

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Sainte-Croix-en-Plaine



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

ÉLABORATION

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du
28 juin 2018



Hez
François HEYMANN
Le Maire



Juin 2018

Sommaire

I. Perspectives d'évolution et besoins recensés.....	3
II. Choix d'aménagement retenus pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	7
1. La cohérence du projet communal.....	9
2. L'urbanisme et l'habitat	10
3. Le développement économique, les équipements et les loisirs	13
4. Les transports, les déplacements et le développement des communications numériques.....	14
5. La gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers, et la prise en compte des continuités écologiques.....	14
6. Les éléments paysagers	15
7. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	15
III. Les dispositions du PLU.....	17
1. Délimitation des zones et exposé des motifs du règlement.....	19
1.1. Découpage du territoire communal en zones	19
1.2. Les zones urbaines (U).....	23
1.3. Les zones à urbaniser (AU)	37
1.4. Les zones agricoles (A).....	43
1.5. Les zones naturelles et forestières (N)	47
1.6. Autres éléments de zonage et de règlement	50
2. Orientations d'Aménagement et de programmation.....	55
IV. Evolution du PLU suite à la consultation des différents services et à l'enquête publique	59
1. Prise en compte par le PLU des observations émises suite à la consultation de l'Autorité Environnementale et des personnes publiques associées et collectivités consultées.....	61
2. Prise en compte par le PLU des demandes émises lors de l'enquête publique et de l'avis du commissaire-enquêteur	63

I. Perspectives d'évolution et besoins recensés

Démographie

La commune de Sainte-Croix-en-Plaine a connu ces dernières décennies une croissance démographique positive importante, due à des apports migratoires mais également à une croissance naturelle endogène. L'attrait résidentiel de la commune s'explique par sa localisation proche de Colmar, sa capacité économique, sa proximité avec un échangeur autoroutier.

Il convient, dans le cadre du projet, de prendre en compte cette situation locale. Ainsi, celui-ci met en avant la volonté pour la commune, de poursuivre un accroissement démographique raisonné et adapté au contexte existant, compte tenu de son potentiel attractif.

Habitat

L'évolution démographique positive constatée sur la commune, à partir des années quatre-vingt-dix, a entraîné la production d'un nombre conséquent de constructions à vocation d'habitat. Cette production de logements a été caractérisée par une prédominance de la maison individuelle. Cette situation se retrouvant d'ailleurs souvent dans les communes rurales ou péri-urbaines et reprenant fréquemment des codes préétablis impliquant une consommation foncière importante. Il est ainsi constaté aujourd'hui une double nécessité pour la commune :

- prévoir la capacité de développement du parc de logements,
- diversifier l'offre en logements : l'habitat individuel doit pouvoir être complété par du logement intermédiaire ou collectif.

La réalisation de ces objectifs permettra de répondre à l'attractivité communale et de favoriser l'accès au logement pour toutes les catégories sociales,

La commune souhaite également, à travers le PLU, intégrer la nécessité de produire du logement social de façon à, notamment anticiper les dispositions issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), applicables à Sainte-Croix-en-Plaine, à plus long termes, en cas de dépassement du seuil des 3 500 habitants.

Développement urbain et évolution communale

L'urbanisation au cours des dernières décennies s'est réalisée par comblement des espaces disponibles à l'intérieur du tissu bâti, mais également par extension urbaine. De façon générale, la cohérence globale du village s'est ainsi trouvée consolidée.

L'objectif général sera ici d'organiser le futur développement communal, conformément aux besoins recensés et au projet défini, en fixant dans le cadre du P.L.U. les modalités d'urbanisation locales tout en préservant le caractère groupé et compact de l'agglomération et en évitant un étalement non contrôlé de la trame urbaine.

Dans ce cadre-là, deux types de terrains non bâtis sont mis en avant :

- les terrains encore non bâtis et potentiellement disponibles dans le tissu bâti existant ;
- les terrains localisés en contiguïté immédiate avec le tissu existant.

Enfin, de façon à limiter le potentiel général dédié à l'extension de l'urbanisation, tout en conservant une capacité supplémentaire de développement, le cas échéant, à plus long terme, des espaces pourront être classés en réserves foncières qui ne sauraient cependant être mobilisées qu'après une justification quant aux futurs besoins constatés.

Activités économiques

Concernant la zone d'activités économiques Nord, les différents secteurs existants accueillent aujourd'hui un nombre important d'activités et services différents qui génèrent un rayonnement et un impact au-delà du simple territoire communal.

La commune souhaite non seulement conserver cette capacité économique, mais également la développer dans le cadre qui lui est alloué par le SCoT Colmar-Rhin-Vosges (pôle secondaire à conforter). A cet effet, non seulement seront mises en avant la densification de l'enveloppe économique existante, mais également, la possibilité de valoriser des zones en extension, de part et d'autre de l'autoroute

Au niveau du tissu urbain, les commerces et services existants sont bien entendu à maintenir. La notion de mixité des fonctions implique également que les dispositions du PLU permettent de répondre favorablement à la création de nouvelles activités non nuisantes pour l'habitat existant. La prise en compte d'un certain nombre d'activités économiques existantes au sein du territoire communal (gravières à l'Est, camping à l'Ouest...) est également importante au niveau local.

Espaces agricoles

Le diagnostic agricole mené dans le cadre du présent dossier, a confirmé que, malgré une érosion des effectifs, le secteur agricole représente un acteur important concernant notamment l'organisation du territoire. Il conviendra de s'appuyer sur les équilibres agricoles actuels existants, ceux-ci ayant globalement répondu aux attentes de la profession.

Concernant les nouvelles constructions, réalisées dans le cadre d'une création d'exploitation agricole, du maintien, ou du développement des exploitations en place, il conviendra de confirmer les règles spécifiques de nature à permettre une bonne intégration des réalisations et d'éviter un mitage de l'espace agricole. Une réflexion sur les conditions permettant la réalisation d'une maison d'habitation liée à des activités agricoles, sera également traitée.

A noter que le projet doit également prendre en compte la présence d'un certain nombre d'activités non agricoles mais implantés au cœur de cet espace.

Espaces naturels

Compte tenu notamment du potentiel environnemental et paysager des espaces naturels existants (forêts, cours d'eau), des dynamiques naturelles qui s'y exercent, et des protections légales qui en découlent, le projet s'inscrit dans la continuité des orientations présentées par le P.O.S. initial (préservation des milieux ...), tout en mettant en avant les nouveaux enjeux environnementaux : noyaux de biodiversité, corridors écologiques, ...

II. Choix d'aménagement retenus pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

S'appuyant sur la délibération initiale prescrivant la révision du POS et sa transformation en PLU, sur les constats, les besoins et enjeux recensés lors des études préalables, et prenant également en compte les différentes contraintes supra-communales, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est structuré autour des orientations générales suivantes :

- **La cohérence du projet communal ;**
- **L'urbanisme et l'habitat ;**
- **L'équipement commercial, le développement économique, les équipements et les loisirs ;**
- **Les transports, les déplacements et le développement des communications numériques ;**
- **La gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers, et la prise en compte des continuités écologiques ;**
- **Le paysage ;**
- **Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Plus qu'un ensemble hétérogène de mesures mises côte à côte, il s'agit ici davantage d'une vision prospective globale et cohérente ayant pour but d'organiser le développement futur du territoire de la commune et de fixer les conditions qui y contribueront. Cette vision prend en compte la nécessité de placer au cœur de la démarche de développement, les questions traitant de l'environnement et du développement durable.

1. La cohérence du projet communal

Le choix d'une dynamique démographique adaptée aux besoins locaux

Les derniers chiffres officiels en vigueur font état au niveau local d'une population de 2 815 habitants, avec une progression annuelle constatée de 1,6 % entre 2008 et 2013 (donnée INSEE officielle 2016).

Le projet communal se fonde sur une évolution démographique qui s'inscrit dans la dynamique constatée.

Sur la base de la perspective précédente, la population à l'horizon 2030 serait équivalente à **3 431 habitants**. Cet effectif représente une progression de 616 personnes.

A travers ce projet, la commune cherche à maintenir une vitalité démographique déjà à l'œuvre et anticiper les nouveaux enjeux et besoins à venir :

- assurer un dynamisme démographique local de façon à préserver une répartition de la population intégrant de façon équilibrée l'ensemble des classes d'âges ;
- garantir le maintien du niveau des équipements et services publics existants sur la commune et leur capacité de développement ;
- assurer une diversité dans l'offre de logements proposés au niveau local ;
- prendre en compte le potentiel économique existant ou en projet.

A noter que la progression démographique envisagée au niveau local est compatible avec la capacité des réseaux existants (adduction d'eau potable, assainissement...).

La problématique des logements à produire

Afin d'établir une cohérence avec les besoins démographiques projetés, il sera nécessaire de produire un nombre de logements qui sera de l'ordre de 409 unités.

A noter que cette estimation prend en compte, à la fois les besoins générés par l'évolution future du nombre d'habitants, mais également des besoins internes dus au phénomène de desserrement des ménages. En effet, ce phénomène implique que, compte tenu de l'évolution des modes de vie engendrant un éclatement de la cellule familiale (décohabitation générationnelle, séparation...) on constate une réduction progressive du nombre moyen d'occupants par ménage. Il sera donc nécessaire pour une population donnée, de prévoir dans le temps un nombre de logements supérieurs à celle-ci. Le taux d'occupation moyen par logement envisagé à échéance 2030 est égal à 2,3.

Il convient à ce besoin initial (409 logements), de décompter un pourcentage de logements potentiellement mobilisables dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain (réhabilitation de granges, logements vacants...), ainsi que la réalisation en cours d'une quarantaine de logements dans le cadre de différentes opérations de construction.

Ainsi, il est envisagé la production de **352 logements** supplémentaires.

2. L'urbanisme et l'habitat

Préservation, mise en valeur du centre historique et consolidation du tissu bâti général

Le cœur de village regroupe différents bâtiments publics, activités et équipements, générateurs de relations et d'échanges indispensables à toute vie communautaire.

Au niveau patrimonial, cet espace s'appuie sur une configuration historique intéressante, notamment par la présence des remparts et de bâtiments et installations de qualité architecturale. La morphologie ancienne existante, ainsi que l'intérêt patrimonial, sont mis en avant dans le projet : protections strictes, possibilité de mise en valeur, préservation de la trame existante...

Au fil du temps, de nouvelles constructions sont venues à la fois étoffer la trame bâtie en place (densification), mais également « allonger » l'espace bâti (extension) le long de voies secondaires.

Au cours des dernières décennies, une cohérence générale de la trame bâtie locale a été définie notamment par l'aménagement d'un certain nombre de secteurs, ouverts à l'urbanisation dans le cadre du POS initial. Une des conséquences de ce phénomène étant une diminution du potentiel potentiellement urbanisable, dans le cadre d'opérations d'ensemble, à l'intérieur de la trame bâtie actuelle.

L'objectif sera ici de conforter la structure urbaine existante tout en donnant la possibilité à ces espaces d'évoluer et de se renforcer dans le temps.

Mixité urbaine, habitat et diversité des fonctions

Le diagnostic local réalisé dans le cadre du PLU a permis de mettre en lumière une prédominance de l'habitat individuel. Cet état de fait implique des conséquences sur la composante socioprofessionnelle locale. La commune souhaite, dans le cadre de son projet, favoriser pour partie la production de types de logements non individuels qui permettrait d'élargir l'offre locale et pouvoir répondre à des demandes de populations aux revenus plus modestes : jeunes adultes, personnes isolées, faibles revenus...

La diversification de l'offre en logements permettra de répondre à la fois à une demande locale générée par le phénomène de décohabitation, mais également à l'attractivité de la commune.

Elle s'inscrirait de manière générale dans le cadre d'un parcours résidentiel des habitants de la commune.

Le projet communal concernant l'habitat s'inscrit dans le cadre de la thématique abordée par le SCoT Colmar-Rhin-Vosges visant à produire une offre diversifiée et adaptée aux besoins de la population.

Concernant les équipements, activités économiques et services, le projet met en avant le rôle communal de « *premier niveau de proximité pour leur bassin de villages proches* ». Ainsi, la mixité des fonctions est recherchée en permettant une cohabitation entre l'habitat et les autres activités, à condition que ces dernières ne soient pas de nature à générer des nuisances incompatibles avec le voisinage.

Maîtrise et planification du développement local

Afin de permettre la concrétisation des objectifs de développement communal, dans le cadre du présent PLU, il conviendra de dégager un potentiel urbanisable capable de répondre à un besoin foncier total estimé à **13,7 ha**. Il sera également important de mener une réflexion sur le développement du village à plus long terme.

Les préoccupations précédentes sont prises en compte à travers l'utilisation combinée des trois options suivantes :

- Les espaces non bâtis encore disponibles à l'intérieur du tissu bâti, dans un souci de lutte contre l'étalement urbain.

Concernant Sainte-Croix-en-Plaine, un potentiel initial d'environ 10,1 hectares a été mis en évidence à l'intérieur du village. Si ce total peut paraître important et offrir des perspectives conséquentes d'urbanisation et de densification de la trame bâtie existante, il est cependant nécessaire de nuancer ce potentiel en tenant compte du fait que l'ensemble de ces terrains ne peut pas être analysé d'une façon homogène. On ne peut pas occulter l'existence d'une grande variété de cas et de situations de nature à limiter les surfaces vraiment mobilisables sur une durée déterminée : problèmes liés aux successions, désaccords entre propriétaires, terrains réservés aux héritiers, utilisation actuelle des terrains à vocation autre que l'habitat, problèmes d'accès aux terrains...

