation. Il s'agira de débiter l'urbanisation des sous-secteurs 1AUa1 (7,3 ha), avant le sous-secteur 1AUa2 (1,6 ha).

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

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

Orientations	Protéger durablement l'environnement et les paysages
Orientations thématiques spatialisées	Mettre en valeur paysagèrement les entrées de ville.
	Mettre en place des franges urbaines paysagères au Nord de la ville et au niveau de l'entrée Sud.
	Prévoir un aménagement paysager dans le cadre de la restructuration de la plate-forme autoroutière.

Orientations	Prendre en compte les risques dans les projets communaux
Orientations transversales	Prendre en compte les risques liés à la zone industrielle, et notamment le PPRT.
	Prendre en compte le passage du réseau électrique à très haute tension.
Orientations thématiques spatialisées	Prendre en compte le PPRT dans l'aménagement des zones constructibles du PLU. Il s'agit notamment de respecter les normes de construction et de densité définies par le PPRT.
	Prendre en compte le passage du réseau électrique à très haute tension, notamment dans la réglementation des hauteurs des constructions dans les zones traversées.

Orientations	Maîtriser et structurer le développement urbain
Orientations transversales	Maintenir la compacité du tissu. Organiser et planifier les extensions urbaines, notamment celle de l'Eco-quartier à créer.
	Mettre en adéquation le poids démographique d'Ottmarsheim avec ses fonctions et son rôle dans le territoire.
	Maintenir la diversité des fonctions et la vitalité de la commune et de son centre notamment.

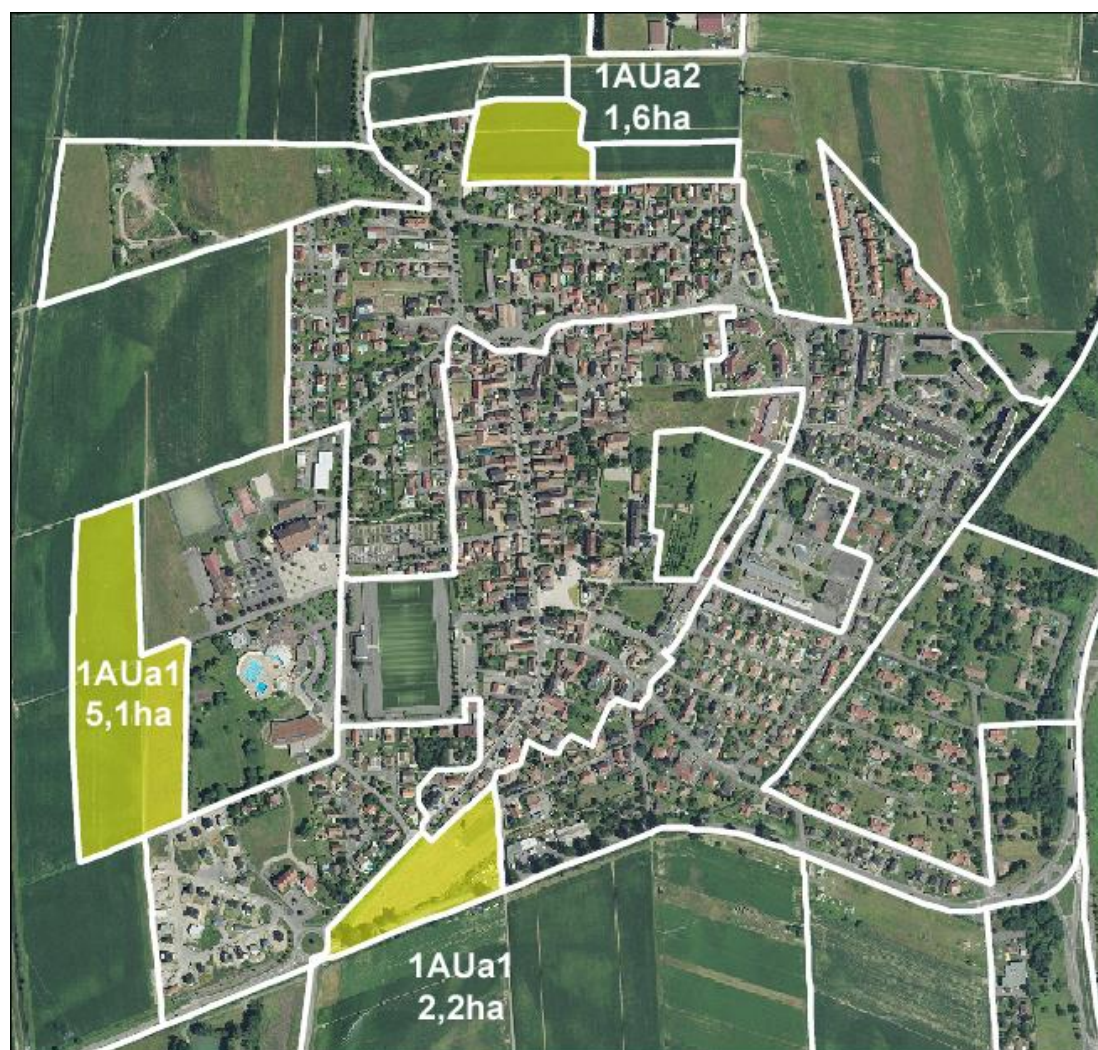
	Valoriser les entrées de ville, le patrimoine bâti historique, respecter la morphologie urbaine, favoriser les économies d'énergie et la mise en valeur des espaces publics.
--	--

Orientations	Maîtriser et structurer le développement urbain
Orientations thématiques spatialisées	Respecter les limites urbaines, au Nord et au Sud notamment, afin de garantir un développement compact.
	Prévoir un site d'extension au Nord de la rue Alphonse Daudet. Utiliser la rue Victor Hugo pensée pour desservir ce secteur.
	Prévoir une zone à urbaniser entre la rue du Moulin et la rue des Tulipes. Recoudre le tissu urbain par l'implantation d'une opération mixte qui s'intégrera aux quartiers existants.
	Prévoir un site d'extension au Sud de la rue du Général de Gaulle.
	Prévoir une zone à urbaniser à l'Ouest de la rue des Centaurées Bleues.
	Mettre en valeur les entrées d'agglomération.

Orientations	Assurer le développement économique de la ville
Orientations transversales	Préserver les services et commerces de proximité et créer les conditions nécessaires à leur diffusion dans la ville.
	Assurer le bon fonctionnement et le développement des sites d'activité existants et futurs.
	Permettre le développement des communications numériques.
Orientations thématiques spatialisées	Créer les conditions, notamment réglementaires, à la diffusion des services et commerces de proximité dans les quartiers.
	Conforter les différents sites portuaires par une réglementation adaptée et permettre la création d'un 3 ^{ème} terminal à court-moyen termes.

Orientations	Conforter et compléter les équipements de la ville
Orientations transversales	Pérenniser les équipements existants et prévoir leurs extensions.
Orientations thématiques spatialisées	Restructurer la plate-forme autoroutière : gestion et sécurisation des stationnements, création d'équipements d'accueil réalisation d'un accès en direction du Nord afin de desservir une ZAE et la ville, le tout avec un aménagement qualitatif qui intègre les boisements présents. Créer à terme un nouveau carrefour et une liaison routière entre la plateforme autoroutière et le potentiel futur site d'activité.

Les secteurs 1AUa – 8,9 ha



1AUa : secteur à dominante d'habitat qui comprend des sous-secteurs 1AUa1 et 1AUa2 qui indiquent un phasage.

Les trois secteurs 1AUa sont phasés dans l'espace et dans le temps. Il s'agira d'urbaniser en priorité les sous-secteurs 1AUa1 avant d'entamer le sous-secteur 1AUa2.

Le secteur 1AUe – 24,2 ha



1AUe : Il s'agit d'un secteur d'extension à dominante d'activités industrielles et portuaires correspondant à un site économique d'intérêt régional. Les bureaux et l'entreposage (logistique) y sont également admis.

Ce secteur correspond à une friche industrielle. Ainsi, la résorption de cette friche par un projet de développement économique participera à la modération de la consommation foncière, en urbanisant prioritairement un site en friche déjà artificialisé, évitant ainsi la consommation de terres agricoles ou naturelles.

Le secteur 1AUf – 17,5 ha



1AUf : Il s'agit à l'ancienne plate-forme douanière autoroutière, en attente d'un projet de réaménagement global. Le stationnement des poids lourds et les installations sanitaires nécessaires et liées y sont autorisés.

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les secteurs 1AUa, 1AUe et 1AUf sont couverts par des OAP qui imposent des prescriptions et donnent des préconisations quant à l'aménagement de ces secteurs.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent en cohérence avec les objectifs et orientations du PADD et permettront leur mise en œuvre.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant l'usage du sol et les destinations des constructions (**1AU1** et **1AU2**) sont rédigés de manière à encadrer l'urbanisation future de la commune. Les secteurs 1AUa ont une vocation principale d'habitat et de mixité résidentielle. Le secteur 1AUe est voué aux activités économiques. Le secteur 1AUf permet la gestion actuelle de la plateforme et encadre un projet de réaménagement global.

L'article **1AU3** concernant la **mixité fonctionnelle et sociale** renvoie aux OAP dans un rapport de compatibilité.

Le choix a été fait de ne pas réglementer le taux **d'emprise au sol des constructions** (article **1AU4**) afin d'encourager ou de faciliter les opérations de densification dans la zone.

L'article **1AU5** régit la **hauteur maximale des constructions**. Dans les secteurs 1AUa le choix a été fait d'autoriser un niveau supplémentaire par rapport aux zones UA et UB, afin de proposer des secteurs d'extension conformes aux densités urbaines attendues.

Dans le secteur 1AUf la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

Dans le secteur 1AUe la hauteur maximale des constructions est détaillée dans le règlement graphique « 3.f. Hauteur des constructions le long de la bande rhénane ». Les dispositions prises quant à la hauteur des constructions visent à encadrer l'évolution des zones économiques tout en préservant le paysage urbain de la commune.

On rappellera ici que les différentes zones d'activités sont traversées par la RD 52, classée comme route à grande circulation. La RD 52 traverse le ban d'Ottmarsheim du Nord au Sud dans des espaces déjà largement urbanisés, dès lors les articles L111-6 du Code de l'Urbanisme et suivants ne sont pas applicables. Néanmoins, la réglementation des hauteurs tient compte, dans la moitié Sud, du passage de la RD 52 en adaptant les hauteurs de part et d'autre de l'axe de la route (sur une bande de 100 mètres).

L'article **1AU6** concernant l'implantation des constructions par **rapport aux voies** et emprises publiques renvoie aux OAP dans les secteurs 1AUa (sous réserve de ne pas gêner la circulation). Dans les secteurs 1AUe et 1AUf, en plus de renvoyer aux OAP, il impose un recul d'au moins 6 mètres.

L'article **1AU7** régleme nte l'implantation des constructions par **rapport aux limites séparatives**. Dans le secteur 1AUa les constructions sont admises sur limite(s) ou dans un recul proportionnel aux hauteurs. Il s'agit ici d'offrir de larges possibilités constructives afin d'atteindre les densités urbaines attendues.

Dans les secteurs 1AUe et 1AUf l'article impose un recul proportionnel à la hauteur (ou à la moitié de la hauteur) des constructions. Il s'agit d'assurer une cohabitation des différentes activités.

Les articles **1AU6** et **1AU7** sont ainsi rédigés de façon à pouvoir optimiser l'aménagement des secteurs dans le cadre d'opérations d'ensemble.

L'article **1AU8**, 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 **1AU9** 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. Cet article est largement complété par les prescriptions et préconisations des OAP.

L'article **1AU10** concerne les obligations en matière de **performances énergétiques et environnementales**. Le choix a été fait de simplement rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Il s'agit ici d'éviter toute incohérence avec le Code de la Construction.

En effet, les normes énergiques, thermiques et constructives sont en constante évolution. L'idée ici est d'imposer à minima le respect des règles applicables à la date de dépôt de la demande d'urbanisme, tout en invitant les pétitionnaires à tendre vers la haute qualité environnementale.

L'article **1AU11** concernant les obligations en matière de **réalisation d'espaces libres**, et de **plantations** se contente de renvoyer aux OAP qui contiennent de nombreuses orientations à ce sujet.

Le pourtour du secteur 1AUf devra être végétalisé afin d'assurer une haute qualité paysagère de l'entrée du territoire.

Concernant le **stationnement**, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement (**1AU12**) conformément aux normes minimales indiquées. Il s'agira de répondre aux besoins des zones, besoins qui sont essentiellement fonctions du caractère des établissements existants et futurs.

Les nouvelles aires de stationnement à créer devront être réalisées sous forme de stationnements végétalisés (parkings végétalisés filtrants) afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols.

L'article **1AU13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de sorte 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 **1AU14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publiques, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **1AU15** 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 souterrain.

L'article **1AU16** n'est pas règlementé, il n'y a pas d'emplacement réservé dans la zone.

2.2.3. Les zones de réserves foncières 2AU

La zone **2AU** du PLU est destinée à une urbanisation future.

Elle n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLU, son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLU.

Le secteur **2AUc** doit permettre le redéploiement des équipements sportifs de la commune, voire la construction de nouveaux équipements publics.

Le secteur **2AUf** doit permettre le développement d'activités économiques en lien avec la plateforme douanière.



- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les secteurs 2AUc et 2AUf sont couverts par des OAP qui imposent des prescriptions et donnent des préconisations quant à l'aménagement futur de ces secteurs.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent en cohérence avec les objectifs et orientations du PADD et permettront leur mise en œuvre.