C'est dans le cadre du contexte local présenté ci-dessus que la commune a souhaité nuancer la situation concernant les terrains disponibles à l'intérieur du village. Ainsi un potentiel correspondant à **3,7 hectares** est retenu dans le cadre du projet, ce qui représente un taux de mobilisation réaliste d'environ 1/3 par rapport au foncier disponible total.

A noter, qu'il existe dans la trame bâtie, un ensemble de terrains d'un seul tenant, d'une superficie de 1,4 ha, pouvant être le support d'une opération d'aménagement d'ensemble (rue des Fleurs). Toutefois, la volonté de ne pas permettre une constructibilité trop importante dans la partie à l'Ouest de la voie existante, compte tenu de la proximité de l'Autoroute, limite la constructibilité de cette partie.

Le potentiel de ce secteur est comptabilisé dans le cadre de l'enveloppe de densification de la ville.

La mobilisation du potentiel disponible entraînerait la production d'environ 64 logements supplémentaires en densification, à savoir :

- *parcelles intégrées dans les zones urbaines* - Sur la base d'une densité moyenne de 10,4 log/ha constatée dans le cadre du diagnostic du PLU, le calcul suivant est proposé : 2,3 ha x 10,4 : 24 logements ;
- *parcelles intégrées dans le secteur d'urbanisation future AUa, (rue des Fleurs)* - La différence est faite entre les sous-secteurs situés de part et d'autre de la voie précédente : à l'Ouest, la constructibilité est limitée compte tenu des nuisances générées par l'axe autoroutier tout proche, et de la volonté de ne pas exposer trop de nouvelles constructions. A l'Est, la densité pourra être plus élevée. Un total de 40 logements peut être envisagé dans ce secteur.

➤ Des périmètres urbanisables en extension à court ou moyen terme.

De façon à assurer la satisfaction des besoins définis en termes d'extension urbaine, il est prévu de mobiliser **9,9 hectares** d'espaces à urbaniser dans le cadre du projet. A noter que, compte tenu des problématiques de rétention et de spéculation foncières, le projet communal met en avant la nécessité de prévoir une superficie totale de terrains mobilisables hors zone urbaine, qui va au-delà des besoins recensés ci-dessus. Ainsi, un total de 10,8 ha de zones d'extension future sont prévues par le PLU.

Trois sites d'urbanisation future sont définis au Nord (route de Colmar/route de Sundhoffen), au Nord/Est (rue de la Lièpvrette) et au Sud (rue de Niederhergheim/rue de Neuf-Brisach). Il s'agit de secteurs localisés en continuité avec le tissu urbain, et présentant des capacités d'accueil. Leur urbanisation future permettra de renforcer la cohérence de la trame urbaine générale de Sainte-Croix-en-Plaine.

Il est précisé que, afin d'éviter à la fois un étalement urbain et un surcoût concernant la mise en place des différents réseaux publics, le choix est fait de ne pas prévoir d'extensions urbaines le long des axes de circulation principaux.

La mobilisation du potentiel disponible entrainerait la production d'environ 288 logements supplémentaires en extension (9,9 ha x 30 log – espaces publics fédérateurs, soit environ 30 ares).

Résumé du projet de répartition du potentiel urbanisable :

	Total recensé	Potentiel de densification	Surfaces mobilisées
Potentiel tissu urbain	10,1 ha	1/3	3,7 ha
	Potentiel surface à inscrit dans le PLU	Coefficient de mobilisation	Surface nécessaires
Potentiel en extension	10,8 ha	91%	9,9 ha
		Total	13,7 ha

- Des réserves d'urbanisation future afin de fixer, à plus long terme, une cohérence du tissu bâti. La prise en compte dans le cadre du projet communal de la nécessité de présenter également un certain nombre de secteurs non constructibles dans le cadre du P.L.U., localisés en continuité avec les zones d'urbanisation future évoquées

précédemment, se justifie par la volonté communale de s'inscrire d'ores et déjà dans une temporalité plus grande, en fixant dès à présent le cadre général concernant l'évolution de la trame urbaine. Ces espaces ne seront pas urbanisables dans le cadre du présent PLU puisque le potentiel détaillé précédemment doit déjà permettre la satisfaction des besoins identifiés. Les zones supplémentaires envisagées doivent être appréhendées comme des réserves foncières mobilisables en plusieurs parties, sur le long terme. Cette affectation, qui ne remet pas en cause les occupations du sol existantes, permettra à la commune d'anticiper, de maîtriser et d'organiser le développement de la ville sur un long terme.

3. Le développement économique, les équipements et les loisirs

Au niveau économique, la commune souhaite s'inscrire dans une pérennisation des structures existantes sur son territoire.

Au Nord, plusieurs critères permettent de mettre en avant l'attractivité de la zone économique locale : proximité du bassin de vie de Colmar, accès à l'autoroute, équipements et réseaux déjà en place, diversité des activités autorisées...

Partant de l'intérêt de poursuivre le développement d'activités économiques locales, le projet confirme à la fois, la vocation économique des secteurs d'activités existants, mais également la possibilité, dans le cadre des dispositions présentées par le SCoT, de prévoir des superficies potentiellement mobilisables pour l'implantation de nouvelles activités dans le cadre d'opérations en lien avec la taille et les besoins de la commune.

Ainsi, est recherchée une valorisation des terrains non encore urbanisés, situés à l'intérieur et en périphérie immédiate de la zone d'activités. Cette option permettra d'apporter une meilleure cohérence entre les espaces urbains existants et d'éviter un étalement de l'urbanisation au Nord et à l'Est.

La prise en compte des secteurs d'extension économique est justifiée compte tenu du faible potentiel foncier réellement mobilisable pour l'accueil de nouvelles structures économiques, à l'intérieur des zones actuelles.

En complément à l'option précédente, il est également projeté de permettre, le cas échéant, la valorisation de terrains situés à l'Ouest de l'emprise autoroutière, et dans la continuité Sud du périmètre économique existant (route de Herrlisheim). Il s'agit ici d'un secteur offrant assez de souplesse pour répondre à d'éventuelles demandes d'implantation : possibilité d'accueil d'une gamme d'activités variées, terrains urbanisables en l'état dans le cadre d'orientation d'aménagement.

Au niveau de la trame bâtie existante, le maintien, voire le développement des activités économiques sont possibles, pour peu qu'il n'y ait pas création de nuisances pour le voisinage.

Le projet souhaite prendre en compte l'existence d'équipements sportifs et de loisirs sur le territoire communal et permettre l'éventuel renforcement des structures existantes.

A noter que, dans la partie Sud de la ville, une partie d'un périmètre non urbanisé, dont la commune possède la maîtrise foncière, est intégrée dans le projet de façon à préparer l'éventuel accueil de nouveaux équipements d'intérêt général (structure pour personnes âgées...). Il s'agit ici pour la commune d'une réflexion prospective qui doit permettre d'anticiper les besoins en équipements publics locaux, et de traiter au mieux ces défis.

Ce secteur ne pourra toutefois être mobilisé dans le cadre du présent PLU. Il est concerné comme une réserve foncière.

4. Les transports, les déplacements et le développement des communications numériques

Les infrastructures et les équipements routiers implantés sur le ban communal, entraînent une bonne accessibilité vers la ville.

Au niveau de la trame bâtie, la localisation des secteurs d'extension en continuité avec les quartiers existants, ainsi que la nécessité pour toute nouvelle urbanisation de s'inscrire dans le prolongement des voies et réseaux existants, permettra le développement d'un maillage urbain cohérent de nature à améliorer les déplacements locaux et à renforcer la cohérence de l'enveloppe bâtie.

Le projet intègre également la nécessité de développer des solutions alternatives concernant les formes de déplacement tant à l'intérieur de la ville, que sur l'ensemble du territoire. Cette option permettrait de diversifier les possibilités de déplacement existantes tout en apportant une réponse locale à la problématique du tout-automobile :

- la ville est desservie par le réseau de bus urbain TRACE. Les conditions d'utilisation ne permettent malheureusement pas, pour l'instant, de proposer une alternative crédible à l'usage de l'automobile ;
- il existe sur le ban communal un réseau de pistes cyclables en cours de développement. Le renforcement de ce réseau permettrait d'améliorer l'utilisation des deux roues ;
- le tracé de la voie de chemin de fer, non exploitée à ce jour, qui traverse le territoire communal du Nord au Sud, est maintenu en l'état de façon à permettre, le cas échéant, une mise en valeur des équipements existants.

Concernant les déplacements à vocation agricole, il est également important d'intégrer la capacité des véhicules correspondants à se déplacer dans le maillage des différentes voies secondaires.

Concernant le développement des réseaux de communication numérique, le projet intègre la nécessité de valider cette disposition dans les zones économiques, les secteurs d'extension...

5. La gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers, et la prise en compte des continuités écologiques

Organisation maîtrisée de l'espace agricole et des activités développées

L'activité agricole représente une composante importante du ban communal. Le projet développé souhaite favoriser une consolidation de la profession et la mise en avant de l'importance de cette activité. Il s'inscrit de ce fait dans le cadre d'une organisation cohérente de l'espace agricole.

Afin de répondre à d'éventuels besoins de la profession, l'implantation en zone agricole de nouveaux bâtiments sera autorisée, sous conditions, sauf dans des sites concernés par une contrainte particulière (risques naturels forts, servitude, ...)

Concernant ces nouvelles constructions, réalisées dans le cadre d'une création d'exploitation agricole, du maintien, ou du développement des exploitations en place, il convient de confirmer les règles spécifiques de nature à permettre une bonne intégration des réalisations et d'éviter un mitage de l'espace agricole. La prise en compte des conditions permettant la réalisation d'une maison d'habitation liée à des activités agricoles, est également traitée, de façon à éviter toute dérive.

Concernant les risques de conflits d'usage entre bâtiments agricoles et habitat urbain, le projet intègre au mieux la prise en compte des différents projets relevés par le diagnostic agricole.

Protection des espaces naturels et forestiers et prise en compte des continuités écologiques

Ce chapitre met en avant la nécessité absolue de préserver les grands éléments de biodiversité et de garantir les dynamiques et flux écologiques existants sur le territoire communal. A ce sujet les différents milieux naturels existants (Holzackerwald, Thurwald, Dintzenwald,...) sont appréhendés comme des milieux d'importance naturelle primordiale à protéger de façon à ce qu'il ne puisse y avoir de remise en cause physique de ces lieux.

Cette disposition découle de la nature des enjeux environnementaux identifiés dans le cadre notamment du réseau des sites Européens Natura 2000, mais également de la présence des trames vertes et bleues identifiées. Les espaces concernés intègrent des habitats naturels ou des habitats d'espèces de faune et de flore sauvages dont pour certains, la rareté, la vulnérabilité ou la spécificité justifient une attention particulière.

A ce titre, ces espaces sont réputés quasi inconstructibles, sauf pour des activités effectuées dans le cadre de la préservation et de la gestion de ce type d'espaces.

Certains équipements ou constructions existantes à proximité des espaces naturels précédents sont cependant pris en compte afin de permettre leur pérennisation.

La nécessité absolue de préserver les grandes structures de biodiversité et de garantir les dynamiques et flux écologiques existants sur le territoire communal mais également de façon plus générale à un niveau supra-communal, est un élément fondamental du projet.

6. Les éléments paysagers

Les options du PLU destinées à assurer la protection des différents espaces naturels (forêts, cours d'eau...) localisés sur le territoire de Sainte-Croix-en-Plaine, contribuent également à la préservation de l'intérêt paysager généré par ces espaces. Il s'agit ainsi d'une alternative à la monotonie des territoires agricoles environnants.

Au niveau du paysage urbain, la prise en compte des fronts urbains existants et la volonté de ne pas désorganiser ces espaces, le maintien des règles d'urbanisme relatives aux volumes déjà créés favorisera l'insertion des nouveaux bâtiments.

Concernant les zones ayant vocation à être urbanisées dans le cadre du présent PLU, et compte tenu de la localisation de celle-ci au contact de l'espace agricole, la nécessité d'intégrer l'impact visuel des nouveaux quartiers permettra une meilleure intégration de ces opérations.

Les opérations d'aménagement réalisées dans les zones d'activités, de part les volumes importants souvent mobilisés, entraînent une sensibilité paysagère particulière. Ces aménagements impliquent donc une attention particulière concernant l'insertion des volumes dans le site. La sensibilité précédente est, au niveau local, plus forte en ce qui concerne les espaces visibles depuis l'axe autoroutier.

7. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le projet prévoit, dans le cadre de la mobilisation du potentiel foncier nécessaire à la réalisation du développement communal, de s'appuyer sur la possibilité de mise en valeur d'un certain nombre de terrains actuellement non bâtis, localisés à l'intérieur de la trame urbaine existante (3,7 ha). Cette disposition permettra ainsi de maîtriser la consommation des espaces agricoles périphériques au village.

Cependant, afin de répondre aux objectifs communaux fixés par le projet, il sera également nécessaire de prévoir un certain nombre de terrains en extension par rapport à l'enveloppe bâtie, permettant de compléter « l'offre foncière communale » (10,8 ha avec un coefficient de mobilisation d'environ 90%, soit 9,9 ha). A noter que l'utilisation cohérente du potentiel mobilisé sera favorisée par la localisation des terrains en continuité du bâti existant, la nécessité de prévoir des aménagements d'ensemble, l'obligation de justifier d'une densité minimale...

Le dispositif ci-dessus présentant une capacité suffisante pour répondre aux besoins du projet de développement communal, il est prévu de reverser en zones non urbanisables un certain nombre de terrains initialement classés en zone urbaines ou d'urbanisation future par le POS.

La configuration précédente entraîne sur la durée de vie du PLU (horizon 2030), une consommation moyenne annuelle équivalente à 1,1 ha. Le constat fait sur les 10 années précédentes met en avant une progression de 1,2 ha/an. Le projet prévoit donc bien une modération de la consommation foncière.

Concernant les secteurs d'activités économiques existants, le projet met en avant la possibilité de mobiliser des espaces non encore bâtis, existants à l'intérieur de ces sites (3 ha), ou localisés en continuité avec le tissu existant (17,8 ha). Cette option vise ainsi à rendre possible la réalisation de projets économiques tout en confortant la cohérence urbaine locale.

Ainsi, il est prévu, sur la durée de vie du PLU, une consommation moyenne annuelle de 1,7 ha/an pour les activités. Le constat fait sur les 10 années précédentes met en avant une progression de 2,1 ha/an. Le projet prévoit donc bien une modération de la consommation foncière.

Concernant les terrains en extension, à l'Ouest de l'A35, il s'agit de permettre une valorisation de ces espaces, idéalement placés pour l'accueil de projets économiques. Le classement en réserve foncière permet d'envisager une mobilisation de ces terrains à plus long terme, avec évolution du PLU, et de répondre ainsi de façon efficace à un ou plusieurs projets économiques.

Enfin, les différents secteurs accueillant de l'urbanisation, et spatialement déconnectés des zones urbaines ou d'activités, sont globalement maintenus sur la base des périmètres existants.

III. Les dispositions du PLU

1. Délimitation des zones et exposé des motifs du règlement

La révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 16 septembre 1994 - modifié en 2000, 2002, 2004, 2005, 2006, 2008 et 2010 – intègre l'ensemble des nouvelles dispositions législatives appliquées aux documents d'urbanisme, dont :

- la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 ;
- la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 ;
- la loi engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite loi "Grenelle 2" ;
- la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 dite loi ALUR en ce qui concerne la suppression du C.O.S. et la superficie minimale de terrains constructibles ;
- la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

Par ailleurs, le P.L.U. prend en compte les options concernant le territoire de SAINTE-CROIX-EN-PLAINE définies par le Schéma de Cohérence Territoriale Colmar Rhin Vosges, approuvé en 2016.

En cohérence avec le P.A.D.D, le zonage traduit à la parcelle les objectifs de projet de territoire.

1.1. Découpage du territoire communal en zones

Le P.L.U. de SAINTE-CROIX-EN-PLAINE classe les sols en 4 grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou zones U** qui correspondent aux zones déjà urbanisées et aux zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles comprennent les zones UA (zone à vocation mixte dont noyau ancien intra-muros), UB (extensions à dominante d'habitat pavillonnaire de moyenne densité), UC (installations et bâtiments utilisés par le peloton autoroutier de la Gendarmerie nationale et les services d'exploitation du réseau autoroutier) et UE (activités économiques).
- **La zone à urbaniser ou zone AU**, regroupant les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.
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 **AUa** à vocation principale d'habitat, et **AUe** destinés à accueillir des activités économiques.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

Sur la commune de Sainte-Croix-en-Plaine, il s'agit des zones **AU** (besoins futurs) et **AUb** (équipements publics d'intérêt général).

- **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.
- **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.

Répartition de la surface des différentes zones du P.L.U. :

Zones	Superficie ha	Proportion %
Zones U	239,8	9,3%
Zones AU	50,9	2%
Zones A	1461,1	56,8%
Zones N	821,7	31,9%
TOTAL TOUTE ZONES	2573,5	100,0%

De plus, compte tenu de la nécessité pour le PLU de prendre en compte les différents risques identifiés par les deux PPRi, les deux différents indices suivants sont affectés aux zones et secteurs concernés :

- **r** : risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue. Les espaces concernés sont constructibles sous conditions particulières (exemple : AUr) ;
- **i** : risque élevé d'inondation. Les espaces concernés sont réputés quasiment inconstructibles (exemples : Ai ; Ni).

Chacune des zones ou des secteurs définis par le PLU est délimitée sur des documents graphiques et fait l'objet d'un règlement qui comporte les articles suivants :

Art.	Intitulé	
1	Occupations et utilisations du sol interdites*	Qui répondent à la question Quoi ?
2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales*	
3	Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Qui répondent à la question Comment ?
4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	
5	Superficie minimale des terrains constructibles <i>Abrogé par la loi ALUR</i>	
6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*	
7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*	
8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
9	Emprise au sol des constructions	
10	Hauteur maximale des constructions	
11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, des îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger)	
12	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	
13	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	
14	Coefficient d'occupation du sol <i>Abrogé par la loi ALUR</i>	
15	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	
16	Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	

* *Articles obligatoires (les implantations peuvent ne pas être déterminées par le règlement mais doivent alors l'être par les documents graphiques).*



1.2. Les zones urbaines (U)

1.2.1. La zone UA

Délimitation et caractéristiques :

Zone	nb de zones	Superficie ha	Proportion %
UA	3	31,1	1,2%

La zone **UA** correspond aux parties les plus anciennes de la ville de Sainte-Croix-en-Plaine et comprend :

Un noyau ancien intra-muros, au bâti dense, avec un réseau viaire organisé de manière concentrique suivant les fortifications. Cet espace présente une bonne cohérence globale (constructions implantées en limites, volumes importants des constructions) et possède une valeur patrimoniale (maisons à colombages, Hôtel de ville, fortifications, fossé, ...). Il convient de préserver le caractère traditionnel du site.

Des extensions spontanées plus récentes, affranchies de la configuration concentrique, principalement implantées le long de l'axe principal (RD201) mais également sur les espaces périphériques.

Ces espaces mixtes présentent un caractère central d'habitat de densité assez élevée, comportant également des constructions à usage agricole, de commerce, d'artisanat, de service et d'équipements collectifs.

Une partie de la zone est concernée par les remontées de nappe à moins de deux mètres de la surface du sol. Les risques y sont relativement faibles.

Objectifs du PLU :

- Le PLU souhaite préserver et mettre en valeur le centre historique et consolider le tissu général bâti. Il s'agit de favoriser un respect et une mise en valeur du patrimoine, une préservation de la morphologie urbaine préexistante et des volumes lors de futures constructions, ainsi que de permettre le renforcement de l'attractivité du centre (habitat, activités sans nuisances).
- De plus, le PLU souhaite favoriser la mixité urbaine et la diversité des fonctions. Il s'agit de permettre la densification du bâti dans cet espace, permettre l'évolution des constructions existantes et le développement économique du centre.
- A noter que, compte tenu du risque de remontée de nappe, identifié par le PPRi de l'III, le périmètre concerné est intégré dans le projet de la zone UA.

Dispositions réglementaires :

Les articles 1 et 2 visent à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol pour répondre aux enjeux de centralité.

Ils prennent en compte la préservation des éléments patrimoniaux présentant un intérêt au niveau local, avec possibilité d'aménagements mineurs et intégrés, notamment pour permettre l'accès, le bon fonctionnement et la rénovation des bâtiments.

L'option concernant la protection architecturale des éléments présentant un intérêt local est confirmée par le PLU. Une actualisation des bâtiments et éléments à préserver a été menée dans le cadre du travail de préparation du document d'urbanisme.

Ces articles visent aussi à protéger ce secteur central et patrimonial contre des évolutions qui pourraient nuire à son caractère :

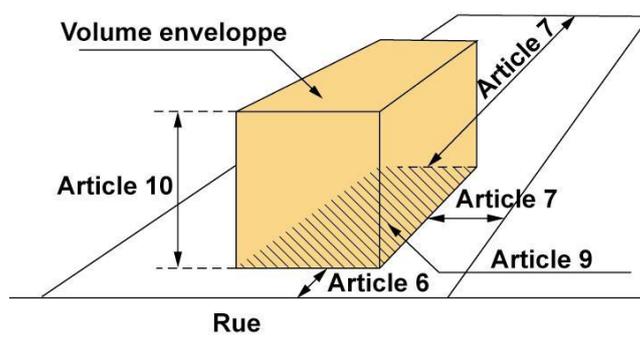
- interdiction d'installation de certaines activités d'ampleur (grands commerces, nouvelles exploitations agricoles, campings, ...)
- protection contre les nuisances (produites par de nouvelles activités et par le bruit de l'autoroute) ;
- prise en compte du risque d'inondation.

De façon à intégrer, dans le cadre réglementaire, la volonté communale de diversifier l'offre en logements, l'obligation est faite de prévoir un pourcentage de logements locatifs sociaux pour les opérations à vocation principale d'habitat, afin de produire un nombre conséquent de logements (0,5ha ou 1 ha, immeubles collectifs de plus de 8 logements).

L'article 3 organise la desserte et la voirie, en fixant des conditions générales de circulation adaptées à la zone.

L'article 4 impose, comme en toute zone urbaine, le raccordement au réseau public d'eau potable et d'assainissement. L'enterrement des réseaux électriques et de télécommunication vise à préserver le paysage.

En règle générale, les prescriptions des **articles 6 à 11** définissent les formes urbaines et ont pour but d'assurer le maintien des caractéristiques morphologiques du centre urbain. Il est signalé que, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives (articles 6 et 7), des dispositions réglementaires particulières s'appliquent aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général, compte tenu des spécificités et contraintes techniques inhérentes aux constructions concernées. Dans ce cas, l'implantation des constructions sera libre par rapport aux limites prises en compte aux articles UA 6 et UA 7.



L'article 6 impose un recul minimal de 3m par rapport à l'alignement des voies, de façon à organiser les espaces non encore bâtis, mais laisse la possibilité, voire impose selon les secteurs, de respecter les alignements préexistants le cas échéant, dans le but de maintenir une unité d'ensemble. Une distance minimale d'implantation par rapport à l'axe des voies, est fixée de façon à assurer une fonctionnalité suffisante de l'espace public.

L'article 7 fixe un retrait minimal par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de la hauteur de la construction, avec 3m minimum. Cependant, de façon à favoriser une éventuelle optimisation foncière, la possibilité d'une implantation sur limites séparatives est également autorisée, sous conditions.

Les conditions d'implantation sur limites séparatives dépendent de la profondeur d'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies. En effet, la distinction est faite entre les 15 premiers mètres qui correspondent au périmètre courant d'implantation de la construction d'habitation principale, et les arrières de parcelles, au-delà de 15 mètres, qui correspondent plus à des espaces privatifs de convivialité, où il est important d'éviter les nuisances entre voisins. Ainsi, sur les 15 premiers mètres, les possibilités de s'implanter sur limites séparatives seront moins contraignantes qu'au-delà de cette profondeur.

A noter la prise en compte des schlupf (retrait traditionnel) dans le cadre des dispositions réglementaires

Les articles 8 et 9 sont réglementés de manière à ne pas s'opposer à une évolution du tissu bâti existant, dans une optique de densification.

Ils cherchent cependant à encadrer les implantations pour conserver des espaces de respiration entre les constructions (distance minimale de 4m entre des bâtiments non contigus, emprise au sol maximale de $\frac{3}{4}$ de la superficie des terrains).

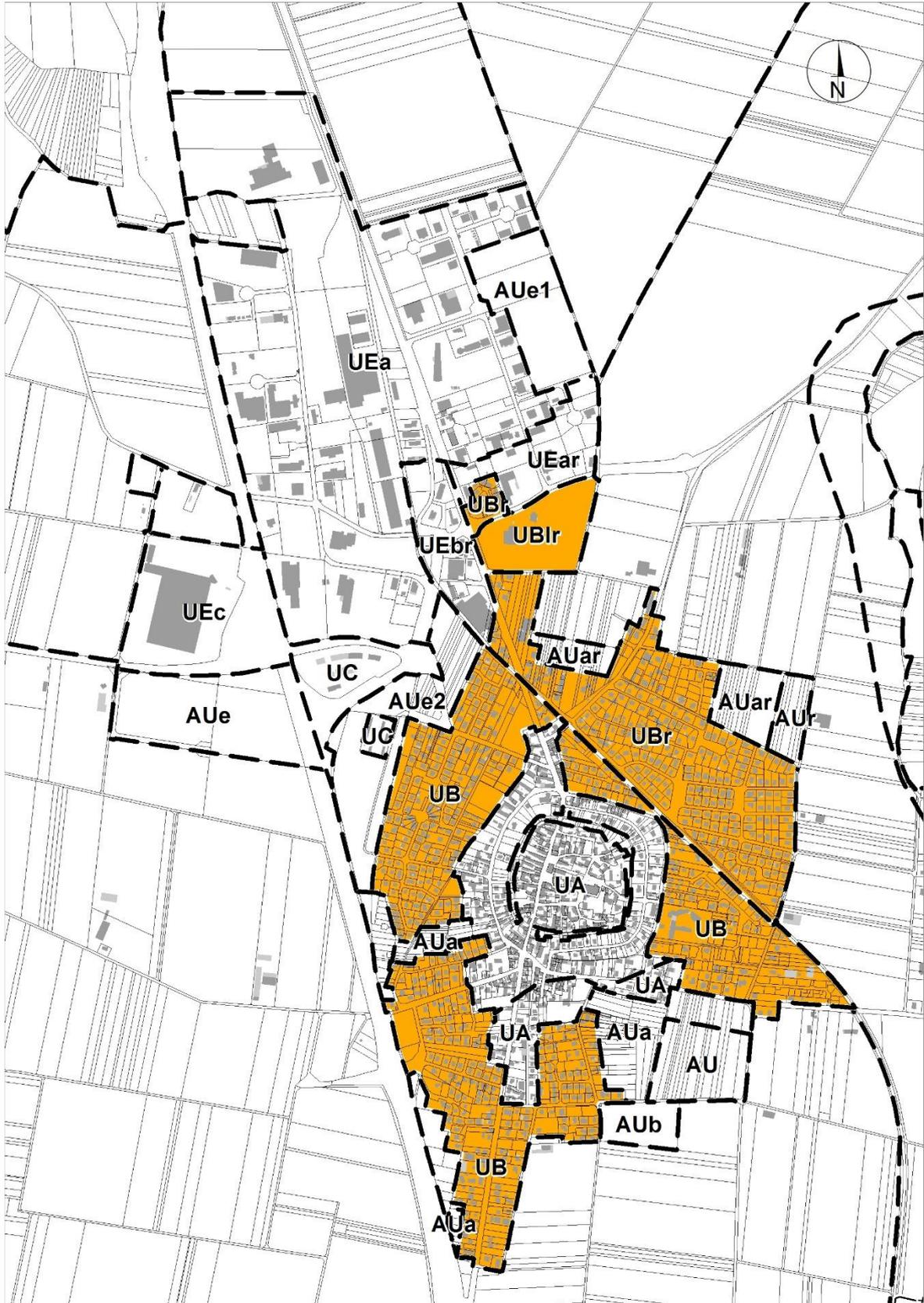
L'article 10 fixe la hauteur maximale des constructions à 7m à l'égout et 14m au faîtage, dans le but de respecter la morphologie initiale du centre historique et d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions. Une disposition particulière (hauteur limitée à 12 m) est fixée afin de préserver le point de vue sur le clocher de l'église.