Le secteur 2AUc participera à terme à la modération de la consommation foncière et de la lutte contre l'étalement urbain. En effet, en permettant de relocaliser l'actuel terrain de football, un intéressant potentiel foncier pourrait être libéré dans la zone urbaine pour la mise en place d'un nouveau quartier urbain. Ce projet ne pourra aboutir qu'une fois que la commune maîtrisera le foncier dans le secteur 2AUc.

- **Dispositions réglementaires :**

Les zones 2AU étant des réserves foncières, non directement urbanisables dans le présent PLU ; de fait elles sont peu réglementées.

Les articles **2AU1** et **2AU2** limitent fortement leur constructibilité.

L'article **2AU13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de sorte 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 **2AU14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publiques, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **2AU16** renvoie à l'emplacement réservé n°1 au bénéfice de la Commune est inscrit sur le règlement graphique. L'opération désignée est : création d'équipements publics et sportifs.

Les autres articles ne sont pas réglementés ; la constructibilité limitée de ces zones les rend sans objet.

2.2.4. La zone agricole

La zone A – 533,3 ha

- **Délimitation et caractéristiques**

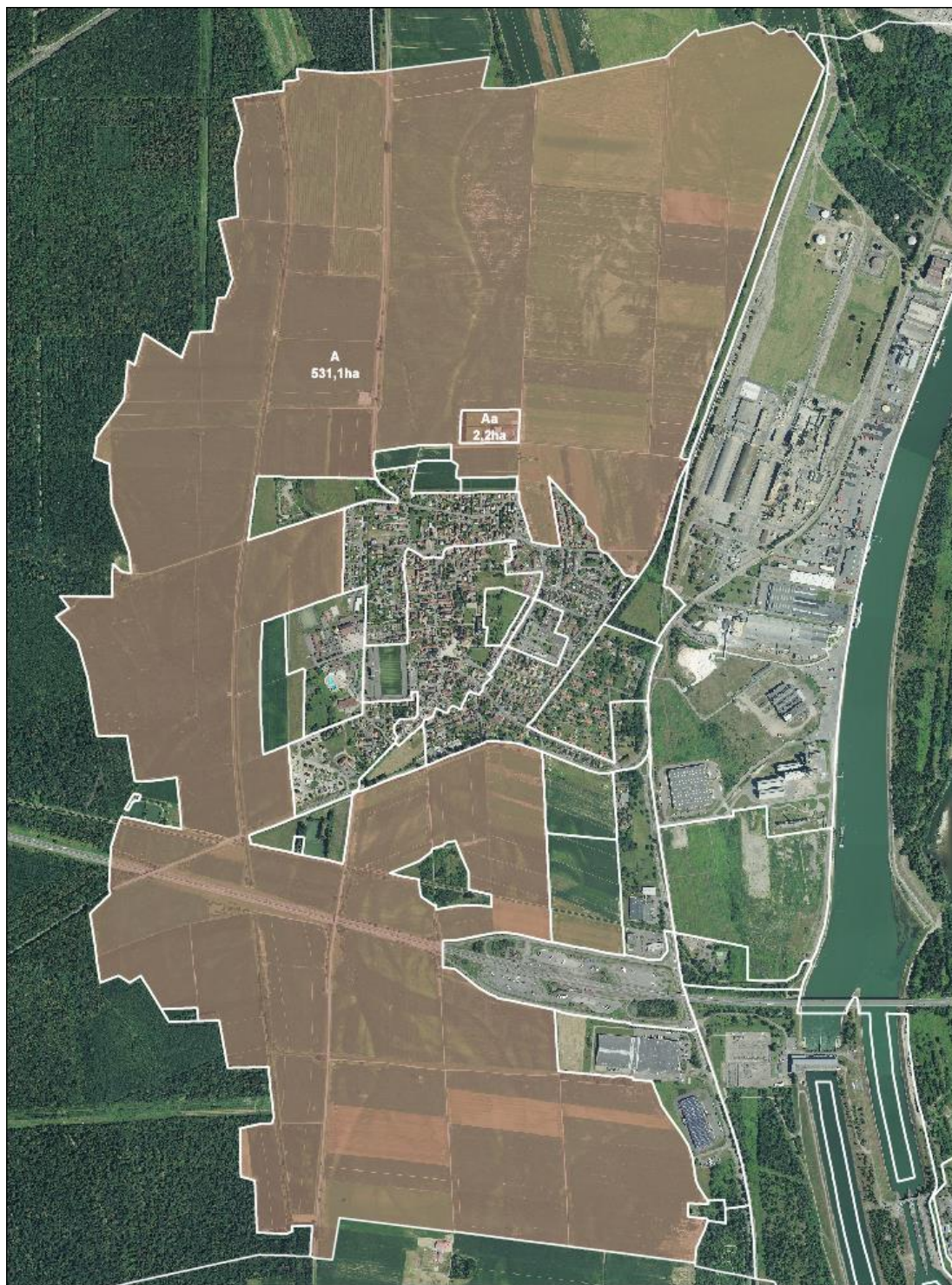
La zone A est protégée en raison notamment de la valeur économique agricole des terres. Dès lors sa constructibilité est fortement encadrée et limitée.

Elle comprend un secteur Aa réservé aux besoins de constructions de la profession agricole.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une étude agricole a été menée par la Chambre d'Agriculture. Il en ressortait notamment le besoin de conforter l'exploitation en place. De plus, des besoins constructifs avaient été identifiés au Sud ; l'exploitant en question n'ayant pas encore donné suite, l'espace agricole demeure pour l'instant à constructibilité limitée.

Le caractère de constructibilité limitée de la zone agricole, et particulièrement de la zone A stricte s'explique notamment par la nécessité de pérenniser les installations d'irrigation mise en place, particulièrement dans la partie Nord du ban communal.

Le choix d'inscription du secteur agricole directement constructible dans le PLU correspond aux besoins réels recensés à la date d'arrêt du document. L'évolution des pratiques agricoles et notamment la diversification des activités nécessitent une prise en compte particulière dans le PLU. C'est pourquoi pendant la durée d'application du PLU, des projets agricoles portés par des exploitants pourront être ajoutés en zone agricole (notamment dans la partie Sud du ban) par le biais d'adaptations du document.



- **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 principales orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone A :

Orientations	Protéger durablement l'environnement et les paysages
Orientations transversales	Maintenir la continuité des espaces naturels pour garantir la richesse biologique et paysagère du territoire.
	Assurer une gestion durable des ressources naturelles, notamment de la ressource en eau.
	Interdire l'exploitation des gravières et autres carrières.
Orientations thématiques spatialisées	Protéger les alignements d'arbres et les ripisylves, qui forment un véritable réseau écologique irriguant et reliant entre eux tous les milieux naturels d'Ottmarsheim.
	Protéger les bois, boisements et bosquets d'arbres, ponctuels et parfois très limités en surface, afin de servir de support aux continuités naturelles existantes, d'appuis à la diversité des paysages et de refuges aux espèces présentes sur le territoire.
	Rechercher un équilibre entre exploitation agricole et milieux naturels pour protéger la biodiversité.

Orientations	Prendre en compte les risques dans les projets communaux
Orientations transversales	Prendre en compte les risques liés à la zone industrielle, et notamment le PPRT.
	Prendre en compte le passage des gazoducs à haute pression.
	Prendre en compte les périmètres de captage d'eau.
	Prendre en compte le passage du réseau électrique à très haute tension.
Orientations thématiques spatialisées	Prendre en compte le PPRT dans l'aménagement des zones constructibles du PLU. Il s'agit notamment de respecter les normes de construction et de densité définies par le PPRT.
	Adapter les délimitations des zones constructibles à proximité des gazoducs.

Orientations	Prendre en compte les risques dans les projets communaux
Orientations thématiques spatialisées	Engager la négociation pour le déplacement du gazoduc qui borde la façade Ouest de la commune afin de l'implanter au-delà du canal.
	Adapter le zonage du PLU afin de protéger le captage d'eau potable.

Orientations	Assurer le développement économique de la ville
Orientations transversales	Préserver les terres agricoles.

Par sa délimitation et les restrictions d'usage des sols qui la caractérise, la zone A participe pleinement à protéger durablement le potentiel agricole.

Il s'agit de reconnaître la fonction agricole prioritaire de ces espaces, et leur rôle notable dans la conservation de territoires ouverts, entretenus et accueillants, qui doivent être considérés comme les outils de production des exploitants. Le classement en zone A est la reconnaissance de la spécialisation de ces parties du territoire communal.

Enfin, protéger les terres agricoles et les rendre inconstructibles rentre précisément dans les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et le mitage de l'espace.

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

La zone A est couverte par l'OAP paysage et trame verte bleue qui identifie notamment les éléments à protéger.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent en cohérence avec les objectifs et orientations du PADD et permettront leur mise en œuvre.

- **Dispositions réglementaires**

Les **limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol** en zone A qui découlent des articles **A1** et **A2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones agricoles. La zone agricole A voit sa constructibilité très fortement limitée.

Dans le secteur Aa sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole existante ainsi que l'extension mesurée du logement existant.

L'article **A3** concernant la **mixité** n'est pas réglementé. En effet, la zone A est spécialement réglementée pour son caractère agricole. Il ne s'agit pas d'une zone mixte.

L'article **A4** concernant **l'emprise au sol** rappelle le gabarit maximal autorisé pour les constructions nécessaires à abriter les installations d'irrigation.

L'article **A5** réglemente la **hauteur maximale des constructions**. Les dispositions prises tiennent des constructions existantes dans le secteur Aa, tout en assurant une bonne intégration paysagère des constructions.

L'article **A6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies**, prend des dispositions adaptées aux types d'emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies départementales, à 5 mètres des autres voies, et à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés (en dehors des ouvrages hydrauliques et installations de protection).

Le long des chemins communaux et ruraux, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

En outre, par rapport à l'alignement de la RD 468, un retrait de 100 mètres est imposé.

L'article **A7**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**, impose un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. Il s'agit d'assurer un bon ensoleillement des constructions et une bonne insertion dans le milieu agricole. Cependant, les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

L'article **A8**, 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 **A9** 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.

L'article **A10** concerne les obligations en matière de **performances énergétiques et environnementales**. Le choix a été fait de simplement rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Il s'agit ici d'éviter toute incohérence avec le Code de la Construction.

En effet, les normes énergiques, thermiques et constructives sont en constante évolution. L'idée ici est d'imposer à minima le respect des règles applicables à la date de dépôt de la demande d'urbanisme.

L'article **A11** concernant les obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations renvoie en premier lieu à l'OAP trame verte et bleue.

De plus, il prend des dispositions particulières concernant les abords des constructions, les haies et les dépôts de stockage. Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles, permettent la bonne intégration des constructions et favorisent une trame verte tout en participant à la valorisation du cadre de vie et du paysage agricole.

L'article **A12** concernant le **stationnement** précise que lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement

d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

L'article **A13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de sorte 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 **A14** 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 **A15** traitant des **réseaux de communications** se contente d'autoriser l'enfouissement des réseaux. Les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol étant très restreintes dans la zone A, ces dispositions sont suffisantes.

L'article **A16** n'est pas règlementé, il n'y a pas d'emplacement réservé dans la zone.

2.2.5. Les zones naturelles

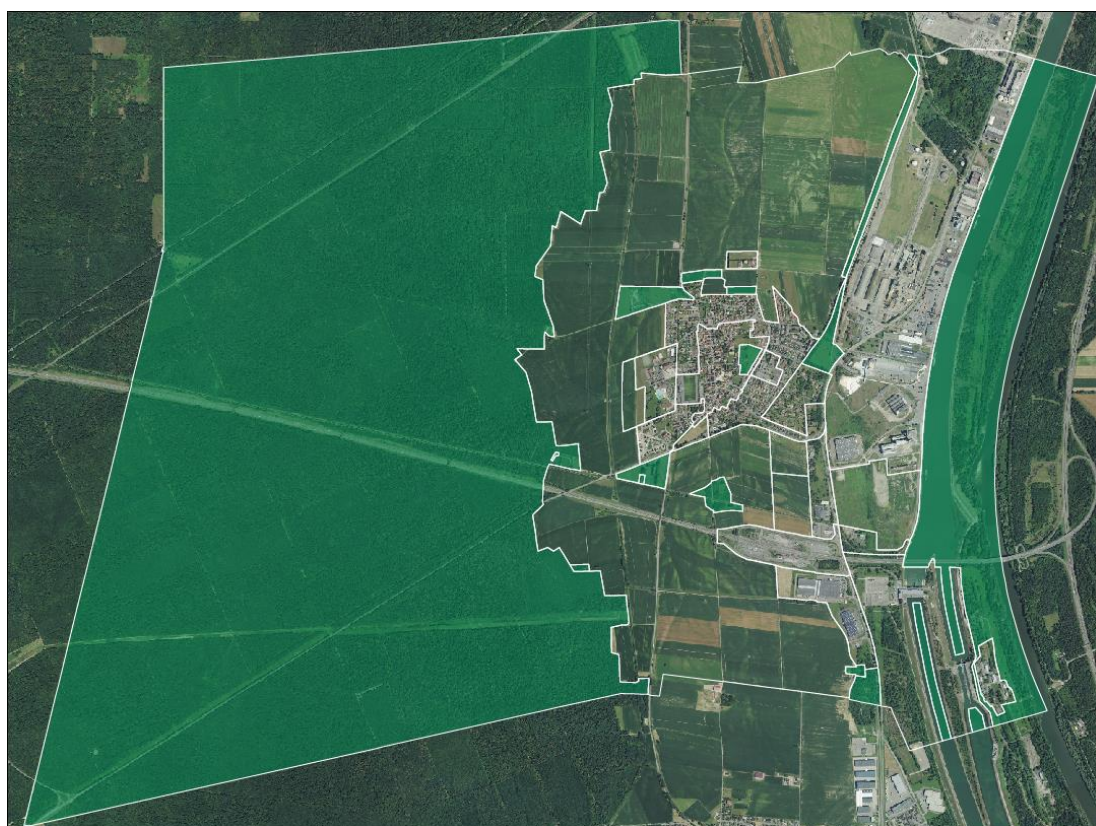
La zone N – 1 597,6 ha

- **Délimitation et caractéristiques**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité et de l'intérêt des espaces naturels, des sites, des paysages.

Elle comprend les secteurs suivants :

- le secteur **Na** dédié aux étangs de pêche.
- le secteur **Nb** dédié au parc du Prieuré.
- le secteur **Nf** dédié aux installations nécessaires à l'eau potable,
- le secteur **Nj** dédié à des jardins familiaux et à un local arboricole.



- **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 principales orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone N :

Orientations	Protéger durablement l'environnement et les paysages
Orientations transversales	Maintenir la continuité des espaces naturels pour garantir la richesse biologique et paysagère du territoire.
	Protéger la forêt de la Hardt, qui constitue un réservoir de biodiversité d'importance régionale.
	Protéger le lit du Rhin et sa ripisylve, qui jouent à la fois le rôle de corridor écologique et de réservoir de biodiversité.
	Assurer une gestion durable des ressources naturelles, notamment de la ressource en eau.
	Interdire l'exploitation des gravières et autres carrières.
Orientations thématiques spatialisées	Protéger les alignements d'arbres et les ripisylves, qui forment un véritable réseau écologique irriguant et reliant entre eux tous les milieux naturels d'Ottmarsheim.
	Protéger les bois, boisements et bosquets d'arbres, ponctuels et parfois très limités en surface, afin de servir de support aux continuités naturelles existantes, d'appuis à la diversité des paysages et de refuges aux espèces présentes sur le territoire.
Orientations	Prendre en compte les risques dans les projets communaux
Orientations transversales	Prendre en compte les risques liés à la zone industrielle, et notamment le PPRT.
	Prendre en compte le passage des gazoducs à haute pression.
	Prendre en compte les périmètres de captage d'eau.
Orientations thématiques spatialisées	Prendre en compte le PPRT dans l'aménagement des zones constructibles du PLU. Il s'agit notamment de respecter les normes de construction et de densité définies par le PPRT.
	Adapter le zonage du PLU afin de protéger le captage d'eau potable.

Par sa délimitation et les restrictions d'usage des sols qui la caractérise, la zone **N** participe pleinement à protéger durablement les espaces forestiers et naturels de la commune, ainsi qu'à protéger la ressource en eau.

Il s'agit de reconnaître la fonction environnementale prioritaire de ces espaces, et leur rôle fondamental dans la conservation de territoires forestiers et naturels. Le classement en zone **N** est la reconnaissance de la qualité des écosystèmes de ces portions importantes du territoire communal.

De façon générale, la zone **N** prend pleinement part à la valorisation des paysages et la préservation des écosystèmes, notamment forestiers. La zone **N** participe pleinement au fonctionnement écologique de la commune, elle est un des supports principaux de protection des trames vertes et bleues et des réservoirs de biodiversité.

Enfin, protéger les espaces naturels et les rendre inconstructibles pour l'essentiel rentre précisément dans les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

La zone A est couverte par l'OAP paysage et trame verte bleue qui identifie notamment les éléments à protéger.

Le secteur Nj est couvert par une OAP qui présente les grandes orientations du projet de jardins familiaux.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent en cohérence avec les objectifs et orientations du PADD et permettront leur mise en œuvre.

- **Dispositions réglementaires**

Les **limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol** en zone N qui découlent des articles **N1** et **N2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones naturelles. La zone naturelle N voit sa constructibilité très fortement limitée. Dans les STECAL N indicés sont autorisées sous conditions des occupations du sol liées à la vocation du secteur (voir point spécifique sur les STECAL).

L'article **N3** concernant la **mixité** n'est pas réglementé. En effet, la zone N est spécialement réglementée pour son caractère naturel. Il ne s'agit pas d'une zone mixte.

L'article **N4** concernant **l'emprise au sol** rappelle le gabarit maximal autorisé pour les constructions nécessaires aux abris de pêche, abris de jardin et local arboricole.

Concernant l'étang des acacias :

- Surface de plancher de l'abri existant : 150 m²
- Surface de plancher en extension nécessaire pour clore les terrasses : 100 m²
- Surface de plancher nécessaire pour la mise aux normes sanitaires et PMR : 50 m²

Concernant l'étang La Gaulle Romane :

- Surface de plancher existante à régulariser : 120 m²
- Surface de plancher à autoriser en extension : 30 m²

L'article **N5** réglemente la **hauteur maximale des constructions**. Les dispositions prises tiennent compte des spécificités des différents secteurs. De façon générale il s'agit d'assurer la bonne insertion des constructions dans le cadre et les paysages naturels.

L'article **N6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies**, prend des dispositions adaptées aux types d'emprises publiques.

Par rapport aux limites d'emprise des voies, les constructions doivent respecter un recul suivant :

- 120 mètres pour l'Autoroute A 36 ;
- 25 mètres pour les RD 108 et RD 39 ;
- 4 mètres pour les autres voies.

Dans les STECAL des règles spécifiques sont établies en fonction de la vocation et des besoins des secteurs.

L'article **N7**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**, impose un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. Il s'agit d'assurer un bon ensoleillement des constructions et une bonne insertion dans le milieu agricole. Cependant, les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

L'article **N8**, 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 **N9** 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.

L'article **N10** concerne les obligations en matière de **performances énergétiques et environnementales**. Le choix a été fait de simplement rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Il s'agit ici d'éviter toute incohérence avec le Code de la Construction.

En effet, les normes énergétiques, thermiques et constructives sont en constante évolution. L'idée ici est d'imposer à minima le respect des règles applicables à la date de dépôt de la demande d'urbanisme.

L'article **N11** concernant les obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations renvoie à l'OAP trame verte et bleue.

L'article **N12** concernant le **stationnement** précise que lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

L'article **N13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de sorte 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 **N14** 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 **N15** traitant des **réseaux de communications** se contente d'autoriser l'enfouissement des réseaux. Les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol étant très restreintes dans la zone A, ces dispositions sont suffisantes.

L'article **N 16** rappelle les différents **emplacements réservés** inscrits dans la zone N :

L'emplacement réservé n°2 au bénéfice de la Commune est inscrit sur le règlement graphique. L'opération désignée est : création d'un chemin de circulation pour les engins agricoles.

2.2.6. Point particulier concernant les STECAL

Le PLU d'Ottmarsheim délimite au total 4 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) répartis dans 3 types de secteur et couvrant un total de 4,7 ha (soit 0,30% de la zone N).

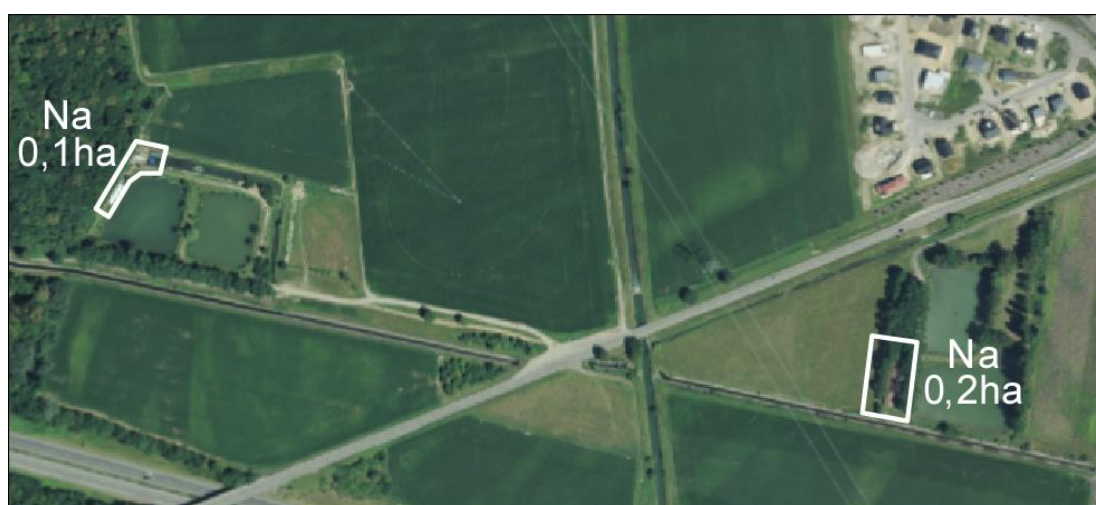
Secteur	Nombre	Superficie (ha)
Na	2	0,3
Nb	1	1,9
Nj	1	2,5
Total	4	4,7

De plus, deux secteurs Nf sont inscrits pour des équipements publics (château d'eau). Il ne s'agit donc pas de STECAL.

Secteur	Nombre	Superficie (ha)
Nf	2	1,2

2.2.6.1. Les secteurs Na dédiés aux étangs de pêche

La commune d'Ottmarsheim comprend plusieurs étangs de pêche sur son ban. Des abris pêche sont déjà existants, c'est pourquoi le PLU identifie deux STECAL Na qui délimitent les abords immédiats des constructions existantes.



Les STECAL Na autorisent l'entretien des constructions existantes, ainsi que leur extension mesurée et la création de nouveaux abris et annexes, dans la limite de 300 m² de surface de plancher par secteur.

2.2.6.2. Le secteur Nb dédié au parc du prieuré

Le STECAL Nb correspond au parc du Prieuré Saint-Bernard. Le PLU autorise l'entretien du parc existant et son aménagement ainsi que l'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaires des abris existants, et l'implantation de serres.



2.2.6.3. Les secteurs Nf dédiés aux installations nécessaires à l'eau potable

Deux secteurs Nf sont délimités afin de localiser deux installations nécessaires à l'alimentation en eau potable de la commune.

Le secteur Nf le plus au Sud reprend les parcelles d'assises des installations liées au château d'eau :



Le secteur Nf le plus à l'Ouest reprend les parcelles d'assises des installations liées au captage de l'eau potable :

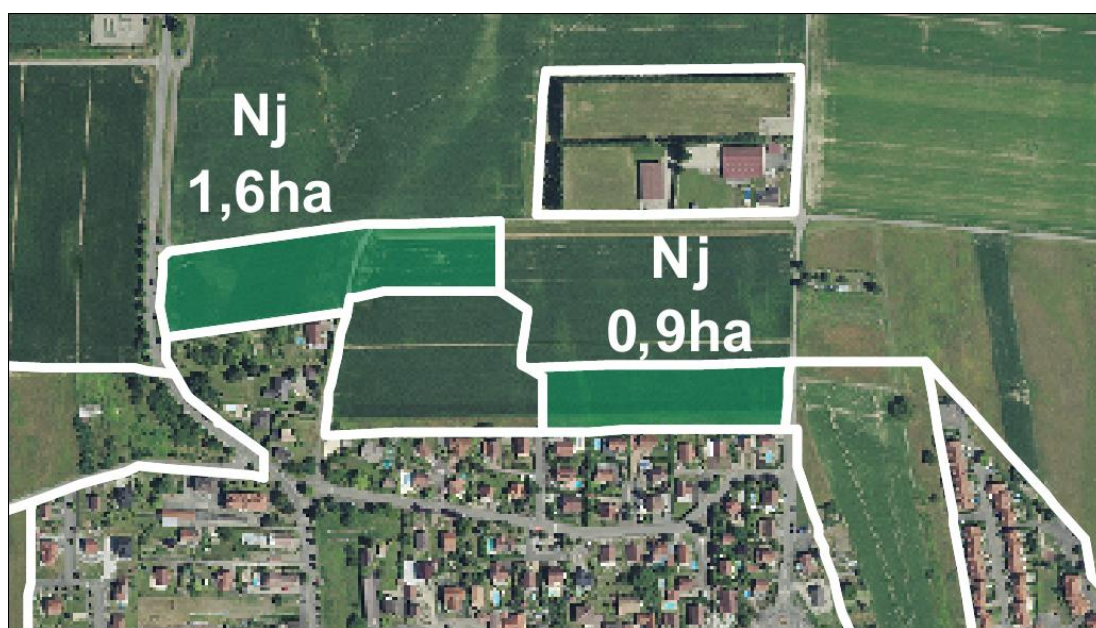


Le règlement du secteur Nf vise à autoriser les installations et travaux divers nécessaires à l'exploitation des ressources en eau potable.