L'article 11 édicte un certain nombre de critères à respecter concernant les toitures, façades, aspect des matériaux et clôtures afin de rendre compatible l'aspect des nouvelles constructions avec les caractéristiques du centre ancien : toitures à deux pans inclinés à 45° ou plus, couvertes de tuiles rouges ou noires ; mise en valeur des pans de bois de type colombages, mise en place de clôtures en murs maçonnés en limite de rue d'une hauteur standard comprise entre 1.60 et 2m ; standardisation des clôtures en bordure de l'ancien fossé pour assurer l'harmonie de l'ensemble et maintenir la vue (modèles imposés en annexes) ; limitation des remblais pour respecter la topographie initiale des sites et limiter les risques liés à l'eau, ...

L'article 12 est rédigé de manière à faire réaliser par les aménageurs sur les terrains des opérations ou dans l'environnement immédiat, les places de stationnement répondant aux besoins en fonction des logements. Ceci permet d'éviter un stationnement anarchique sur la voie publique, limitant l'encombrement visuel et renforçant la sécurité sur l'espace public.

L'article 13 impose que la moitié au moins des espaces libres soient plantés et aménagés, dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie ; mais également dans un but d'améliorer le cadre de vie du centre urbain par la présence de nature en ville.

L'article 14 relatif aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments n'impose pas de règles supplémentaires que celles, déjà très contraignantes, exigées au titre du code de la construction.



1.2.2. La zone UB

Délimitation et caractéristiques :

Zone	nb de zones	Superficie ha	Proportion %
UB	3	56,2	
UBr	2	29,7	
UBlr	1	5,6	
Total UB		91,5	3,5%

La zone urbaine **UB** englobe l'ensemble des constructions et équipements réalisés au-delà du centre initial, à partir des années 1960. Ces extensions ont été réalisées sous plusieurs phases différentes, principalement sur la base d'opérations d'aménagement groupé.

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat pavillonnaire de moyenne densité, intégrant cependant des équipements publics.

Le trait majeur de cette zone réside dans sa forme urbaine dominante représentée par la maison pavillonnaire individuelle. Toutefois, des formes alternatives contribuent à une diversification de l'habitat.

Elle intègre le secteur **UBr** concerné par un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue. Ce secteur peut être ouvert à l'urbanisation sous certaines conditions.

La zone comprend également un secteur **UBLr** réservé à des activités sportives et de loisirs et concerné par un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue.

Il est également noté qu'une partie de la zone UB, ainsi que l'ensemble du secteur UBLr, sont concernés par les remontées de nappe à moins de deux mètres de la surface du sol. Les risques y sont relativement faibles.

Objectifs du PLU :

- Tout comme pour la zone UA, le PLU souhaite consolider le tissu général bâti. Il s'agit de favoriser un respect et une mise en valeur des formes urbaines préexistantes lors de futures constructions.
- D'autre part, le PLU souhaite permettre la densification du bâti dans cet espace initialement peu dense et permettre l'évolution des constructions existantes, selon un objectif d'utilisation raisonnée des ressources foncières.
- Le PLU souhaite permettre le renforcement de l'attractivité communale en favorisant la mixité des fonctions urbaines (habitat, activités sans nuisances, équipements et services pour la population).
Afin de rééquilibrer sa pyramide des âges et favoriser l'installation de jeunes ménages, la commune souhaite favoriser la diversité dans l'habitat, en proposant notamment des alternatives à la maison individuelle.
- Compte tenu des risques recensés par le PPRi de l'III et des contraintes identifiées dans ce cadre-là, le PLU intègre les dispositions de nature à assurer une prise en compte de ces risques.

Dispositions réglementaires :

Pour éviter que cette zone ne soit vouée exclusivement à de l'habitat, le règlement admet au travers des **articles 1 et 2** l'implantation d'équipements, d'activités de type petits commerces, services, dans un souci de mixité fonctionnelle, dès lors qu'il n'en résulte pas de nuisances.

Compte tenu de sa spécialisation déjà effective, un secteur particulier est réservé à l'implantation d'activités sportives et de loisirs (UBLr). Ce secteur constitue une limite entre les zones centrales d'habitat et les zones d'activités économiques au Nord de la commune.

Les articles 1 et 2 visent aussi à protéger cette zone contre des évolutions qui pourraient nuire à la tranquillité et au cadre de vie de ce secteur résidentiel :

- interdiction d'installation de certaines activités d'ampleur (grands commerces, nouvelles exploitations agricoles, campings, ...)
- protection contre les nuisances (produites par de nouvelles activités et par le bruit de l'autoroute) ;
- prise en compte du risque d'inondation.

De façon à intégrer, dans le cadre réglementaire, la volonté communale de diversifier l'offre en logements, l'obligation est faite de prévoir un pourcentage de logements locatifs sociaux pour les opérations à vocation principale d'habitat, afin de produire un nombre conséquent de logements (0,5ha ou 1 ha, immeubles collectifs de plus de 8 logements).

L'article 3 définit la largeur des voies en fonction du nombre de logements desservis (minimum de 4 ou 6m) et limite et régleme les dispositions concernant les impasses, dans le but de garantir une bonne organisation du maillage routier et une bonne desserte des quartiers.

L'article 4 impose, comme en toute zone urbaine, le raccordement au réseau public d'eau potable et d'assainissement. L'enterrement des réseaux électriques et de télécommunication vise à préserver le paysage.

D'une manière générale, le P.L.U. instaure un ensemble de règles (**articles UB 6, UB 7, UB 8, UB 9, UB 10**) relatives à la morphologie urbaine qui encadrent strictement le devenir de la zone tout en offrant les possibilités d'une évolution de l'habitat existant et d'accueil de formes d'habitat alternatives à l'habitat pavillonnaire individuel. Le règlement du P.L.U. se doit de concilier le souci d'optimisation du potentiel foncier et de diversification de l'habitat avec une organisation du paysage urbain qui, par le jeu des espaces bâtis et des espaces libres, préserve le confort résidentiel et la qualité de vie des habitants.

Il est signalé que, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives (articles 6 et 7), des dispositions réglementaires particulières s'appliquent aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général, compte tenu des spécificités et contraintes techniques inhérentes aux constructions concernées. Dans ce cas, l'implantation des constructions sera libre par rapport aux limites prises en compte aux articles UAB 6 et UB 7.

Enfin, concernant le secteur «spécialisé» **UBLr**, des dispositions particulières permettent la prise en compte de la vocation sport et loisirs de la zone.

L'article 6 impose un recul minimal de 3m de l'alignement des voies, portée à 6m le long des routes départementales pour raisons de sécurité.

L'article 7 offre différentes possibilités d'implantations dans le but de favoriser une mixité des typologies de l'habitat, tout en fixant des dispositions de nature à limiter les nuisances de voisinage.

Les articles 8 et 9 sont réglementés de manière à ne pas s'opposer à une évolution du tissu bâti existant, dans une optique de densification.

Ils cherchent cependant à encadrer les implantations pour conserver des espaces de respiration entre les constructions.

L'article 10 réglemente la hauteur des constructions. La hauteur maximale proposée, de 12 mètres au faîtage ou 11 mètres à l'attique permet de réaliser une construction comportant deux niveaux droits, plus un comble ou un attique. Cet article intègre clairement la possibilité de réaliser des modes constructifs plus contemporains (attiques), que l'on retrouve à l'article UB 11.

L'article 11 vise à garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain des nouvelles constructions par le biais de prescriptions concernant les bâtiments, les clôtures, les remblais, les matériaux. Le règlement, tout en restant dans le cadre des formes de toitures existantes, assouplit cependant ces dispositions en permettant clairement les toits plats.

Articles 12, 13, 14 : idem que pour la zone UA.



1.2.3. La zone UC

Délimitation et caractéristiques :

Zone	nb de zones	Superficie ha	Proportion %
UC	2	6,8	0,3%

La zone UC correspond aux espaces accueillant les installations et bâtiments utilisés par le peloton autoroutier de la Gendarmerie nationale et les services d'exploitation du réseau autoroutier, implantés en bordure de l'A35 et disposant d'un accès direct à l'autoroute.

Du fait de cette vocation particulière d'équipement technique d'intérêt collectif, une réglementation particulière est définie dans le PLU, devant permettre la bonne exécution des missions de ces services publics.

Une zone UC, implantée légèrement plus au Sud, correspond quant à elle aux logements de fonctions du peloton de gendarmerie, qui se situe au sein d'une future extension à vocation d'activités (AUe2).

Objectifs du PLU :

Le peloton autoroutier de Gendarmerie et les services d'exploitation du réseau autoroutier ne dépendent pas de compétences communales mais relèvent de l'Etat. De ce fait, le PLU ne développe aucun objectif particulier concernant cette zone et se contente d'assurer les bonnes conditions d'exécution de ces missions d'intérêt national.

Dispositions réglementaires :

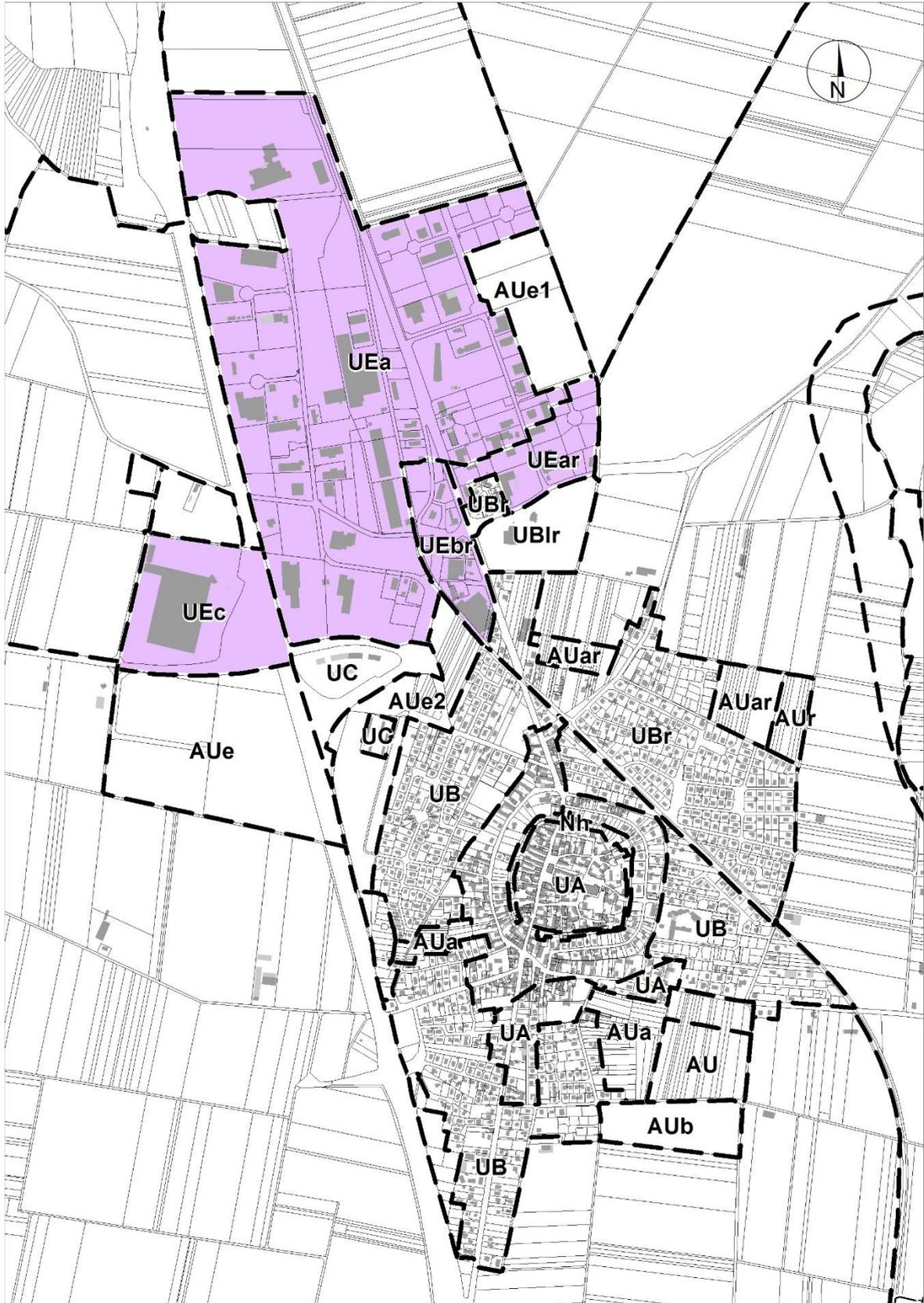
Les articles 1 et 2 encadrent de manière stricte les utilisations possibles de cet espace, qui sont très limitées (installations et constructions strictement nécessaires à la bonne exécution des services présents dans la zone), et définit les mesures nécessaires pour limiter les nuisances liées au bruit (isolation des habitations).