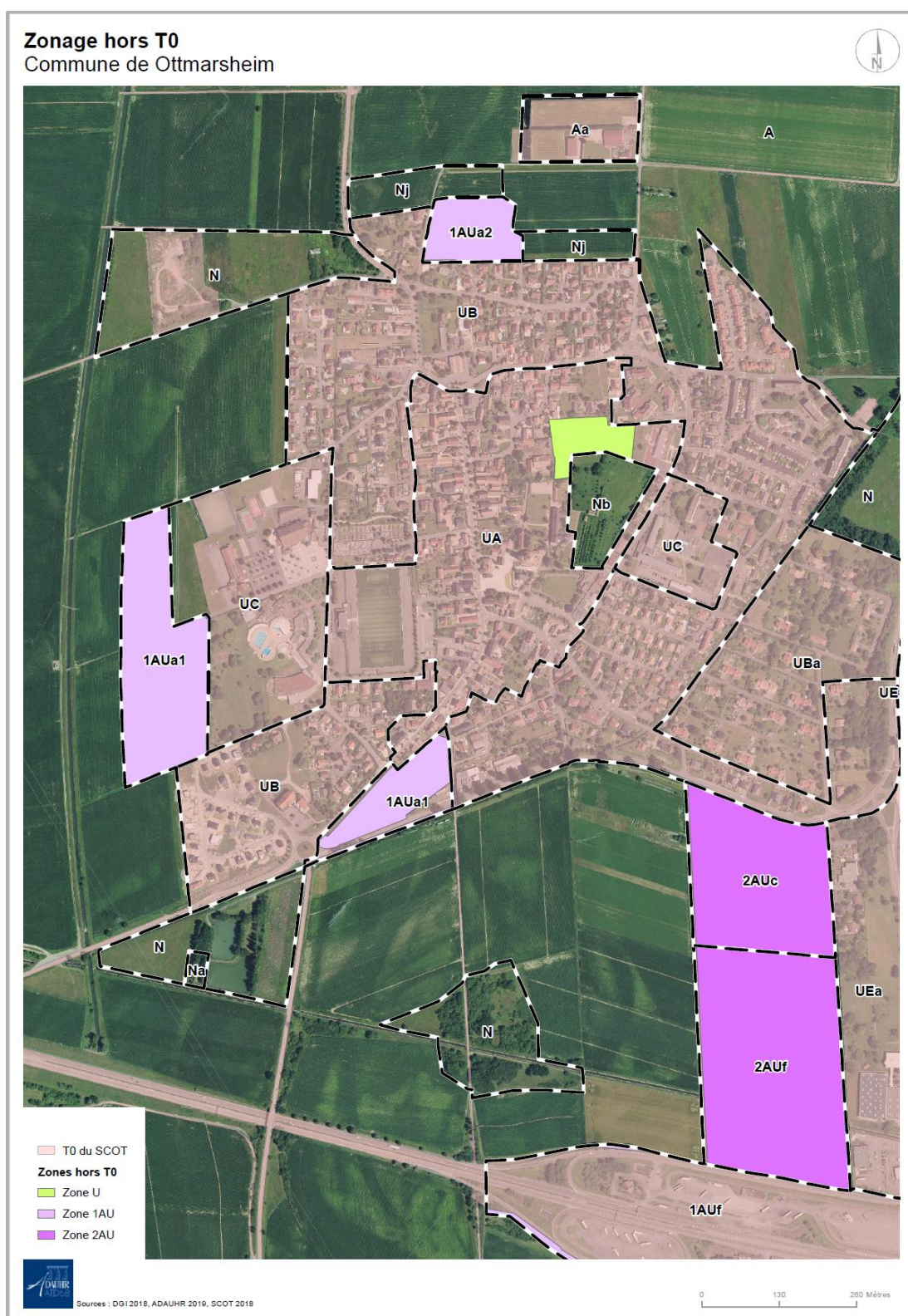
2.2.6.4. Le secteur Nj dédié à des jardins familiaux et à un local arboricole

Le secteur Nj correspond à un site de projet visant la création de jardins familiaux, l'implantation d'un local arboricole et la mise en place d'installations de compostage des déchets verts. La commune maîtrise la quasi-totalité du foncier.

Le site a été choisi notamment pour son rôle d'interface entre la zone urbaine et la zone agricole. En plus du règlement qui admet l'implantation d'un abri de jardin par lot et d'un abri arboricole, une OAP définit les grandes orientations du projet.



2.3. Compatibilité du zonage avec l'enveloppe T0 du SCoT



Zones	Surf. Hors T0 (ha)
UA	0,91
1AUa	8,78
2AU	14,49

Ainsi, on mesure environ 0,91 ha hors T0 dans la zone UA. Il de parcelles communales et de parcelles en voie d'acquisition à des fins touristiques. Ces parcelles ne serviront pas pour de l'habitat.

On retrouve ensuite 8,78 ha hors T0 en 1AUa, qui correspondent globalement aux 9 ha de besoins estimés en matière d'habitat pendant la durée de vie du PLU (jusqu'en 2036).

Les zones de réserves foncières 2AU sont également hors T0. Rappel la zone 2AU a vocation d'équipements publics ou d'activités.

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

Les éléments suivants reprennent les orientations et objectifs du PADD et illustrent leur traduction réglementaire au travers du règlement (graphique et écrit).

Ces éléments présentent à la fois la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, et les concrétisations réglementaires des objectifs du PADD.

3.1. Protéger durablement l'environnement et les paysages

Protéger durablement l'environnement et les paysages	
Maintenir la continuité des espaces naturels pour garantir la richesse biologique et paysagère du territoire.	
Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Délimitation d'une zone naturelle N qui comprend les espaces naturels forestiers à protéger. Délimitation d'une zone agricole A qui comprend les espaces agricoles à protéger. Des zones naturelles N et agricoles A, qui tiennent compte des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et des zones et secteurs agricoles A.
Protéger la forêt de la Hardt, qui constitue un réservoir de biodiversité d'importance régionale.	
Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Délimitation d'une zone naturelle N qui comprend les espaces forestiers à protéger.	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones forestières N.
Protéger le lit du Rhin et sa ripisylve, qui jouent à la fois le rôle de corridor écologique et de réservoir de biodiversité.	
Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Délimitation d'une zone naturelle N qui comprend les espaces rhénans à protéger.	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones rhénanes classées N.

Assurer une gestion durable des ressources naturelles, notamment de la ressource en eau.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Délimitation de deux secteurs Nf correspondant au château d'eau et au site de captage.	Un règlement écrit qui autorise de façon générale les installations et travaux liés aux captages d'eau potable. La réglementation spécifique des secteurs Nf.

Interdire l'exploitation des gravières et autres carrières.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Un règlement écrit qui interdit de façon générale l'ouverture ou l'extension de carrières et gravières.

Protéger strictement la diversité et l'imbrication des milieux qui confèrent une importance écologique régionale à Ottmarsheim.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Des zones naturelles N et agricoles A, qui tiennent compte des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et des zones et secteurs agricoles A.

Protéger les alignements d'arbres et les ripisylves, qui forment un véritable réseau écologique irriguant et reliant entre eux tous les milieux naturels d'Ottmarsheim.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Des zones naturelles N et agricoles A, qui tiennent compte des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et des zones et secteurs agricoles A.

Protéger les bois, boisements et bosquets d'arbres, ponctuels et parfois très limités en surface, afin de servir de support aux continuités naturelles existantes, d'appuis à la diversité des paysages et de refuges aux espèces présentes sur le territoire.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Des zones naturelles N et agricoles A, qui tiennent compte des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et des zones et secteurs agricoles A.

Assurer la bonne intégration paysagère des équipements existants et à créer.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Articles 9 du règlement écrit, qui édictent zone par zone des dispositions de nature à assurer une bonne intégration paysagère.

Prévoir un aménagement paysager dans le cadre de la restructuration de la plate-forme autoroutière.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Délimitation du secteur 1AUf spécifique à l'ancienne plate-forme douanière autoroutière.	Règlementation du secteur 1AUf spécifique à l'ancienne plate-forme douanière autoroutière.

Mettre en valeur paysagèrement les entrées de ville.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Articles 9 du règlement écrit, qui édictent zone par zone des dispositions de nature à assurer une bonne intégration paysagère.

Mettre en place des franges urbaines paysagères au Nord de la ville et au niveau de l'entrée Sud.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Délimitation des zones U et AU de façon à assurer la compacité urbaine. Création du secteur Nj pour traiter paysagèrement la frange urbaine Nord.	Articles 9 du règlement écrit, qui édictent zone par zone des dispositions de nature à assurer une bonne intégration paysagère. Règlementation du secteur Nj.

Protéger le grand chêne remarquable du port.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Article UE9.1 qui impose aux constructions un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Rechercher un équilibre entre exploitation agricole et milieux naturels pour protéger la biodiversité.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Délimitation d'une zone naturelle N qui comprend les espaces naturels forestiers à protéger. Délimitation d'une zone agricole A qui comprend les espaces agricoles à protéger. Des zones naturelles N et agricoles A, qui tiennent compte des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et des zones et secteurs agricoles A.

3.2. Prendre en compte les risques dans les projets communaux

Prendre en compte les risques dans les projets communaux

Prendre en compte les risques liés à la zone industrielle, et notamment le PPRT.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Reprise du PPRT dans le règlement graphique « 3.d. Impact du PPRT ».	Phasage des secteurs 1AUa qui tient compte du PPRT.

Prendre en compte le passage des gazoducs à haute pression.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Les délimitations des zones U et surtout AU tiennent compte du passage des gazoducs.	

Prendre en compte les périmètres de captage d'eau.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Création du secteur Nf à l'ouest sur l'emprise des installations de captage. Classement des périmètres de protection au sein des zones A et N.	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et des zones et secteurs agricoles A.

Prendre en compte le passage du réseau électrique à très haute tension.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des règles de hauteurs adaptées au sein des couloirs de passage des lignes électriques.

Prendre en compte le PPRT dans l'aménagement des zones constructibles du PLU. Il s'agit notamment de respecter les normes de construction et de densité définies par le PPRT.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Reprise du PPRT dans le règlement graphique « 3.d. Impact du PPRT ».	Phasage des secteurs 1AUa qui tient compte du PPRT.

Adapter les délimitations des zones constructibles à proximité des gazoducs.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Les délimitations des zones U et surtout AU tiennent compte du passage des gazoducs.	

Engager la négociation pour le déplacement du gazoduc qui borde la façade Ouest de la commune afin de l'implanter au-delà du canal.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Les délimitations des zones U et surtout AU tiennent compte du passage des gazoducs. La zone A est traversée par une canalisation de gaz.	

Adapter le zonage du PLU afin de protéger le captage d'eau potable.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Création du secteur Nf à l'ouest sur l'emprise des installations de captage. Classement des périmètres de protection au sein des zones A et N.	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et des zones et secteurs agricoles A.

Prendre en compte le passage du réseau électrique à très haute tension, notamment dans la réglementation des hauteurs des constructions dans les zones traversées.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des règles de hauteurs adaptées au sein des couloirs de passage des lignes électriques.

Prendre en compte les infrastructures routières classées nuisantes.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Les délimitations des zones U et surtout AU tiennent compte des nuisances routières.	

3.3. Maîtriser et structurer le développement urbain**Maîtriser et structurer le développement urbain****Maintenir la compacité du tissu. Organiser et planifier les extensions urbaines, notamment celle de l'Eco-quartier à créer.**

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Délimitation des zones U et AU de façon à assurer la compacité urbaine. Délimitation des zones 1AUa de façon à planifier l'urbanisation dans l'espace et dans le temps.	Règlementation et phasage des zones 1AUa.

Mettre en adéquation le poids démographique d'Ottmarsheim avec ses fonctions et son rôle dans le territoire.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Délimitation des zones U et AU de façon à apporter du foncier nécessaire pour l'accueil de population nouvelle et la création d'équipements et d'activités.	Règlementation des zones U et AU permettant de répondre aux fonctions urbaines d'Ottmarsheim.

Maintenir la diversité des fonctions et la vitalité de la commune et de son centre notamment.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Des zones U et AU mixtes pour répondre aux enjeux de la mixité sociale et fonctionnelle. Des zones U et AU spécialisées dans le développement économique et les équipements publics.	

Valoriser les entrées de ville, le patrimoine bâti historique, respecter la morphologie urbaine, favoriser les économies d'énergie et la mise en valeur des espaces publics.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Délimitation de la zone UA reprenant le centre ancien.	Articles 9 du règlement écrit, qui édictent zone par zone des dispositions de nature à assurer le respect du cadre urbain (notamment dans la zone UA). Articles 10 du règlement qui renvoient à la règlementation thermique en vigueur.

Respecter des limites urbaines, au Nord et au Sud notamment, afin de garantir un développement compact.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Délimitation des zones U et AU de façon à assurer la compacité urbaine. Création du secteur Nj pour traiter paysagèrement la frange urbaine Nord.	Articles 9 du règlement écrit, qui édictent zone par zone des dispositions de nature à assurer une bonne intégration paysagère. Règlementation du secteur Nj.

Poursuivre les discussions avec EDF afin de travailler à la restructuration de la cité EDF et ainsi aboutir à terme à une opération de densification urbaine.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Un secteur UBa délimitant la Cité EDF. Sur ce secteur UBa, les règles du PLU vise globalement à figer l'existant, dans l'attente d'un réel projet de restructuration parcellaire et de densification.	

Prévoir la restructuration de l'îlot entre la rue de la Libération et la rue Alphonse Daudet, afin d'encourager les opérations ponctuelles de densification.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des règles d'implantation des constructions et d'emprise au sol qui facilitent et encouragent la densification des espaces bâtis.

Prévoir un site d'extension au Nord de la rue Alphonse Daudet. Utiliser la rue Victor Hugo pensée pour desservir ce secteur.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Création du secteur 1AUa2.	

Prévoir un site d'extension au Sud de la rue du Général de Gaulle.	
Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Création d'un secteur 1AUa1.	
Concevoir un éco-quartier innovant afin de compléter l'offre de logement de la commune	
Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Création d'un secteur 1AUa1 à l'Ouest de l'agglomération.	
Mettre en valeur les entrées d'agglomération.	
Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Création d'un secteur 1AUa1 au niveau de l'entrée Sud de l'agglomération.	
Pérenniser les espaces publics et poursuivre la discussion avec le prieuré quant à l'avenir du parc.	
Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Création du secteur Nb spécifique au parc du prieuré.	
Mettre en place un site de jardins familiaux au Nord de la commune, afin de répondre au besoin des habitants tout en aménagement une coupure verte entre habitat et agriculture.	
Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Création du secteur Nj spécifique au projet de jardins familiaux.	
Engager une réflexion en faveur de la préservation du bâti remarquable non classé ou inscrit.	
Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Délimitation de la zone UA reprenant le centre ancien.	Articles 9 du règlement écrit, qui édictent zone par zone des dispositions de nature à assurer le respect du cadre urbain (notamment dans la zone UA).