L'article 4 mentionne que, comme toute nouvelle construction, le secteur n'échappe pas à l'obligation d'être raccordée aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité/télécommunication.

Articles 6 et 7 : concernant les distances minimales à respecter par rapport aux voies, celles-ci sont majorées par rapport aux autres zones (6 et 20 mètres) compte tenu de la localisation du site principal. Les dispositions de l'article 7 fixent une obligation minimale à respecter sur l'ensemble de la zone de façon à éviter toute nouvelle nuisance.

Hormis ces règles d'implantation, le propriétaire est libre de valoriser cette zone comme il l'entend afin d'assurer la bonne mise en œuvre du service (**articles 8 et 9** vierges), dans le respect du paysage, les covisibilités offertes depuis les voies limitrophes étant importantes pour l'image et l'identité de Sainte-Croix-en-Plaine (**article 11**).

Notamment, pour favoriser une bonne intégration de l'ensemble dans le paysage, il est demandé que 10% de la superficie de la zone soit occupée par des plantations, ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives (**article 13**).



1.2.4. La zone UE

Délimitation et caractéristiques :

Zone	nb de zones	Superficie ha	Proportion %
UEa	1	84,4	
UEar	1	6,5	
UEbr	1	6,1	
UEc	1	13,6	
Total UE		110,6	4,3%

La zone UE a vocation à accueillir des activités économiques. Elle couvre un ensemble de terrains localisés au Nord de la trame bâtie urbaine. Cette zone est desservie par la RD201, et par la RD1. Compte-tenu des différentes activités développées, elle est composée des secteurs suivants :

Le secteur UEa est destinée à recevoir des activités à vocation industrielle non polluante, artisanale, de bureaux et services, d'entrepôt et de commerce. La possibilité concernant l'activité commerciale est cependant limitée en surface afin de prendre en compte la configuration du site et de ne pas déstabiliser la vocation «généraliste» de celui-ci.

Ce secteur intègre le **sous-secteur UEar** qui présente des caractéristiques similaires à ce dernier, auxquelles s'ajoute l'existence d'un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue. Ce secteur peut être ouvert à l'urbanisation sous certaines conditions.

Le secteur UEbr présente des caractéristiques similaires aux secteurs d'activités limitrophes. Cependant, afin d'assurer un passage progressif entre les zones d'activités et les zones urbaines, certaines dispositions particulières sont définies. Ce secteur est concerné par l'existence d'un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue ;

Le secteur UEc est destiné à assurer la fonction d'entrepôt. Il s'agit de prendre en compte la structure existante sur le site.

Il est également noté que l'ensemble des secteurs et sous-secteur UE sont concernés par les remontées de nappe à moins de deux mètres de la surface du sol. Les risques y sont relativement faibles.

Objectifs du PLU :

- Conformément au niveau de rayonnement affecté par le SCoT, à la commune de Sainte-Croix-en-Plaine, un des principaux objectifs du PLU est de favoriser l'implantation d'un éventail large d'activités, tant au niveau du centre urbain qu'au sein des zones d'activités. Un renforcement de l'attractivité économique sera ainsi possible.
- Le projet a vocation à maintenir la spécificité de chaque secteur existant tout en organisant son développement. Ainsi, des possibilités et dispositions différentes sont définies pour chaque site.
- Fixer les conditions favorisant une utilisation rationnelle et optimisée du foncier encore disponible.

- Compte tenu des risques recensés par le PPRi de l'III et des contraintes identifiées dans ce cadre-là, le PLU intègre les dispositions de nature à assurer une prise en compte de ces risques.

Dispositions réglementaires :

L'article 1 empêche l'installation de toute activité n'ayant pas une vocation économique, afin de préserver l'unité fonctionnelle de ces espaces. L'installation des commerces est également encadrée.

La prise en compte du risque d'inondation est également inscrite dans le cadre de cet article.

L'article 2 met en avant la nécessité pour les nouveaux projets de ne pas créer des nuisances supplémentaires, de respecter la tranquillité, la sécurité, ... Cet aspect vise à protéger les activités déjà existantes dans les différentes zones d'activités, mais également les constructions limitrophes à ces zones.

Le règlement prend également en compte la possibilité de réaliser, sous conditions, des extensions ou transformations des établissements de manière à favoriser la pérennisation des activités en place.

Il autorise également la création de logements de service, ainsi que de leurs annexes, nécessaires dans le cadre des activités existantes. Les conditions à remplir concernant la réalisation de ces logements, se trouvent dans le prolongement des dispositions de l'ancien POS.

Les différentes vocations des secteurs, présentées dans la partie introductive du chapitre (*Délimitation et caractéristiques*) sont reprises à l'article 2.

L'article 3 prend en compte le besoin d'adapter les conditions de circulation et d'accès dans les zones afin d'assurer la sécurité des usagers et les conditions de bonne circulation adaptées aux véhicules lourds. Ainsi, la largeur des voies est définie à 10m minimum et les manœuvres sur voie devront être évitées par la mise en place d'aires de retournement.

L'article 4 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.

Le Très Haut Débit est un service public indispensable au bon fonctionnement des entreprises. Ainsi, **l'article 5** impose, conformément à la loi, la mise en place des réseaux de communication numérique lors des aménagements.

Articles 6 et 7 : concernant les distances minimales à respecter par rapport aux voies et limites séparatives, elles sont majorées par rapport aux autres zones compte tenu du gabarit plus imposant des éventuels futurs bâtiments (de 8 à 12 mètres de haut selon les zones, **cf. article 10**) et des potentielles nuisances générées pour le voisinage. Les distances minimales à respecter par rapport aux voies et limites séparatives dépendent ainsi de plusieurs paramètres : hauteur des constructions, proximité avec des zones à vocation d'habitat, etc.

Il est signalé que, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives (articles 6 et 7), des dispositions réglementaires particulières s'appliquent aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général, compte tenu des spécificités et contraintes techniques inhérentes aux constructions concernées. Dans ce cas, l'implantation des constructions sera libre par rapport aux limites prises en compte aux articles UAB 6 et UB 7.

Afin de maintenir des espaces de respiration entre les constructions, **les articles 8 et 9** encadrent l'emprise au sol maximum des constructions sur la parcelle (60%) ainsi que la distance minimale entre deux constructions sur une même parcelle (4m).

Afin d'assurer une qualité esthétique aux zones et une bonne intégration paysagère de ces dernières, **les articles 10 et 11** définissent les prescriptions concernant les volumes (hauteurs de constructions), l'aspect extérieur des bâtiments, les clôtures et les zones de stockage.

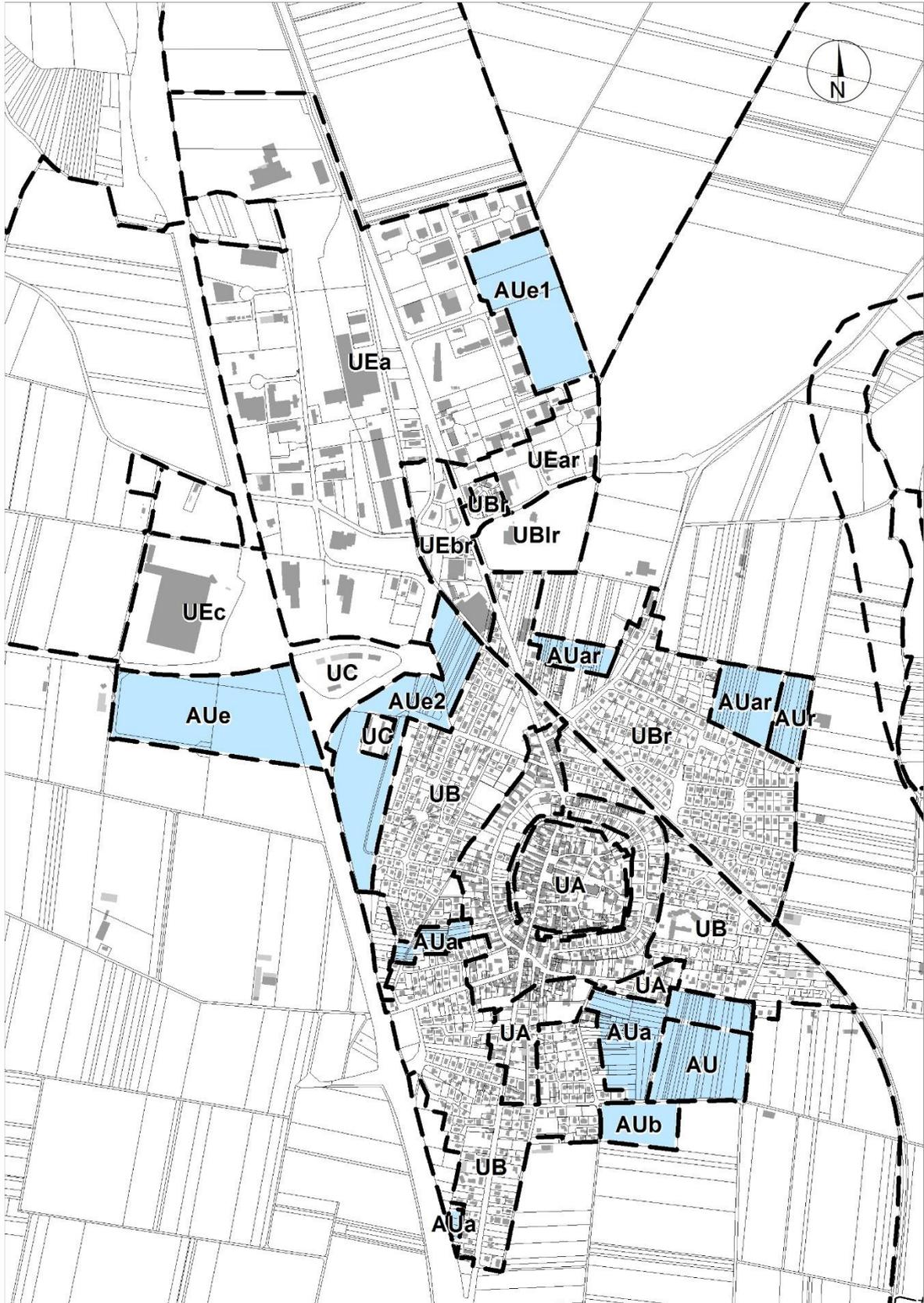
Il est notamment fait mention des éléments suivants :

- les constructions doivent être bien intégrées dans leur environnement. Les teintes claires sont notamment interdites au profit de couleurs plus en adéquation avec le paysage : ocre, écru ; brun ; gris...
- les bâtiments et abords doivent être entretenus et maintenus propres,
- les façades et les clôtures doivent présenter une harmonie entre elles et les matériaux utilisés être de qualité. Les clôtures pourront être constituées d'un grillage, d'une haie vive, d'un muret ou d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie et leur hauteur ne pourra excéder 1.80m pour ne pas cloisonner l'espace.
- les dispositifs solaires, thermiques et photovoltaïques sont autorisés afin de favoriser l'économie des ressources, tout en s'intégrant dans le paysage,
- afin d'assurer la propreté des zones, les périmètres de stockage devront être occultés soit par des rideaux végétaux ou par des parois. Les matériaux volatiles ou solubles devront être entreposés dans des zones closes et couvertes,
- limitation des remblais pour respecter la topographie initiale des sites et limiter les risques liés à l'eau.

L'article 12 règlemente la création des aires de stationnement afin que ces dernières ne soient ni sous-estimées (pour ne pas engendrer du stationnement sur la voie publique source de danger), ni surestimées (consommation et imperméabilisation inutile d'espace).

Pour améliorer le cadre de vie au sein des zones et favoriser la biodiversité, les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un arbre pour 6 emplacements afin d'apporter la nature au sein des zones d'activités (article 13).

Egalement, afin de favoriser une bonne intégration paysagère des zones d'activités et limiter l'imperméabilisation des sols, **l'article 13** précise que 15% des superficies de parcelles devront être végétalisées, ainsi que les marges d'isolement des installations et dépôts et les marges de reculement.



1.3. Les zones à urbaniser (AU)

Délimitation et caractéristiques :

Zones	nb de zones	Superficie ha	Proportion %	Type de zone
AU	1	5		Non urbanisable - réserve foncière
AUr	1	1,9		Non urbanisable - réserve foncière
AUa	2	7,8		Urbanisable sous conditions- habitat
AUar	2	4,7		Urbanisable sous conditions- habitat
AUb	1	2,4		Non urbanisable - réserve foncière
AUe	1	11,3		Non urbanisable - réserve foncière
AUe1	1	7,7		Urbanisable sous conditions- activités
AUe2	1	10,1		Urbanisable sous conditions- activités
TOTAL zones AU	9	50,9	2%	

L'urbanisation au cours des dernières décennies s'est réalisée par comblement des espaces non urbanisés à l'intérieur du tissu bâti, mais également par extension urbaine (secteurs UB, UE).

Le foncier disponible en zone bâtie étant limité à Sainte-Croix-En-Plaine, il est nécessaire de prévoir différentes zones et secteurs d'extension, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme, et présentant pour certains une destination principale d'habitat, et pour d'autres une vocation d'activités. Ainsi, la commune pourra entamer une politique foncière adaptée favorisant la maîtrise des coûts.

A noter qu'une partie de zones et secteurs présentés au présent chapitre, est concernée par des périmètres à risque d'inondation ou par les remontées de nappe à moins de deux mètres de la surface du sol. Les risques y sont relativement faibles.

Extensions à vocation d'habitat :

Les extensions à vocation d'habitat dans la partie ouest de la commune, sont aujourd'hui en voie de finalisation compte tenu de la limite physique représentée par l'autoroute. Dans la partie nord, peu d'espace reste disponible pour l'urbanisation compte tenu de la volonté communale de ne pas se rapprocher trop près des zones d'activités. La partie sud/est présente quant à elle un certain potentiel de développement compte tenu de la configuration locale de certains espaces non bâtis. Enfin à l'est, si un fort potentiel d'urbanisation existe, il conviendra cependant de s'inscrire dans le cadre d'un développement maîtrisé de l'urbanisation afin d'éviter une consommation d'espaces agricoles trop importante. La taille des zones a ainsi été défini en fonction des besoins générés par le projet communal, tout en respectant les prérogatives du SCoT (densité, surfaces) et en tenant compte du potentiel de densification au sein du tissu urbain actuel.

Compte tenu du morcellement de certaines parties, rendant difficile de prévoir une mobilisation totale de ces secteurs, un coefficient de rétention a été appliqué. Ainsi, une enveloppe foncière totale, supérieure aux besoins recensés, a été définie de façon à anticiper ce phénomène.

Le choix de l'affectation et du phasage des différentes zones et secteurs d'urbanisation future se base sur la capacité des différents espaces à permettre ou pas la réalisation de projets d'aménagement, compte tenu du contexte particulier de chaque site et notamment de la capacité des voies et réseaux existants en périphérie immédiate des zones, à desservir les constructions à implanter.

De façon à prendre en compte la présence de l'axe autoroutier à l'Ouest du tissu urbain, et du trafic routier généré, le choix est fait de limiter au mieux les constructions dans cette partie urbaine.

Les zones et secteurs sont définis comme suit :

Les secteurs d'extension urbaine **AUa** a vocation principale d'habitat dans lesquels des opérations d'aménagement et de construction pourront être réalisées sous conditions.

Ces espaces ont vocation à être urbanisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble favorisant une organisation interne cohérente, la diversité des types d'habitat, l'intégration paysagère, les espaces verts, ...

Ces secteurs sont situés en continuité du bâti existant voire en comblement de vides au sein du bâti afin de conserver une enveloppe urbaine cohérente et bien délimitée.

Ce zonage intègre un sous-secteur **AUar** concerné par un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue.

Concernant le site d'urbanisation future localisé en limite Nord du tissu bâti (rue de Colmar, route de Sundhoffen) et concerné pour partie par la présence d'une ligne électrique à 63 000 volts -Logelbach- Sainte-Croix-en-plaine – voie Romaine, les informations et demandes suivantes sont fournies par le service RTE (gestion et maintenance des réseaux) :

- Un relevé visant à évaluer la teneur du champ électromagnétique à l'aplomb des câbles existants a montré une valeur de 0,49 μ T (micro Tesla) pour les câbles conducteurs et de 0,15 μ T à 20 mètres de ces mêmes câbles. Ces normes sont inférieures à celles autorisées en France,
- De façon à prendre en compte les phénomènes de transfert de tension, dangereux pour les personnes et les biens, les installations électriques des constructions proches des pylônes (dans la limite des marges de recul obligatoires), devront être surprotégées.

Concernant le site AUa au Sud/Est du centre ancien, l'étude environnementale a mis en avant un périmètre de « Landla » (jardins), présentant un intérêt au niveau local (rue de Niederhergheim). Suite à la phase de consultation des services et d'enquête publique, la commune, après avoir réexaminé le contexte local du site, a décidé de ne pas suivre la préconisation de protection du périmètre considéré. En effet, la grande partie des jardins existants au préalable ont aujourd'hui évolué vers de espace en friche, non entretenus, ni valorisés, donc présentant un intérêt bien moindre. La question de la préservation des jardins existants ne se pose que pour deux à trois parcelle seulement. Par ailleurs, dans le cadre du PLU, des mesures de compensations sont mises localement en avant, de façon à retrouver des espaces verts et arborés : mail planté, alignements d'arbres, espaces verts privés, aménagement vert collectif imposé dans la zone de réserve foncière à l'Est.

De plus, la protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, d'un espace arboré localisé à l'Est du front bâti, est également intégrée au PLU à titre de compensation.

Les zones **AU** ont également vocation principale d'habitat, mais constituent des réserves foncières à long terme. Les constructions n'y seront donc pas autorisées dans le cadre du présent PLU, qui devra être modifié ou révisé pour une ouverture à l'urbanisation. Ces zones s'inscrivent dans la continuité spatiale des secteurs d'extension urbanisables dans le cadre du PLU. Une notion de phasage est ainsi introduite par le PLU.

Le zonage intègre le secteur **AUr** concerné par un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue.

Ces espaces sont aujourd'hui naturels et agricoles et sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme.

Extensions à vocation d'activités et d'équipements publics d'intérêt général :

Comme mentionné précédemment, le SCoT Colmar Rhin Vosges définit Sainte-Croix-En-Plaine comme pôle secondaire au sein de l'armature urbaine (niveau de proximité impliquant

un certain niveau d'équipement, de commerces et services). C'est pourquoi le PLU favorise l'implantation de nouvelles activités et équipements, tout en protégeant les riverains contre les éventuelles nuisances. Compte tenu des disponibilités limitées au sein des ZA actuelles, des extensions à vocation d'activités sont projetées.

Ainsi, deux secteurs sont mobilisables à vocation d'activités :

- Le secteur d'urbanisation **AUe1**, au nord de la commune, a vocation à accueillir des activités industrielles non polluante, artisanales, commerciales, d'entrepôt, de bureaux et services. Cette extension s'inscrit dans la continuité de la zone d'activité UEa existante, favorisant la définition d'une limite d'urbanisation nette et cohérente dans la partie Est.
- On trouve à l'Est de l'autoroute le secteur d'urbanisation future **AUe2** qui est destiné à accueillir des activités commerciales, artisanales, de bureaux et services, d'hébergement hôtelier. Cette zone, située à proximité du tissu urbain existant et de la zone d'activités Nord, permet de limiter l'étalement urbain tout en contribuant au renforcement de la cohérence de cette interface urbaine. Le projet met en avant la vocation généraliste de ce secteur qui, compte tenu de l'attrait de l'échangeur routier, doit pouvoir accueillir des activités économiques non encore existantes sur la commune. A noter que la zone AUe2 accueille déjà le secteur d'habitat du peloton de gendarmerie qu'il conviendra de préserver.

Le secteur **AUe** présente une vocation économique, dans lequel les constructions ne seront pas autorisées dans le cadre du présent projet de PLU. Il s'agit de réserves foncières.

Le secteur d'urbanisation future **AUb**, défini dans la partie Sud, est quant à lui destiné à accueillir des opérations à vocation d'équipements publics d'intérêt général. Ce secteur n'est pas urbanisable dans le cadre du présent P.L.U. Il s'agit d'une réserve foncière sous maîtrise foncière communale. La collectivité souhaite dans ce cadre-là être en capacité d'engager, le moment venu, une procédure d'aménagement sur la base d'un projet d'intérêt général. Son aménagement est subordonné à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Concernant l'ensemble des zones d'urbanisation future (habitat et activités), des orientations d'aménagements et de programmation sont également définies par le PLU afin de préciser, dès à présent, l'organisation générale concernant l'aménagement de ces parties. Ces orientations ont vocation à venir compléter les dispositions réglementaires en fixant des objectifs de nature à mettre en valeur l'environnement, les paysages, permettre le renouvellement urbain, ... Les dispositions correspondantes sont intégrées dans le document intitulé «Orientations d'Aménagement et de Programmation». Elles s'imposeront en termes de compatibilité, dans le cadre de toute opération d'aménagement concernant les espaces présentés.

Objectifs du PLU :

Zones AU à vocation d'habitat :

- Organiser de manière cohérente le développement de la commune en encadrant l'ouverture des secteurs d'extension. Procéder par phases en favorisant les extensions en continuité avec le bâti existant et les équipements publics nécessaires.
- Intégrer les nouveaux quartiers au tissu bâti existant

- Garantir un équilibre interne entre habitat, espaces verts, espaces publics et voies de desserte, de façon à créer une bonne qualité de vie locale.
- Assurer une diversification des formes urbaines et des fonctions, ainsi qu'une mixité sociale
- Le PLU intègre la prise en compte des risques d'inondation présents sur la commune.

Zones AU à vocation d'activités :

- Favoriser le maintien et le renforcement des activités existantes, dans le cadre des secteurs économiques cohérents.
- Permettre des extensions de la zone économique Est, dans la continuité du bâti existant, tout en préservant les façades urbaines existantes et en garantissant une bonne cohabitation entre activités et habitat.
- Rechercher une qualité et une intégration paysagère à ces futures zones.
- Organiser l'implantation des différentes activités économiques de façon à éviter les nuisances pour le voisinage, optimiser les emplacements, ...
- Le PLU intègre la prise en compte des risques d'inondation présents sur la commune.

Dispositions réglementaires :

Zones à vocation d'habitat :

Les secteurs **AUa** (et sous-secteurs **AUar**), représentent des sites stratégiques à enjeu fort pour le devenir de la commune. Par conséquent, pour garantir un aménagement cohérent, **l'article AU 2** précise que l'urbanisation ne pourra s'effectuer que dans le cadre d'opérations d'ensemble (du type A.F.U., lotissement, permis groupé, ZAC...) de manière compatible avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les dispositions qui encadrent l'aménagement des terrains concernés visent à garantir un développement cohérent de l'ensemble des espaces.

La nécessité de contiguïté des terrains concernés avec les équipements et réseaux publics existants permettra une connexion satisfaisante de ces secteurs avec le tissu bâti à proximité et évitera des coûts d'aménagement trop élevés et une urbanisation dispersée.

Chaque opération devra porter au minimum sur une superficie de 50 ares afin de garantir une cohérence dans l'organisation de ces secteurs.

La desserte interne devra assurer la mobilisation du capital foncier et une bonne fonctionnalité interne et vers l'extérieur.

La mise en œuvre de ce secteur, à court ou moyen terme, ne pourra se faire que dans le cadre d'opération d'ensemble à vocation dominante d'habitat, autorisant également des activités en lien avec l'habitat (commerces, services).

Le règlement du P.L.U. intègre les prescriptions particulières permettant de prendre en compte les risques recensés en renvoyant le lecteur vers le document PPRi annexé au document.

L'éventuelle ouverture à l'urbanisation des terrains concernés par un classement en **AU** (ou **AUr**) nécessitera le moment venu, une évolution du présent P.L.U. Ainsi les dispositions réglementaires spécifiques à cette zone seront établies à ce moment-là, sur la base des besoins identifiés. Dans le cadre du présent P.L.U., les terrains de la zone sont envisagés comme des réserves foncières non mobilisables pour l'urbanisation.

Ces secteurs et sous-secteurs ont vocation à venir s'intégrer dans le prolongement des espaces urbanisés localisés à proximité (zone UB). C'est pourquoi, lors de leur ouverture à l'urbanisation, les dispositions réglementaires applicables, ainsi que les justifications apportées à ces règles, seront semblables à celles en vigueur dans ces parties.

En règle générale, les dispositions fixées doivent permettre la réalisation de secteurs de qualité, intégrant notamment une diversité des types d'habitat et des fonctions, la prise en compte de l'espace public comme élément fédérateur, la nécessité de prévoir des espaces plantés, ...

Zones à vocation d'activités :

Dans l'esprit des zones d'activités existantes (UE), les constructions en **zones AUe1 et AUe2** sont encadrées afin de garantir une bonne qualité architecturale, une bonne intégration paysagère, une image positive depuis l'autoroute (espaces de stockage interdits le long de l'autoroute, etc.). A cette fin, les opérations d'aménagements devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Du point de vue de la composition urbaine, le P.L.U. prescrit des règles (**articles AU 3, AU 4, AU 5, AU 6, AU 7, AU 8, AU 9, AU 10, AU 11, AU 12**) qui se calent sur celles de la zone UE contiguë.

L'implantation des commerces est strictement encadrée afin de préserver un équilibre des fonctions et organiser au mieux les nouvelles implantations.

Ainsi, dans la zone AUe1, la surface de vente est limitée à 400 m². Cette surface augmente à 1 000 m² pour la zone AUe2.