3.4. Assurer le développement économique de la ville

Assurer le développement économique de la ville	
Préserver les services et commerces de proximité et créer les conditions nécessaires à leur diffusion dans la ville.	
Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Des zones urbaines U mixtes qui tiennent compte dans leur délimitation des équipements existants et des activités économiques.	Dans les zones urbaines U, des règles d'usage des sols, de volumétrie et d'implantation qui permettent le développement des activités économiques.
Assurer le bon fonctionnement et le développement des sites d'activité existants et futurs.	
Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Délimitation des zones et secteurs UE, AUe et AUf, correspondant aux zones d'activités et exerçant des fonctions économiques primordiales pour le bassin d'emploi et le territoire.	La réglementation des zones et secteurs UE, AUe et AUf est rédigée de manière à accompagner le bon développement des activités économiques.
Préserver les terres agricoles.	
Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Délimitation d'une zone agricole A qui comprend les espaces agricoles à protéger.	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs agricoles A.
Encourager le développement du tourisme, notamment le tourisme patrimonial autour de la Route Romane d'Alsace.	
Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Délimitation de la zone UA reprenant le centre ancien.	Dans les zones urbaines U, des règles d'usage des sols, de volumétrie et d'implantation qui permettent le développement des activités touristiques. Articles 9 du règlement écrit, qui édictent zone par zone des dispositions de nature à assurer le respect du cadre urbain (notamment dans la zone UA).

Permettre le développement des communications numériques.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Article 15 concernant les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pérenniser les activités économiques et les services en centre-ville.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Une zone urbaine UA mixte qui tient compte dans sa délimitation des équipements existants et des activités économiques.	Dans la zone urbaine UA, des règles d'usage des sols, de volumétrie et d'implantation qui permettent le développement des activités économiques.

Créer les conditions, notamment règlementaires, à la diffusion des services et commerces de proximité dans les quartiers.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Des zones urbaines U mixtes qui tiennent compte dans leur délimitation des équipements existants et des activités économiques.	Dans les zones urbaines U, des règles d'usage des sols, de volumétrie et d'implantation qui permettent le développement des activités économiques.

Conforter les différents pôles d'activités de la zone industrielle et adapter les règlements aux activités et à leurs besoins.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Délimitation des zones et secteurs UE, AUe et AUf, correspondant aux zones d'activités et exerçant des fonctions économiques primordiales pour le bassin d'emploi et le territoire.	La réglementation des zones et secteurs UE, AUe et AUf est rédigée de manière à accompagner le bon développement des activités économiques.

Conforter les différents sites portuaires par une réglementation adaptée et permettre la création d'un 3^{ème} terminal à court-moyen termes.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Délimitation des zones et secteurs UE, AUe et AUf, correspondant aux zones d'activités et exerçant des fonctions économiques primordiales pour le bassin d'emploi et le territoire.	La réglementation des zones et secteurs UE, AUe et AUf est rédigée de manière à accompagner le bon développement des activités économiques.

Pérenniser l'usine hydroélectrique et apporter une réglementation adaptée au site ERDF.

Dans le règlement graphique

Dans le règlement écrit

Délimitation du secteur UEb spécifiquement dévolu à l'usine hydroélectrique et au centre de formation EDF.

Pérenniser le site d'activités Clairfontaine/Transport Jacky PERRENOT.

Dans le règlement graphique

Dans le règlement écrit

Délimitation du secteur UEc voué notamment à la logistique et aux services.

Créer un pôle d'activité en lien avec la plate-forme autoroutière.

Dans le règlement graphique

Dans le règlement écrit

Création du secteur 1AUf.

Optimiser les sites potentiels pour l'accueil d'industries nouvelles et l'accueil d'un supermarché et/ou d'une pépinière d'entreprises.

Dans le règlement graphique

Dans le règlement écrit

Délimitation des zones et secteurs UE, AUe et AUf, correspondant aux zones d'activités et exerçant des fonctions économiques primordiales pour le bassin d'emploi et le territoire.

La réglementation des zones et secteurs UE, AUe et AUf est rédigée de manière à accompagner le bon développement des activités économiques.

Préserver les terres agricoles et les sites d'exploitation agricole.

Dans le règlement graphique

Dans le règlement écrit

Délimitation d'une zone agricole A qui comprend les espaces agricoles à protéger.

Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs agricoles A.

3.5. Conforter et compléter les équipements de la ville

Conforter et compléter les équipements de la ville	
Pérenniser les équipements existants et prévoir leurs extensions.	
Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Délimitation d'une zone UC qui regroupe les principaux équipements de la ville. Des zones urbaines U mixtes qui tiennent compte dans leur délimitation des équipements existants.	La réglementation de la zone UC est rédigée de manière à accompagner le bon développement des équipements. Dans les zones urbaines mixtes et dans les zones AU des règles d'usage du sol et destinations des constructions qui permettent de conforter les fonctions de centralité et les équipements existants.
Créer de nouveaux équipements afin de répondre aux besoins des habitants de la commune et du bassin de vie.	
Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Création du secteur 1AUf comme option pour un redéploiement des équipements sportifs.	Dans les zones urbaines mixtes et dans les zones AU des règles d'usage du sol et destinations des constructions qui permettent de conforter les fonctions de centralité et les équipements existants.
Compléter la politique de stationnement, par la mutualisation et le co-voiturage notamment.	
Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Articles 12 concernant le stationnement.
Organiser les déplacements et les transports en favorisant les transports en commun, le co-voiturage et les circulations douces.	
Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Articles 12 concernant le stationnement des voitures, vélos et véhicules électriques (zones UC uniquement).
Délimiter réglementairement le pôle d'équipements autour du stade nautique.	
Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Délimitation d'une zone UC qui regroupe les principaux équipements de la ville.	La réglementation de la zone UC est rédigée de manière à accompagner le bon développement des équipements.

Conforter réglementairement le pôle scolaire composé du collège et de l'école élémentaire.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Délimitation d'une zone UC qui regroupe les principaux équipements de la ville.	La réglementation de la zone UC est rédigée de manière à accompagner le bon développement des équipements.

Pérenniser le périscolaire et créer les conditions nécessaires à l'implantation d'une crèche.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Des zones urbaines U mixtes qui tiennent compte dans leur délimitation des équipements existants.	Dans les zones urbaines mixtes des règles d'usage du sol et destinations des constructions qui permettent de conforter les fonctions de centralité et les équipements existants.

Créer de nouveaux équipements de plein air.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Création du secteur 2AUc.	

Prévoir l'implantation d'équipements/services pour seniors.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Dans les zones urbaines mixtes et dans les zones AU des règles d'usage du sol et destinations des constructions qui permettent l'hébergement de type résidence sénior et les services.

Pérenniser le centre de formation ERDF.

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Délimitation du secteur UEb spécifiquement dévolu à l'usine hydroélectrique et au centre de formation EDF.	

Restructurer la plate-forme autoroutière : gestion et sécurisation des stationnements, création d'équipements d'accueil réalisation d'un accès en direction du Nord afin de desservir une ZAE et la ville, le tout avec un aménagement qualitatif qui intègre les boisements présents.

Dans le règlement graphique

Dans le règlement écrit

Création des secteurs 1AUf et 2AUf.

Créer à terme un nouveau carrefour et une liaison routière entre la plateforme autoroutière le potentiel futur site d'activité.

Dans le règlement graphique

Dans le règlement écrit

Création des secteurs 1AUf et 2AUf.

Réaménager le carrefour qui mène à la zone industrielle.

Dans le règlement graphique

Dans le règlement écrit

Article 13 concernant les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Ouvrir à terme une partie du prieuré et créer une liaison piétonne avec les quartiers alentours.

Dans le règlement graphique

Dans le règlement écrit

Création du secteur Nb spécifique au parc du prieuré.

4. Justification des autres dispositions du Plan Local d'Urbanisme

4.1. Les emplacements réservés

Le document « 3e. 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° Plan de zonage	Zone ou secteur	Désignation de l'opération	Bénéficiaire
1	2AUc	Création d'équipements publics et sportifs	Commune
2	N et UE	Création d'un chemin de circulation pour les engins agricoles	Commune

L'ER n°1 vise à poursuivre la politique de maîtrise foncière de la commune dans l'optique à terme de redéployer certains équipement sportifs (terrain de football par exemple) mais aussi de créer de nouveaux équipements.

L'ER n°2 vise à créer un chemin de circulation pour les engins agricoles afin de limiter les conflits d'usage et autres problématiques liées à la traversée d'agglomération par les engins agricoles.

4.2. La prise en compte du PPRT

En application de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, un document graphique a été établi afin d'illustrer les impacts du Plan de Prévention des Risques Technologiques : « 3d. Impact du PPRT ».

Extrait du Code de l'Urbanisme

Article R*123-11

*Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 27
Abrogé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 10*

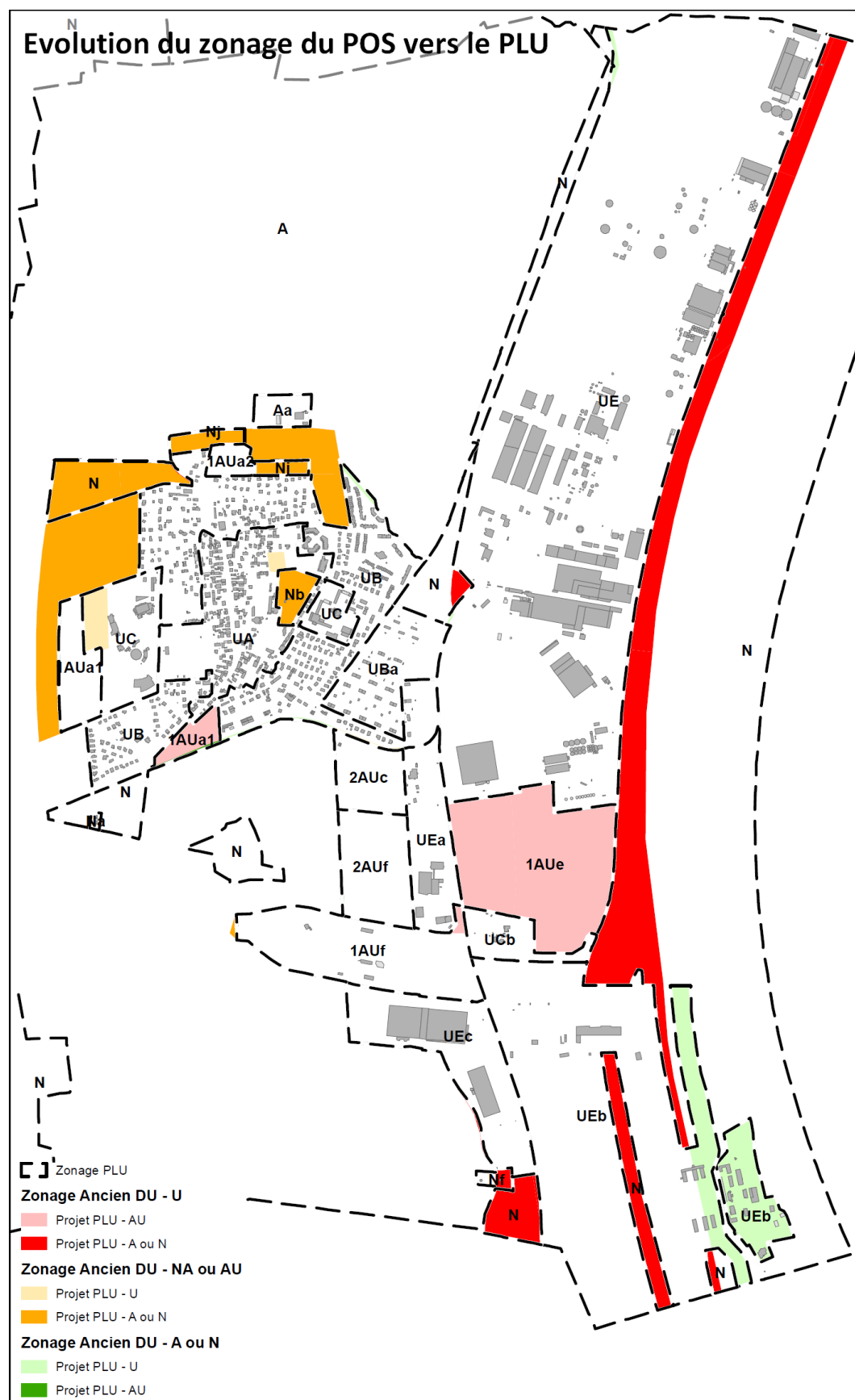
Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, **ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature**, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

[...]