Une attention est portée concernant la zone **AUe2** et notamment la zone d'interface avec la zone d'habitat limitrophe : la distance entre la construction et la limite séparative doit être plus importante que dans le reste des zones, équivalente non pas à H/2 mais à H (hauteur de construction). Cette règle permet de maintenir une distance entre les habitations et les activités afin de protéger les riverains des nuisances, mais aussi de marquer une coupure spatiale et paysagère.

Les espaces libres de plantations sont quant à eux fixés à 20% de la surface, pour 15% dans les zones d'activités actuelles.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs **AUb et AUe** nécessitera le moment venu, une évolution du présent P.L.U. Ainsi les dispositions réglementaires spécifiques à cette zone seront établies à ce moment-là, sur la base des besoins identifiés.



1.4. Les zones agricoles (A)

Délimitation et caractéristiques :

Zones	nb zones	Superficie ha	Proportion %
A	4	579,8	
Aa	2	155,5	
Ai	5	463,7	
Ar	3	262,1	
Total zones A	14	1461,1	56,8%

Les zones agricoles couvrent plus de la moitié de la commune. L'activité agricole représente donc une activité importante pour la commune et il y a une forte volonté locale de la préserver et de lui permettre d'évoluer.

La zone agricole **A** est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et écologique des terres agricoles. Elle pourra accueillir, sous conditions, des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont également possibles sous conditions.

Cette constructibilité agricole ne sera remise en compte que dans les périmètres suivants présentant des contraintes particulières, prises en compte dans le cadre du PLU :

- Le secteur à constructibilité très restreinte **Aa** doit être protégé en raison des servitudes ou contraintes particulières : lignes électriques, coupure à l'urbanisation, perception paysagère, ...
- Le secteur **Ai** est concerné par un risque élevé d'inondation engendré par la présence des cours d'eau de l'Ill et de la Thur. Ces espaces sont réputés quasiment inconstructibles. Les périmètres correspondants sont localisés dans les parties Nord/Ouest du territoire communal et à l'Est de l'Ill.

Le secteur **Ar** est quant à lui concerné par un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue. Dans ce secteur, la constructibilité des espaces pour les besoins agricoles n'est pas remise en cause, mais il conviendra de respecter les dispositions permettant une prise en compte du risque d'inondation à caractère modéré.

Il est également noté qu'une partie de la zone et des secteurs présentés au présent chapitre, est concernée par les remontées de nappe à moins de deux mètres de la surface du sol. Les risques y sont relativement faibles.

Objectifs du PLU :

- Le PLU se fixe pour objectif de préserver les terres agricoles tout en tenant compte des contraintes (présence de risques liés à l'eau, besoins d'extensions des bâtiments agricoles, ...).
- Garantir la pérennité des structures agricoles en place et permettre le cas échéant la création de nouvelles activités. Cette option sera accompagnée d'un certain nombre de conditions visant à garantir la réalisation d'un projet cohérent, adapté aux besoins de l'activité et soucieux de son intégration dans l'espace environnant.

- Le déplacement des engins agricoles sur le ban communal doit également être pris en compte dans le dimensionnement des voies. Un maintien des accès et des axes d'exploitation est recherché (chemins ruraux, chemins d'exploitation, circulation agricole « centre-village »).

Dispositions réglementaires :

Articles 1 et 2 : compte tenu de la spécialisation de la zone, les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions présentent une vocation essentiellement agricole.

Sont notamment interdits les occupations et utilisations du sol :

- de nature à remettre en cause la qualité des sites et la pérennité des zones identifiées comme « humides prioritaires », localisés dans la partie Ouest du territoire. De façon générale, les zones à dominante humides sont également protégées par le caractère inconstructible des affectations allouées aux espaces agricoles correspondants.
- localisées à proximité du périmètre du pipe-line à l'Est du village. En effet, le règlement prend en compte la présence d'un secteur non aedificandi situé de part et d'autre des canalisations existantes. Ainsi seules les installations ou travaux nécessaires dans le cadre de l'exploitation du réseau de distribution d'hydrocarbures, seront autorisées.
- projetées à l'intérieur d'un périmètre à risque d'inondation fort,...

Dans un premier temps, sont autorisées sur l'ensemble de la zone et des secteurs, un ensemble de possibilités destinées au maintien et à l'évolution des constructions existantes, à la création de constructions nécessaires à l'activité agricole, à la réalisation ou au maintien d'équipements publics, de pistes cyclables, ...

Dans la **zone A** et le **secteur Ar**, les nouvelles constructions à vocation agricole, ainsi que les logements liés aux activités précédentes, seront autorisées afin de permettre le cas échéant un développement des structures existantes, voire la création de nouvelles activités agricoles. Dans un souci d'intégration au site, les bâtiments de l'exploitation devront être, sauf exceptions, implantés à proximité les uns des autres. De plus, des mesures d'intégration paysagères seront à mettre en place compte tenu de la sensibilité des espaces communaux, présentant une topographie plane.

Afin de profiter pleinement des opportunités économiques et touristiques générées par l'activité agricole locale, il est également permis dans les zones A et Ar de développer une activité complémentaire de type gîte ou accueil à la ferme, mais celle-ci est également encadrée.

Conformément aux dispositions légales en vigueur, les constructions à usage d'habitation situées dans le périmètre d'isolation acoustique des voies de transport terrestre concernées devront intégrer les mesures techniques adaptées aux nuisances existantes.

Concernant l'implantation par rapport aux axes de circulation, le règlement prévoit la nécessité de respecter des marges de recul différentes, définies en rapport avec l'importance de la voie concernée.

Il est signalé que, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives (**articles 6 et 7**), des dispositions réglementaires particulières s'appliquent aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général, compte tenu des spécificités et contraintes techniques inhérentes aux constructions concernées. Dans ce cas, l'implantation des constructions sera libre par rapport aux limites prises en compte aux articles 6 et 7.

Afin d'organiser la cohabitation des activités agricoles avec les espaces naturels et forestiers environnants, le PLU encadre également strictement différents éléments :

- **L'article 7** impose que la distance entre toute construction nouvelle et la lisière forestière doit être au moins égale à 30 m. Cette distance permet de limiter l'impact des activités humaines sur la faune au sein des espaces forestiers (bruit, lumière, ...) et créer une zone tampon de lisière propice au déplacement de cette faune.
- De manière générale, les EBC et plantations à créer, par exemple dans le cadre d'une restauration de corridor écologique sont protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Face à la valeur écologique de certains sites et à la présence de risques liés à l'eau, le PLU cherche à préserver la topographie générale de la commune et soumet ainsi à autorisation toute opération d'exhaussement et d'affouillement du sol, ainsi que les installations et travaux divers liés aux activités autorisées dans la zone et les secteurs.

Enfin, au travers des **articles 10, 11 et 13**, le PLU cherche à assurer une qualité architecturale et une bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles, notamment :

- En imposant des plantations autour des bâtiments, lieux de stockage et abris, en favorisant les essences locales pour ne pas entrer en confrontation avec le grand paysage ;
- Les matériaux utilisés doivent également présenter un aspect suffisant de finition ;
- Les hauteurs de constructions sont limitées pour ne pas marquer démesurément le paysage.



1.5. Les zones naturelles et forestières (N)

Délimitation et caractéristiques :

Zones	nb zones	Superficie ha	Proportion % (total commune)
N	3	417,0	
Ni	4	256,7	
Na	1	53,0	
Nai	1	11,6	
Nb	1	4,5	
Nc	1	3,5	
Ndi	1	9,4	
Ne	1	58,2	
Nf	2	2,3	
Ng	1	0,4	
Nh	1	5,3	
SOUS-TOTAL zones N	17	821,7	31,9%

Les formations végétales à enjeu se situent dans le massif forestier de la Hardt Nord, mais aussi le long de l'Ill et de la vieille Thur. On trouve sur le ban communal quelques espèces patrimoniales protégées et/ou menacées et certains secteurs bénéficient de mesures de protection spéciales telles que ZNIEFF, ZICO, Zone Humide Remarquable...

Le boisement au Sud-Est de la commune est par ailleurs classé Réserve de Biodiversité d'importance régionale, la commune a donc obligation de le préserver.

La protection des espaces naturels représente donc un enjeu important de conservation à Sainte-Croix-En-Plaine.

Le **secteur N** correspond aux espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, et des paysages, et de leur intérêt écologique ; Ils se répartissent sur toute la commune, principalement au niveau des massifs forestiers. Le **secteur Ni** correspond aux espaces naturels et forestiers concernés par un risque d'inondation élevé. Ils se répartissent le long de l'Ill ainsi qu'au sein du boisement nord-ouest, à proximité de la Zone Humide Remarquable. Ce secteur est réputé inconstructible. A eux seuls, les secteurs N et Ni, qui constituent une protection forte, représentent 82% des espaces naturels et forestiers.

Le règlement de la zone N prend également en compte la situation particulière de certains périmètres existants, disséminés sur le territoire communal, hors zones urbaines, et accueillant différentes activités. Compte tenu des activités recensées, un certain nombre de constructions et d'installations sont implantées sur ces sites. De façon générale, le PLU prend acte de l'existence de ces activités et favorise leur maintien sur la base des périmètres existants, sans possibilité d'extension particulière.

De plus, le PLU souhaite également intégrer la possibilité d'autoriser l'accueil d'une nouvelle déchetterie sur son territoire. Cet équipement d'intérêt général aura une vocation et une portée intercommunale. Un secteur particulier est prévu à cet effet.

Dans le cadre de la prise en compte par le PLU de ces différents périmètres, un certain nombre de secteurs particuliers a été défini :

- Le **secteur Na**, dans lequel seules les constructions et installations liées à la défense nationale sont autorisées, ces installations étant déjà en place. Le sous-secteur Nai

représente la partie du secteur Na qui se trouve concernée par un risque élevé d'inondation ;

- A l'extrémité Ouest de la commune en lisière de massif forestier, deux petits secteurs intègrent des activités existantes en lien avec la nature : le **secteur Nb** accueille une activité de camping et le **secteur Ng** accueille un établissement hôtelier ;
- Le **secteur Nc** est un petit secteur accolé à la zone d'activités Ouest dévolu à la pratique de la pêche ;
- Situé entre le bourg et l'III, le **secteur Ndi** correspond à un espace naturel de proximité important pour la vie de la commune. Il est occupé par des activités de loisirs de nature compatibles avec le fonctionnement écologique de l'ensemble : des constructions et installations liées à la pratique du tir à l'arc et au parcours de santé. Ce secteur est concerné par un risque élevé d'inondation ;
- Le **secteur Ne**, situé à l'extrême Sud-Est de la commune, correspond aux espaces graviérables en cours d'exploitation. Etant donné l'exploitation dans des conditions similaires, d'un site riverain sur le ban communal de Niederhergheim, il a été demandé aux deux exploitants, sur recommandation de la DREAL, de réunir les deux sites. Cette procédure a été actée par Arrêté Préfectoral du 23 avril 2013. Elle permet une organisation plus rationnelle et concertée de ces espaces.
- Directement accolé à l'étang de pêche en secteur Nc et non loin de la zone d'activités, le petit **secteur Nf** est destiné à accueillir des activités de déchetterie. Cet espace a été choisi pour sa proximité avec le bourg et les activités, en continuité avec l'urbanisation existante, mais suffisamment isolé pour ne pas engendrer de nuisances. La création de ce site n'est pas de nature à compromettre le caractère agricole de certains espaces périphériques, ni à porter atteinte au contexte paysager local.
Un second secteur **Nf** est défini sur l'emplacement de l'actuelle déchetterie, à l'Est de l'Agglomération. Dans le cadre du PLU, il est prévu de permettre le maintien de cette activité (déchets verts, gravats), sur la base de la configuration existante, et sans qu'il ne soit prévu de renforcement particulier de ce secteur. Il est noté que le site est situé en surélévation par rapport aux digues de l'III. Concernant les enjeux de préservation de la nappe phréatique, les échantillons relevés lors des dernières mesure menées localement ont mis en avant le caractère non toxique de l'activité en place.
- Le **secteur Nh** intègre des espaces non bâtis localisés à l'intérieur ou à proximité de la trame urbaine. Il s'agit pour une part, des terrains situés autour des anciens remparts du noyau historique, et pour autre part, des espaces localisés entre le front bâti Ouest et l'autoroute. Ces secteurs sont classés en zones naturelles afin d'en assurer la sauvegarde contre l'urbanisation tout en permettant la création d'annexes.

Il est également noté qu'une partie de la zone et des secteurs présentés au présent chapitre, est concernée par les remontées de nappe à moins de deux mètres de la surface du sol. Les risques y sont relativement faibles mais confère à ces espaces une valeur écologique supplémentaire.

Objectifs du PLU :

- Le PLU cherche à protéger les espaces naturels et forestiers, tant pour leur vocation écologique (grands ensembles réservoirs, continuités écologiques) que paysagère (animation du paysage, écran visuel au niveau des bords de route).

- Prendre en compte le caractère supra-communal des interdépendances et continuités naturelles existantes. Appréhender les fonctionnements naturels en termes de réseaux dynamiques. Afin d'assurer les continuités écologiques, le PLU cible en priorité le maintien des cours d'eau à l'état naturel et la préservation des corridors supra-communaux, tout en préservant les grands ensembles.
- Prendre en compte certaines activités spécifiques, non susceptibles, de par leur localisation ou leur nature, de générer des nuisances risquant de remettre en cause les milieux naturels existants. Permettre certains aménagements limités tout en restant sur la base des emprises existantes.
- Respecter les périmètres inondables autant pour le bon fonctionnement de l'hydrosystème que pour l'évitement du risque.