5. Efforts de modération de la consommation foncière



5.1. L'évolution du zonage du POS vers le PLU

La cartographie d'évolution du zonage (voir page précédente) présente une légende de ce type :

	Zonage PLUi projet
Zonage Ancien DU - U	
	Projet PLU - AU
	Projet PLU - A ou N
Zonage Ancien DU - NA ou AU	
	Projet PLU - U
	Projet PLU - A ou N
Zonage Ancien DU - A ou N	
	Projet PLU - U
	Projet PLU - AU

Cette légende et la carte associée se lisent de la manière suivante :

	En rose sont représentées les parcelles anciennement U classées en zones AU dans le PLU. U (POS) → AU (PLU)
	En rouge sont représentées les parcelles anciennement U classées en zones A ou N dans le PLU. U (POS) → A ou N (PLU)
	En jaune sont représentées les parcelles anciennement NA classées en zones U dans le PLU. NA (POS) → U (PLU)
	En orange sont représentées les parcelles anciennement NA classées en zones A ou N dans le PLU. NA (POS) → A ou N (PLU)
	En vert clair sont représentées les parcelles anciennement NC ou ND classées en zones U dans le PLU. NC ou ND (POS) → U (PLU)
	En vert foncé sont représentées les parcelles anciennement NC ou ND classées en zones AU dans le PLU. NC ou ND (POS) → AU (PLU)

5.1.1. Résultats chiffrés

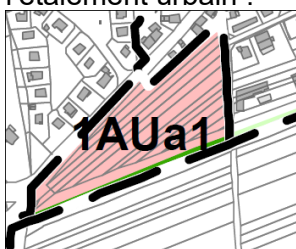
5.1.1.1. Evolution des zones classées en U dans le POS :

	Zones U	Surface (ha)	Pourcentage
Restées en	U	354,7	83,8%
Reclassées en	1AUa1	1,9	0,5%
	1AUe	24,2	5,7%
	1AUf	0,4	0,1%
	A	0,4	0,1%
	N	41,7	9,8%
	Total	423,3	100,0%

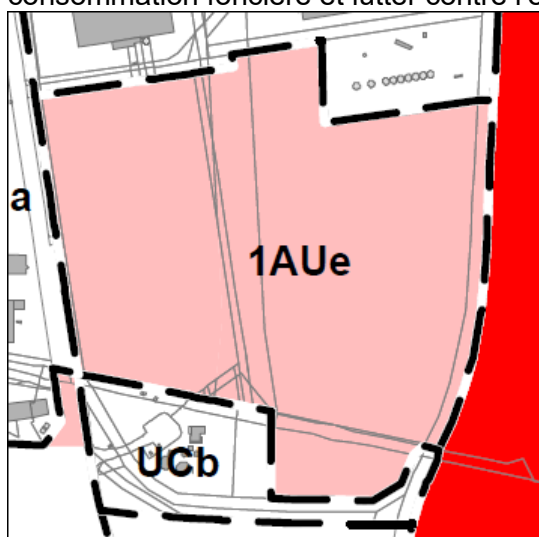
Le tableau précédent détaille l'intégralité des changements d'affectation qu'ont connu les zones urbaines du POS.

Les principaux enseignements à retirer ces résultats sont les suivants :

- Une large part des zones classées en U dans le POS restent classées en U dans le PLU (83,8%).
- 1,9 ha de zones U ont été reclassées en zone 1AUa1. L'objectif étant d'imposer une opération d'aménagement d'ensemble avec une densité urbaine minimale, ainsi modérer la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain :

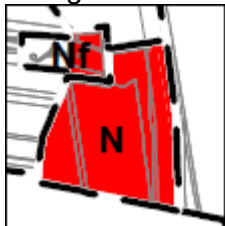


- 24,2 ha de zones U ont été reclassées en zone 1AUe. L'objectif étant d'imposer une opération d'aménagement d'ensemble, ainsi modérer la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain :



- 41,7 ha de zones U ont été reclassées en zone N (soit environ 9,8%), afin de mieux prendre en compte l'environnement naturel.

Il s'agit notamment de boisements au Sud du ban :



Du Grand Canal d'Alsace :



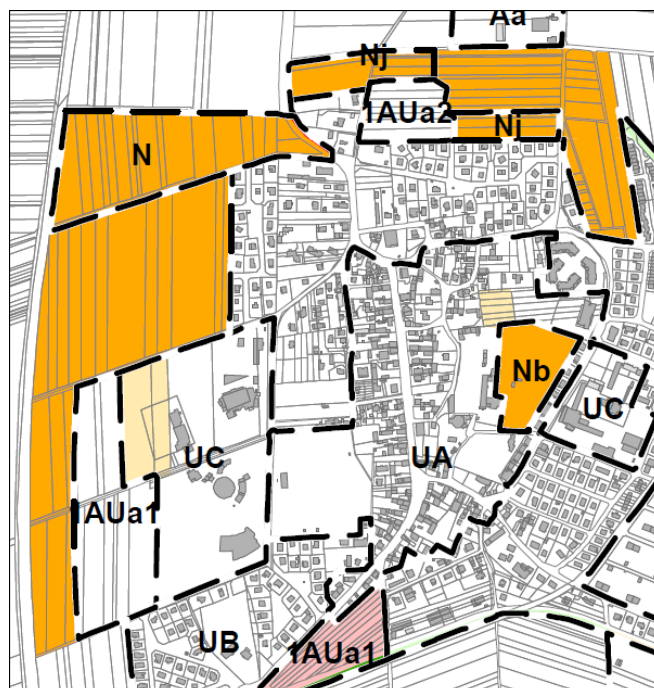
5.1.1.2. Evolution des zones classées en NA dans le POS :

	Zones NA	Surface (ha)	Pourcentage
Restées en	AU	38,4	54,7%
Reclassées en	UA	0,4	0,5%
	UB	0,2	0,3%
	UC	1,8	2,5%
	A	19,3	27,4%
	N	10,3	14,6%
	Total	70,2	100,0%

Le tableau précédent détaille l'intégralité des changements d'affectation qu'ont connu les zones NA du POS.

Les principaux enseignements à retirer ces résultats sont les suivants :

- Seules 45,3% des zones classées en NA dans le POS ont été maintenues en AU dans le PLU (38,4 ha).
- 2,3 ha de zones NA ont été reclassées dans les zones U correspondantes.
- Un important total de 19,3 ha de zones NA a été reversé en zone A.
- Un important total de 10,3 ha de zones NA a été reversé en zone N.
- Au final, ce sont donc 29,6 ha de zones NA qui ont été reclassées en zones A ou N, soit 42% des zones NA du POS, c'est dire l'importance des efforts de modération de la consommation foncière.



5.1.1.3. Evolution des zones classées en NC dans le POS :

	Zones NC	Surface (ha)	Pourcentage
Restées en	A	510,7	96,3%
Reclassées en	UB	0,7	0,1%
	UE	1,1	0,2%
	1AUa1	0,2	0,0%
	2AUf	0,2	0,0%
	2AUc	0,1	0,0%
	N	17,6	3,3%
	Total	530,5	100,0%

Le tableau précédent détaille l'intégralité des changements d'affectation qu'ont connu les zones NC du POS.

Les principaux enseignements à retirer ces résultats sont les suivants :

- Plus de 96% des zones NC du POS demeurent classées en zones agricoles A dans le PLU (510,7 ha).
- Seuls 0,4% des zones NC du POS ont été reversées en U ou AU dans le PLU (il s'agit là le plus souvent d'adaptations parcellaires mineures).
- 3,3% des zones NC du POS ont été reclassées en N dans le PLU, notamment afin de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux (soit 17,6 ha).

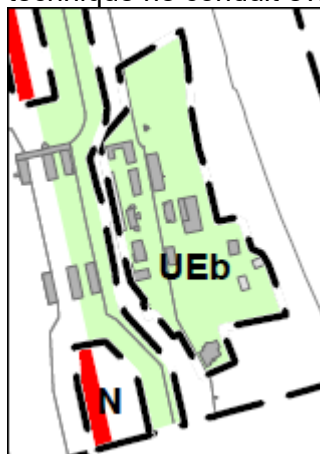
5.1.1.4. Evolution des zones classées en ND dans le POS :

	Zones ND	Surface (ha)	Pourcentage
Restées en	N	1 521,7	99,0%
Reclassées en	UEb	13,2	0,9%
	A	2,5	0,2%
	Total	1 537,4	100,0%

Le tableau précédent détaille l'intégralité des changements d'affectation qu'ont connu les zones ND du POS.

Les principaux enseignements à retirer ces résultats sont les suivants :

- 99% des zones ND du POS demeurent classées en zones naturelles N dans le PLU (1 521,7 ha).
- 13,2 ha de zones ND sont reversées en zone UEb. Il s'agit là d'un changement répondant simplement à l'évolution du contexte législatif : il n'est plus possible dans le PLU de conserver le centre de formation EDF en zone naturelle. Le centre EDF étant déjà existant, ce changement de zonage purement technique ne conduit évidemment à aucune consommation d'espace naturel.



- 2,5 ha de zones ND sont reclassées en A afin de tenir compte de l'usage agricole des terres en question.

6. Evolution du PLU suite à l'enquête publique et à la consultation des PPA

Une enquête publique portant sur le projet de PLU arrêté s'est tenue du 1^{er} juillet au 9 août 2019. Cette enquête a permis au commissaire enquêteur de recueillir les observations du public, des personnes publiques associées (PPA) et des organismes concernés directement ou indirectement par un ou plusieurs points de ce projet.

A l'issue de cette enquête, le Commissaire-Enquêteur a émis un avis favorable assorti de trois réserves.

Ainsi, les points suivants présentent les évolutions apportées au projet de PLU arrêté pour donner suite aux avis émis dans le cadre de l'enquête et ainsi lever les réserves émises par les PPA dans leurs avis et par le commissaire enquêteur dans son rapport.

Ne sont repris ici que les éléments qui conduisent à modifier le dossier. Les remarques et observations qui ne supposent pas de modifications trouvent déjà réponse dans le mémoire en réponse de la commune et le rapport du commissaire enquêteur.

L'ensemble des changements détaillés dans les développements suivants visent ainsi à répondre à des avis et observations émis pendant la phase de consultation et dans le cadre de l'enquête publique. Ces changements ne modifient pas l'économie générale du PADD.

6.1. Evolution du dossier suite aux conclusions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a donné un avis favorable au projet de PLU arrêté, assorti des trois réserves suivantes :

1. Supprimer les zones 3AU qui ne seraient ouvertes à l'urbanisation qu'après 2033 afin de participer à la modération de la consommation d'espace et à la lutte contre l'étalement urbain tout en évitant l'urbanisation des secteurs à forts enjeux environnementaux.
2. Annexer « l'atlas de la biodiversité communale » au dossier de PLU en complétant le diagnostic environnemental.
3. Tenir compte et mettre en œuvre les modifications et compléments pour lesquels la commune s'est engagée dans le mémoire en réponse. En ce qui concerne le sonneur à ventre jaune, le rapport de présentation devra être complété conformément à l'engagement pris dans la réponse de la commune à la Sous-Préfecture.

Concernant la réserve n°1 :

La commune répond favorablement à la réserve n°1 émise par le commissaire enquêteur. Les zones 3AU sont supprimées et les terrains en question reclassés au sein de la zone agricole A.

Concernant la réserve n°2 :

La commune répond favorablement à la réserve n°2 émise par le commissaire enquêteur. Le document « Atlas de la biodiversité communale » est ajouté aux

annexes du PLU. De plus, le lien entre ce document et l'état initial de l'environnement est renforcé.

Concernant la réserve n°3 :

La commune répond favorablement à la réserve n°3 émise par le commissaire enquêteur. La commune va mettre en œuvre les modifications et compléments proposés dans le cadre du mémoire en réponse. Les paragraphes suivants présentent le détail de cette mise en œuvre des engagements pris dans le mémoire en réponse.

6.2. Evolution du dossier suite aux avis des PPA

6.2.1. Chambre d'Agriculture

6.2.1.1. Concernant la consommation foncière

Suite aux observations de la Chambre d'Agriculture, qui ont notamment motivées la réserve n°1 du commissaire enquêteur, la commune répond favorablement. Les zones 3AU sont supprimées et les terrains en question reclassés au sein de la zone agricole A.

6.2.1.2. Concernant la prise en compte de besoins de la profession agricole

La Chambre d'Agriculture a donné un avis favorable assorti de 8 réserves au projet de PLU arrêté :

1. Que soit mis dans le rapport de présentation les besoins exprimés par la profession lors de l'étude agricole.
2. Que soit mise en place une zone Aa se trouvant au sud du ban communal pour l'installation de nouvelles exploitations agricoles.
3. Que soit rajoutée dans le règlement de la zone Aa la phrase suivante : « La faculté de loger l'exploitant sur le lieu de l'exploitation est possible si cette nécessité est démontrée au regard des activités de l'exploitation » et la possibilité d'installation de serres agricoles.
4. Que soit rajoutée dans la prescription 4.2.1 de la zone 1AUa1 de l'Est de l'agglomération la notion de « circulation agricole ».
5. Que soit supprimée en zone 1AUa2 la liaison piétonne et cyclable accompagnée d'une trame verte entre le jardin et la zone agricole.
6. Que soit inscrite dans le schéma de principe de l'OAP Paysage et Trame Verte et Bleue la prise en compte de la thématique irrigation dans la création des corridors écologiques.
7. Que soient reversées en zone Uj les zones Nj situées au nord de l'agglomération.
8. Que soient supprimées les quatre zones 3AU du plan zonage du PLU pour correspondre à une gestion économe de l'espace.

Concernant la réserve n°1 :

La commune répond favorablement à la réserve de la Chambre. Le rapport de présentation est complété par l'ajout des besoins identifiés lors de l'étude agricole.

Il est également précisé que l'exploitant de Hombourg qui avait initialement exprimé un besoin au Sud du ban a été relancé à plusieurs reprises par la Commune et n'a jamais fait part d'un projet à la municipalité. Il ne s'est d'ailleurs pas exprimé dans le cadre de l'enquête publique.

Concernant la réserve n°2 :

La commune a répondu à l'ensemble des besoins agricoles identifiés au moment de l'arrêt du PLU. Des possibilités constructives ont ainsi été octroyées à l'exploitant qui en a besoin par le biais d'un secteur agricole constructible spécifique.

La commune comprend le questionnement de la Chambre concernant de futurs projets agricoles. Ainsi, la réponse de la commune est favorable : un ajout a été fait au PADD et au rapport de présentation afin de mettre en avant la possibilité d'adapter le PLU en cours d'application afin d'ajouter un projet agricole.

Concernant la réserve n°3 :

La commune répond favorablement à cette réserve, l'écriture réglementaire demandée est ajoutée.

Concernant la réserve n°4 :

La commune répond favorablement à cette réserve, la notion de circulation agricole sera ajoutée à l'OAP du secteur 1AUa1 question.

Concernant la réserve n°5 :

La commune ne peut pas répondre favorablement à cette réserve. En effet, lors de la concertation de la population la nécessité de traiter les interfaces entre la zone agricole et les habitations a été remontée à plusieurs reprises par les habitants.

La volonté de créer une liaison douce accompagnée d'une trame verte entre les secteurs Nj/1AUa2 et la zone agricole découle directement de cette volonté exprimée par les habitants et par la municipalité.

De plus, comme l'indiquent le document « 4.b. OAP Paysage et trame verte et bleue » et l'évaluation environnementale le projet de jardins familiaux et de trame verte qui l'accompagne participera pleinement à la remise en état de fonctionnalités écologiques.

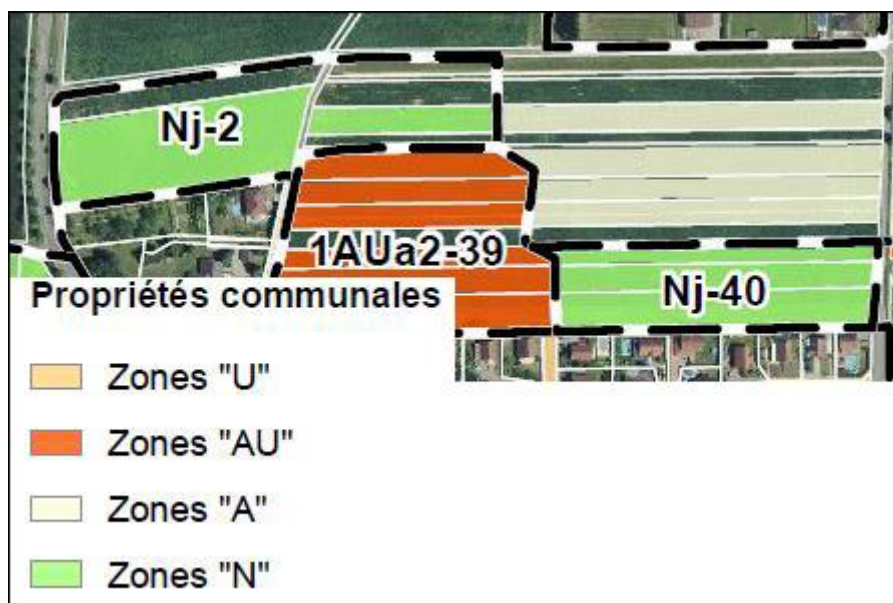
2.8. OAP Paysage et trame verte et bleue

Cette OAP vise à repérer les éléments de trame verte et bleue qui participe au fonctionnement écologique du territoire et qui font partie intégrante du paysage de la commune.

Thématique	Enjeux	Incidences	
Milieux naturels	Maintien de la biodiversité et préservation du patrimoine naturel	- Maintien et conservation des espaces boisés (Hardt et îles du Rhin) - Maintien et renforcement des ripisylves, alignements d'arbres, arbres isolés, haies, bois, bosquets et bandes enherbées repérés à la parcelle > Autorisation de déboisements ou défrichements ponctuels	Positive
	Préservation et remise en bon état des continuités écologiques	- Garantir la continuité de l'écosystème rhénan, tout en assurant la fonction de transport de marchandises et de production d'énergie hydroélectrique > Autorisation de déboisements ou défrichements ponctuels - Création d'un corridor écologique pour remettre en état le corridor CR273 identifié par le SRCE - Réalisation d'une continuité écologique dans le cadre de l'aménagement du secteur 2AUF/2AUC, en interface avec la zone agricole attenante. - Réalisation d'une continuité écologique au Nord de la commune. Cette continuité pourra notamment s'appuyer sur une renaturation du secteur de carrière Nc, sur le secteur de jardins familiaux Nj et la création d'une liaison douce, ainsi que sur des éléments à reconstituer à l'arrière de la rue des Tulipes.	Positive

Ainsi, au regard des attentes exprimées par les habitants et la municipalité et en raison des incidences positives sur les milieux naturels, la commune ne peut pas répondre à la réserve de la Chambre et maintenir le projet de création d'une liaison douce doublée d'une trame verte.

Par ailleurs, la commune rappelle qu'elle possède déjà la quasi-intégralité des parcelles situées à l'arrière de la trame verte à créer, comme l'indique la carte suivante :



Concernant la réserve n°6 :

Il est rappelé que les informations sur les systèmes d'irrigation fournies par l'étude de la Chambre d'Agriculture ont été prises en compte dans l'établissement de l'OAP Paysage et trame verte et bleue.

De plus, les éléments de trame verte mentionnés résultent des accords du remembrement agricole, d'un travail d'investigation terrain réalisé par le cabinet Climax (Atlas de la biodiversité communale) et donc d'une réalité actuelle.

Par ailleurs, le PLU doit être compatible avec le SCoT sur cette question, d'où la mise en œuvre de cette OAP qui répond à cette thématique.

Concernant la réserve n°7 :

La commune ne peut pas répondre favorablement à cette réserve. Les secteurs Nj sont voués à accueillir uniquement des abris de jardins, un local arboricole et une aire de stockage/compostage des déchets verts. Ces secteurs ne correspondent pas à la définition que donne le Code de l'urbanisme des zones urbaines U.

Par ailleurs, la Commune ne voit pas en quoi ce changement d'affectation purement technique serait de nature à améliorer la prise en compte de l'agriculture dans le dossier de PLU.

Enfin, la Commune rappelle qu'elle possède déjà 74% du foncier des secteurs Nj, et souhaite finaliser cette maîtrise foncière.

Concernant la réserve n°8 :

Suite aux observations de la Chambre d'Agriculture, qui ont notamment motivées la réserve n°1 du commissaire enquêteur, la commune répond favorablement. Les zones 3AU sont supprimées et les terrains en question reclassés au sein de la zone agricole A.

6.2.2. Conseil Départemental

Le Conseil Départemental a émis un avis favorable, accompagné de quelques observations.

Suite aux observations du Conseil Départemental, la Commune modifie le dossier sur les points suivants :

- Les éléments concernant les bus interurbains sont corrigés.
- La carte et les données de trafic routier sont mis à jour.
- La carte et les éléments concernant l'alimentation en eau potable sont corrigés.
- La réglementation concernant le recul par rapport aux cours d'eau est complétée.

6.2.3. CDPENAF

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Haut-Rhin (CDPENAF) a rendu un avis favorable sur le PLU arrêté assorti de trois réserves :

1. Justifier la taille de surface de plancher autorisée et les besoins qui y sont liés sur les deux sites Na étangs de pêche.
2. Exclure les parcelles cultivées du secteur Nc.
3. Exclure les parcelles cultivées du secteur Nj

Concernant la réserve n°1 :

La commune répond favorable à cette première réserve, des éléments explicatifs supplémentaires sont ajoutés au rapport de présentation du PLU. De plus, la réglementation des possibilités constructives dans les secteurs d'étangs de pêche est davantage encadrée.

Concernant l'étang des acacias :

- Surface de plancher de l'abri existant : 150 m²
- Surface de plancher en extension nécessaire pour clore les terrasses : 100 m²
- Surface de plancher nécessaire pour la mise aux normes sanitaires et PMR : 50 m²

Concernant l'étang La Gaulle Romane :

- Surface de plancher existante à régulariser : 120 m²
- Surface de plancher à autoriser en extension : 30 m²

Concernant la réserve n°2 :

Dans le projet de PLU arrêté, la Commune a mis en place un secteur Nc dédié aux installations de loisirs de plein air.

La carte ci-dessous localise ce secteur Nc. Les parcelles colorées correspondent aux parcelles cultivées déclarées au Registre Parcellaire Graphique en 2017 (dernière donnée disponible). Comme l'indique la carte aucune parcelle du secteur Nc n'est cultivée. Ce secteur correspond en fait à une ancienne décharge et les parcelles appartiennent à la Commune.

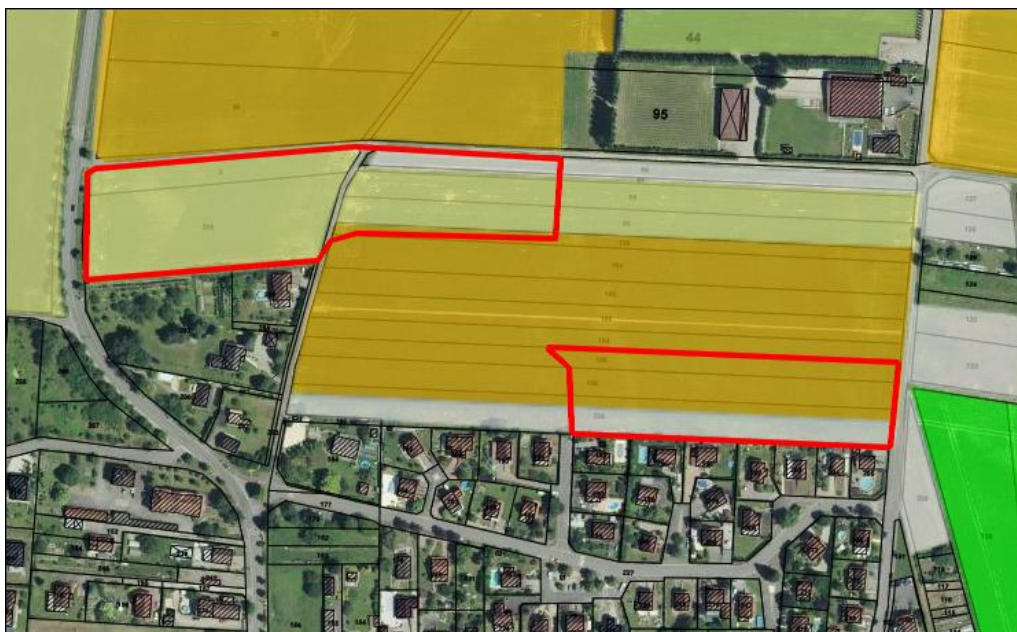
Ainsi, aucune parcelle n'étant cultivée dans le secteur, la réserve n°2 de la CDPENAF n'a pas lieu d'être.



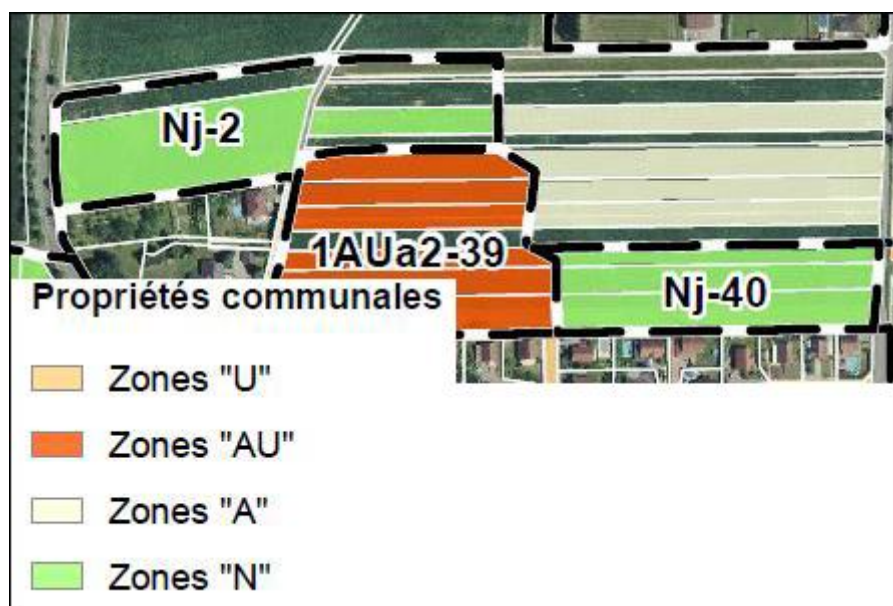
Par ailleurs, suite à des observations émises dans le cadre de l'enquête publique, la commune supprime le secteur Nc en question et reclasse les terrains en zone naturelle N stricte.

Concernant la réserve n°3 :

Contrairement au secteur précédent, les secteurs Nj sont effectivement cultivés, comme l'illustre la carte suivante (qui affiche également le Registre Parcellaire Graphique de 2017) :



De plus, comme l'indique la carte suivante, la commune possède déjà 74% du foncier des secteurs Nj, et souhaite finaliser cette maîtrise foncière.



L'objectif de la Commune ici est d'acquérir l'ensemble du foncier afin de créer une zone de jardins familiaux. Une fois la maîtrise foncière assurée par la Commune, les baux ruraux seront résiliés, et les parcelles ne seront plus cultivées par de la céréaliculture, au profit d'un projet d'intérêt général de cultures familiales.

Ce projet qui permettra de mettre des lots de jardins à la disposition d'habitants relève de l'intérêt général. En effet, au-delà de sensibiliser le public aux pratiques

maraichères, de répondre à la demande formulées (notamment par les habitants des immeubles collectifs, voire sociaux implantés à proximité), il permettra de marquer une transition entre les habitations et la zone agricole. De plus, il permettra de créer une nouvelle liaison douce accompagnée d'une trame verte.

Ainsi, l'intégralité des parcelles étant aujourd'hui cultivées, la demande de la CDPENAF revient à supprimer totalement les secteurs Nj, ce qui est contraire au projet d'intérêt général porté par la commune.

6.2.4. Sous-Préfecture de Mulhouse, organismes étatiques et PPA allemandes

6.2.4.1. Concernant les réserves

La Sous-Préfecture de Mulhouse a rendu un avis favorable sur le PLU arrêté assorti de cinq réserves :

1. Réexaminer le potentiel de logements dans l'enveloppe urbaine, pour tenir compte notamment des permis déposés et des logements construits depuis 2014, et revoir les ouvertures à l'urbanisation en conséquence.
2. Démontrer en quoi le projet de PLU, incluant le développement des équipements et de l'activité économique, participe à la modération de la consommation d'espace et à la lutte contre l'étalement urbain.
3. Supprimer la zone d'urbanisation future 3AU concernée par le PPRT.
4. Intégrer les équipements publics et le développement économique dans les objectifs de modération de la consommation d'espace.
5. Améliorer la prise en compte de l'environnement, et notamment préserver le sonneur à ventre jaune sur les zones à enjeux (A, UEb, UEc) en prévoyant les mesures réglementaires de protection adaptées.

Concernant la réserve n°1 :

L'article L.151-4 impose au PLU de s'établir sur un diagnostic basé notamment sur des prévisions démographiques.

Afin de répondre à cette obligation, il est nécessaire de produire une analyse chiffrée de projection de la population.

Comme l'explique le rapport justificatif à la page 10, à Ottmarsheim il a été décidé de choisir 2014 comme date de départ : « *La date de départ retenue ici est 2014, en effet cette date correspond au dernier recensement INSEE disponible lors de la réalisation de l'étude* ».

La réalisation d'un modèle de projection démographique nécessite de nombreux indicateurs (population, logements, résidences principales, personnes par ménage, taux de vacance, etc.). Le recensement INSEE est la seule référence nationale qui fournit l'ensemble de ces données, et à la date de réalisation du PLU, le recensement 2014 était le seul complètement disponible.

Ainsi, il a été clairement défini que l'analyse des besoins du PLU se ferait sur la période 2014-2036. La demande de la Sous-Préfecture de retirer du calcul des

besoins les logements réalisés après 2014 s'articule difficilement avec la date de départ choisie par la commune.

De plus, cette demande est en délicatesse avec les méthodologies préconisées par l'INSEE. En effet, on ne peut pas produire des projections fiables en substituant certaines données de l'INSEE par des données de terrains.

Néanmoins, les logements réalisés pendant l'élaboration du PLU ont bien été pris en compte, au travers d'une cartographie et d'une analyse dans le document « 1b. Analyse du potentiel de densification » pages 39 et 40.

De plus, afin de tenir compte des logements effectivement construits pendant la phase d'élaboration du PLU (rappel un PC accordé n'aboutit pas nécessairement sur une construction), le foncier inscrit effectivement en 1AUa (8,9 ha) est légèrement plus faible que le foncier estimé par la scénario démographique (9,1 ha).

En conclusion, la commune répond favorablement à cette réserve. Des éléments concernant les logements réalisés depuis 2014 sont ajoutés au dossier.

Concernant la réserve n°2 :

Les documents « 1c. Rapport justificatif » et « 1b. Analyse du potentiel de densification » détaillent déjà sur de nombreuses pages les éléments de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Néanmoins, la commune répond favorablement à cette réserve. Des éléments justificatifs et explicatifs supplémentaires sont ajoutés. Le chapitre « 5. Efforts de modération de la consommation foncière » est ajouté au rapport justificatif.

Concernant la réserve n°3 :

La commune répond favorablement. Les zones 3AU sont supprimées et les terrains en question reclassés au sein de la zone agricole A.

Concernant la réserve n°4 :

La commune répond favorablement à cette réserve. Des éléments justificatifs et explicatifs supplémentaires sont ajoutés. Le chapitre « 5. Efforts de modération de la consommation foncière » est ajouté au rapport justificatif.

Concernant la réserve n°5 :

La commune répond favorablement à cette réserve, la prise en compte du PRA sonneur à ventre jaune est davantage abordée dans le PLU. Le rapport de présentation est complété en ce sens.

6.2.4.2. Concernant l'avis technique de la DDT68

La Commune modifie le projet de PLU au niveau du commerce afin d'être en adéquation avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT, notamment au niveau de la zone UB.

Un document graphique règlementaire est ajouté pour afficher les périmètres d'OAP.

6.2.4.3. UDAP

La commune intègre dans le règlement de la zone UA les éléments proposés par l'UDAP.

6.2.4.4. ARS

Les données concernant la qualité de l'eau sont actualisées. Des éléments supplémentaires sont ajoutés en annexe du PLU.

Un plan différenciant assainissement collectif et non collectif est ajouté aux annexes du PLU.

Les données concernant la qualité de l'air sont actualisées.

6.2.4.5. Regierungspräsidium Freiburg

Des éléments concernant la Conférence franco-germano-suisse du Rhin supérieur sont ajoutés au dossier de PLU :

Histoire de la Conférence du Rhin supérieur :

Dès la fin de la seconde guerre mondiale une coopération transfrontalière informelle et sectorielle se développe dans la région du Rhin supérieur. Elle se concrétise par des actions telles que la construction de l'aéroport binational de Bâle-Mulhouse et la mise en place d'une administration commune du port de Kehl. De nombreux échanges se développent entre les collectivités locales : les associations Regio Basiliensis et Regio du Haut-Rhin, créées respectivement en 1963 et 1965, sont les premiers symboles de cette coopération transfrontalière naissante.

De 1971 à 1975, la Conférence Tripartite permanente de coordination régionale, ébauche de la coopération transfrontalière institutionnelle, se réunit deux fois par an. Elle est avant tout un lieu d'échanges et d'information réciproque.

La signature de l'Accord intergouvernemental de Bonn le 22 octobre 1975 est un événement charnière dans la coopération transfrontalière du Rhin supérieur. La création, prévue par cet accord, d'une Commission Intergouvernementale chargée de faciliter l'étude et la solution des problèmes de voisinage dans la région du Rhin supérieur institutionnalise les concertations antérieures. Afin de la secondar dans cette tâche, la création de deux Comités régionaux, pour le nord et le sud, est également prévue par l'Accord de Bonn. Pour la première fois, les gouvernements français, allemand et suisse expriment une volonté commune d'organiser la coopération, d'établir des liens réguliers et de prendre en charge les questions transfrontalières.

L'Accord de Bonn définit un périmètre pour la coopération transfrontalière dans l'espace du Rhin supérieur :

Pour la France :
les départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin;

Pour l'Allemagne :
pour le Land de Bade-Wurtemberg, le territoire des régions du Mittlerer Oberrhein et du Südlicher Oberrhein, et le district de Lörrach;

pour le Land de Rhénanie-Palatinat, le territoire de la région Südpfalz de l'époque;

Pour la Suisse :
les cantons de Bâle-Ville et de Bâle-Campagne.

Le 3 novembre 1975, la Commission Intergouvernementale, le Comité Régional Tripartite (français, allemand et suisse) pour le sud du territoire et le Comité Régional Bipartite (français et allemand) pour le nord sont constitués. Des groupes de travail spécialisés dans l'environnement, les transports, le tourisme et la promotion économique sont créés.

Le 21 novembre 1991, lors de la 3ème réunion commune des deux Comités, a lieu la fusion des Comités régionaux : la Conférence franco-germano-suisse du Rhin Supérieur est née. La Conférence devient ainsi l'organe central d'information et de coordination de la coopération transfrontalière dans le Rhin supérieur. Elle rend continuellement compte de son travail à la Commission Intergouvernementale franco-germano-suisse.

L'Accord intergouvernemental de Bâle du 21 septembre 2000 renforce la Conférence du Rhin Supérieur dans sa mission et confirme la Commission Intergouvernementale comme relais de la Conférence auprès des gouvernements respectifs pour les questions qui ne peuvent être réglées au niveau régional. De plus, cet accord élargit le champ géographique et le partenariat de la coopération en incluant désormais :

- pour la Suisse les cantons de Bâle-Ville, Bâle-Campagne, Argovie, Soleure et Jura;
- pour l'Allemagne pour le Land de Bade-Wurtemberg, le territoire des régions Mittlerer Oberrhein et Südlicher Oberrhein, et les Landkreise Lörrach et Waldshut; pour le Land de Rhénanie-Palatinat: les Landkreise Südliche Weinstraße et Gemersheim, la ville indépendante de Landau in der Pfalz, et les groupements communaux de Dahner Felsenland et Hauenstein;
- pour la France la Région Alsace (les Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin).

Objectif de la Conférence du Rhin supérieur :

Née de la volonté des acteurs locaux, la coopération transfrontalière dans la région du Rhin supérieur a été institutionnalisée et a abouti à la création de la Conférence franco-germano-suisse du Rhin supérieur, il y a près de trente ans, par les trois États riverains dans cette zone. Elle sert de trait d'union entre les populations de part et d'autre du fleuve, et promeut une coopération de proximité destinée à rapprocher les habitants et à faciliter leurs relations dans tous les domaines

6.2.5. Mulhouse Alsace Agglomération

La m2A a émis un avis favorable au projet de PLU, accompagné d'une demande (mieux prendre en compte le DAAC du SCoT).

La Commune modifie le projet de PLU au niveau du commerce afin d'être en adéquation avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT, notamment au niveau de la zone UB.

Suite aux observations de l'annexe technique de l'avis de la m2A :

- Correction d'une erreur matérielle (les éléments sur la bande commerciale doivent être supprimés suite à l'abandon de cette bande).
- Le rapport de présentation est mis à jour suite à l'approbation du SCoT et au travail de révision du PLH.

6.3. Evolution du dossier suite à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe)

Suite aux recommandations émises par la MRAe, les modifications suivantes sont apportées au dossier :

- Renforcement du lien entre « L'atlas de la biodiversité communale » et le dossier de PLU
- Ajout aux annexes de « L'atlas de la biodiversité communale » au dossier de PLU.
- Suppression des zones 3AU et reclassement des terrains en question dans la zone agricole A.
- Le règlement graphique sera amendé pour protéger plus fortement la zone RAMSAR.
- Des éléments concernant les capacités en alimentation en eau potable seront ajoutés au dossier de PLU dans les annexes.
- Un volet spécifique aux incidences sur les zones Natura 2000 allemandes est ajouté.

6.4. Evolution du dossier suite aux observations exprimées lors de l'enquête publique

6.4.1. Observations émises par des particuliers

Pour donner suite aux observations émises par des particuliers, les modifications suivantes sont apportées :

- Les OAP sont complétées pour prendre en compte les nuisances sonores, notamment liées aux éventuelles futures aires de jeux.
- L'ancienne décharge est reclassée en zone naturelle N stricte.
- Le projet de stockage de déchets verts est relocalisé dans le secteur de jardins familiaux Nj, ce qui aura l'avantage de permettre la mise en place d'un circuit de compostage directement sur site.
- Le lexique du règlement est mis à jour en reprenant les définitions du lexique nationale de l'urbanisme.
- Des éléments de clarification seront ajoutés dans le rapport justificatif du dossier de PLU concernant la réglementation de l'article 10.
- Suppression de l'emplacement réservé pour le parking d'accueil du parcours vita, l'opération étant réalisée.
- Correction d'une erreur matérielle, le secteur 1AUa1 présenté comme étant situé à l'Est, est en fait à l'Ouest du ban.

6.4.2. Observations émises par des associations

Pour donner suite aux observations émises par des associations, les modifications suivantes sont apportées :

- Renforcement du lien entre « L'atlas de la biodiversité communale » et le dossier de PLU
- Ajout aux annexes de « L'atlas de la biodiversité communale » au dossier de PLU.
- Un ajout est apporté à l'évaluation environnementale afin de demander que la réalisation des mesures compensatoires se fasse en même temps que les projets urbains en question.
- Le zonage UEb (EDF) est revu afin de mieux prendre en compte l'environnement, tout en répondant aux besoins d'EDF.
- Le STECAL Nc est supprimé. L'ancienne décharge est reclassée en zone naturelle N stricte.
- Le projet de stockage de déchets verts est relocalisé dans le secteur de jardins familiaux Nj, ce qui aura l'avantage de permettre la mise en place d'un circuit de compostage directement sur site.
- Des éléments concernant la végétalisation des aires de stationnements sont ajoutés dans le règlement.
- La réglementation des possibilités constructives dans les secteurs d'étangs de pêche est davantage encadrée.
- Le chapitre concernant le « scénario zéro », ou « scénario de référence » est complété.
- Ajout d'une continuité écologique à créer d'une largeur de 30 mètres au Nord du canal des égouts de Mulhouse dans la zone 1AUe.

6.4.3. Observations émises par EDF

A la demande d'EDF, la digue en rive droite des écluses sera incluse dans le même zonage que le centre de formation.

Des éléments complémentaires rappelant la concession de la bande de 20 m située en aval de l'usine hydroélectrique rive gauche du Grand Canal d'Alsace sont ajoutés au dossier de PLU dans les OAP.

Les prescriptions de l'OAP « Paysage et trame verte et bleue » sont amendés afin de prendre en compte les usages et besoins d'EDF sur les sites en question.