Dispositions réglementaires :

Compte tenu de la volonté de protection et de sauvegarde des milieux naturels existants, les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol offertes par le règlement sont limitées. Celles-ci prennent en compte les activités existantes notamment en secteurs **Na, Nb, Nc, Nd, Ne** et **Ng.**, ainsi que les occupations ou utilisations de nature à permettre la protection des sites, l'exploitation et la gestion de la forêt en général, l'entretien des réseaux et équipements d'intérêt général.

De plus, compte tenu de la présence de risques liés à l'eau (remontées de nappe, risques élevés d'inondations), le règlement tend à interdire tous travaux et installations susceptibles d'aggraver les phénomènes (affouillements, exhaussements du sol, etc.).

Lorsque les constructions ou extensions sont autorisées, le règlement vise à encadrer strictement leur implantation et leur gabarit afin de ne pas porter atteinte au grand paysage et au fonctionnement écologique (hauteur, aspect, toitures, retraits par rapport aux voies, limites séparatives et cours d'eau, possibilités limitées en termes de clôtures, etc.), tout en assurant les nécessités particulières propres à chaque secteur.

1.6. Autres éléments de zonage et de règlement

1.6.1. Emplacements réservés

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.

Les emplacements réservés inscrits au PLU concernent :

- L'amélioration de l'offre en stationnement,
- L'aménagement d'espaces publics,
- La création ou le renforcement de voies de desserte (piéton, vélo, voiture).

1.6.2. Le recensement du patrimoine bâti remarquable et les dispositions architecturales complémentaires

Cette expression désigne dans un premier temps les édifices et éléments architecturaux qui présentent un intérêt du point de vue de l'histoire et de l'architecture, et confèrent ainsi une identité propre à la commune. A ces premiers éléments s'ajoutent un certain nombre de dispositions architecturales particulières.

Afin de faciliter la lecture et l'identification des différents éléments concernés, ceux-ci sont reportés en couleur sur les cartes présentées en pages suivantes du présent document.

Ces éléments sont classés à conserver par le PLU. Des dispositions réglementaires s'appliquent à ces éléments.

1.6.3. La prise en compte du risque d'inondation

Le présent P.L.U. prend en compte les prescriptions inscrites aux Plans de Prévention des Risques d'Inondation des bassins-versants de l'Ill et de la Lauch.

Concernant Sainte-Croix-en-Plaine, ces documents définissent quatre types de zones différentes, ainsi que les dispositions réglementaires applicables pour chacun des cas :

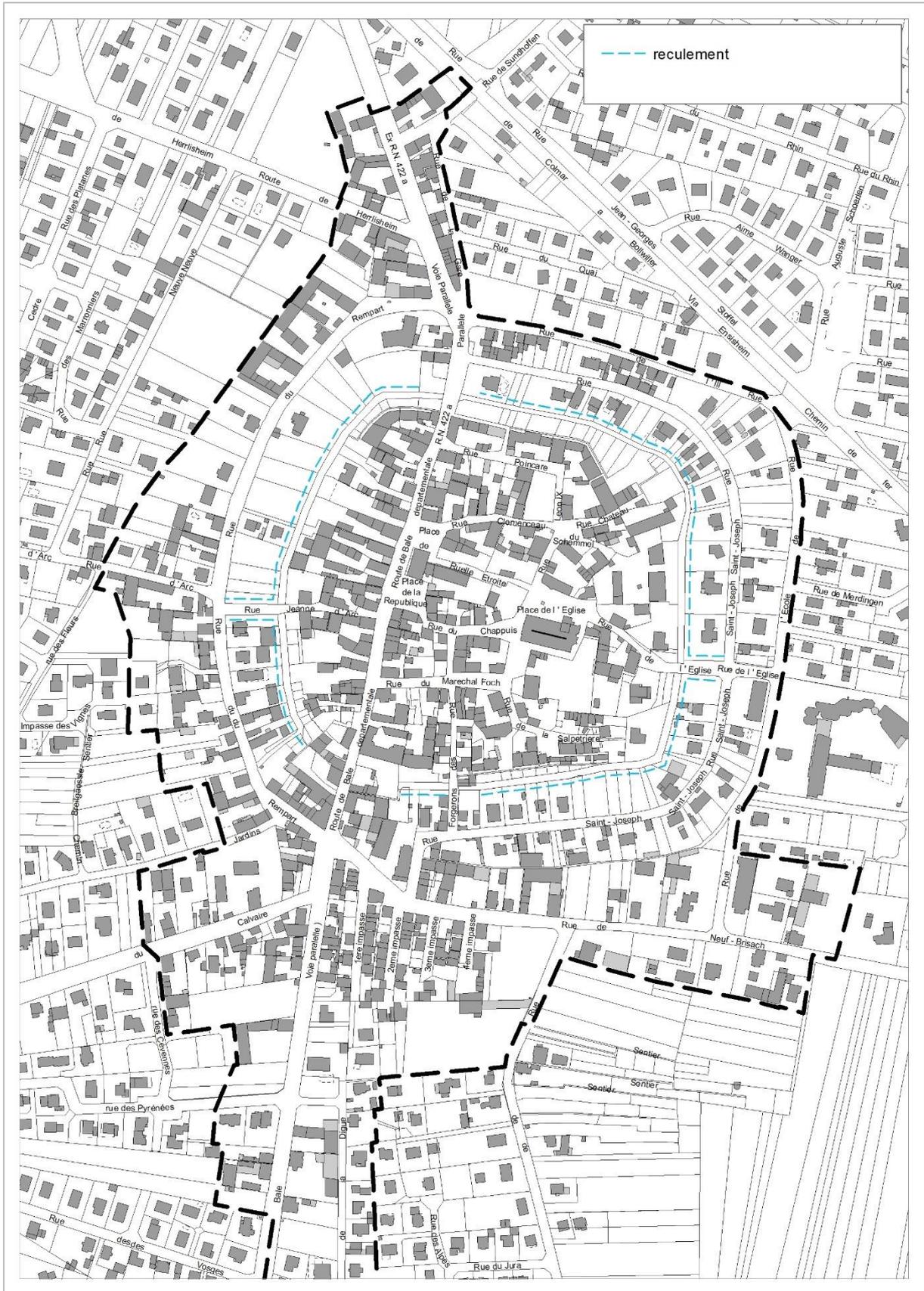
- les zones inondables par débordement des cours d'eau en cas de crue centennale,
- les zones inondables en cas de rupture de digue soumises à un aléa élevé,
- les zones inondables en cas de rupture de digue soumises à un aléa plus limité,
- les zones soumises à des remontées de nappe.

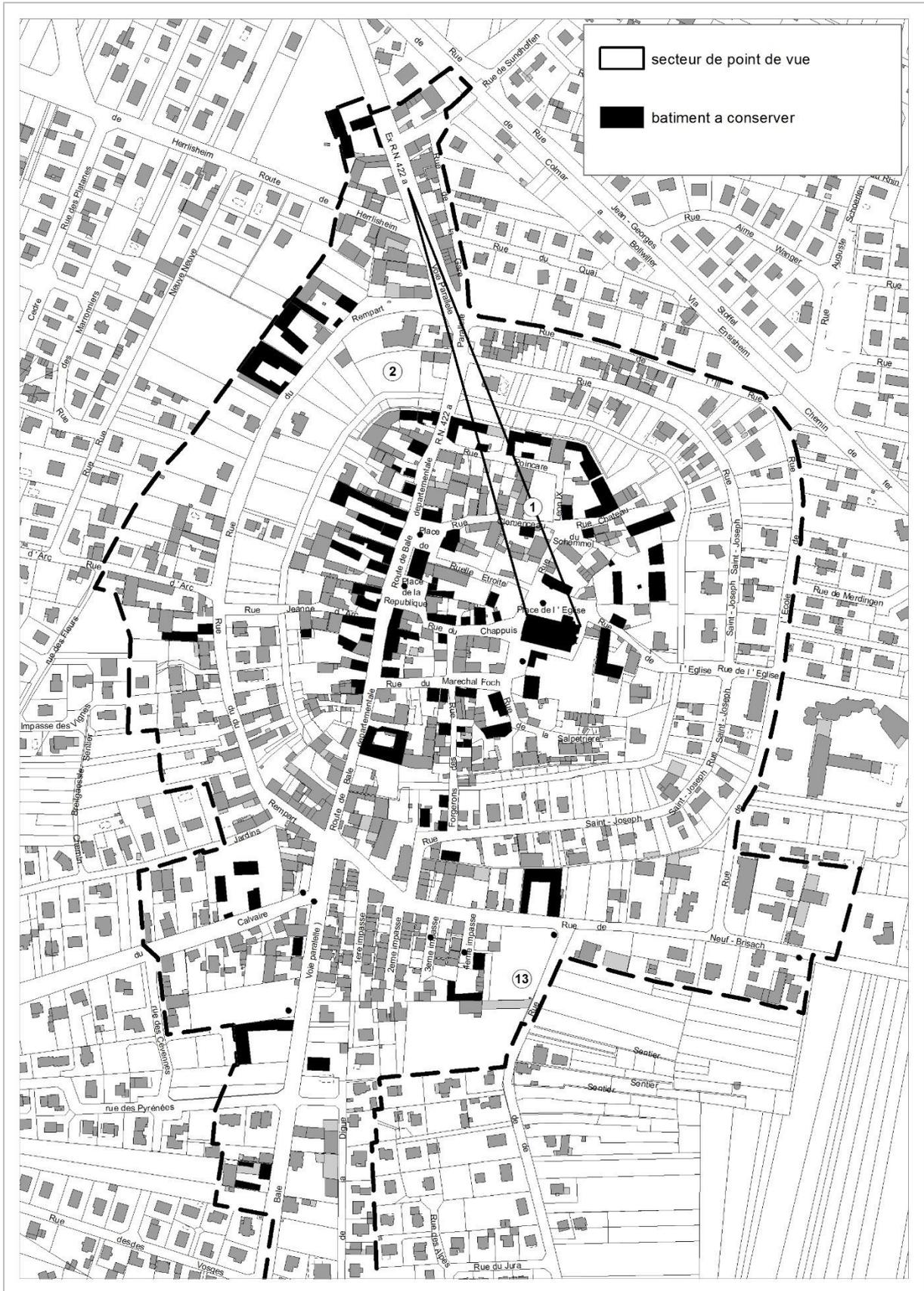
Les plans de zonage au font apparaître les différents risques existants avec la mise en place d'une trame spécifique à chaque type de zone à risque. De plus, on a affecté à chaque zone ou secteur concerné par un des types de risque, un sigle spécifique.

Une copie du document P.P.R.I. est annexée au présent P.L.U. et s'impose à celui-ci en tant que servitude d'utilité publique.

A noter que les deux PPRI applicables sur le territoire communal n'ont pas encore été rendu compatibles avec les dispositions générées par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du district Rhin. Ces deux documents restent applicables en l'état au territoire de Sainte-Croix-en-Plaine.







1.6.4. Espaces boisés classés

Les articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme ont pour objectif de maintenir l'état boisé des terrains auxquels ils s'appliquent en rejetant de plein droit toute demande de défrichement quel que soit le propriétaire concerné. Au sein de ces "espaces boisés classés", les coupes et abattages d'arbres demeurent possibles mais restent soumises à autorisation préalable du Maire.

1.6.5. La protection des ripisylves et boisements au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les périmètres concernés par les ripisylves de l'Ill et de la Vieille Thur sont repérés aux plans de zonage comme éléments à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. ». La prise en compte d'un espace arboré, localisé à l'Est du tissu urbain, vient également s'inscrire dans cette volonté de protection.

1.6.6. La protection des zones humides remarquables

Compte tenu de son intérêt la zone humide recensée à l'ouest du ban communal, est reportée sur le plan de zonage correspondant. Ce périmètre fait l'objet de prescriptions de nature à éviter toute dégradation de l'intérêt de cette zone.

1.6.7. La présence de canalisations de transport d'hydrocarbures

Le ban communal est traversé par une double canalisation de transport d'hydrocarbures. Ces canalisations font l'objet des dispositions suivantes :

- Nécessité de prévoir une servitude non aedificandi de part et d'autre de ces canalisations ;
- Limitation de la densité d'occupation autour de ces canalisations.

Ces équipements traversent des zones concernées par un risque d'inondation fort, non constructibles, et des périmètres agricoles dans lesquels, compte tenu des activités autorisées ou des dispositions réglementaires applicables, les principes applicables à ces périmètres à risque se trouvent respectés.

1.6.8. Autres éléments

Les exploitations agricoles générant un périmètre de recul sont repérées sur les plans, ainsi que certains autres éléments (lignes électriques,...)

2. Orientations d'Aménagement et de programmation

Six secteurs d'extension urbaine ont été définis dans le cadre du PLU. Il s'agit de secteurs à enjeux puisqu'ils sont destinés à l'accueil d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat ou d'activités. Ces opérations seront réalisées sous la forme d'un ou plusieurs aménagements d'ensemble.



L'article L151-6 du code de l'Urbanisme précise « *qu'elles comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

A travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la commune entend appliquer aux différents **secteurs de développement urbain** des principes d'aménagement portant sur la desserte des sites, la production du nombre de logements, l'intégration paysagère...

En effet, en complément du zonage et du règlement, il s'agit d'exprimer une ambition forte préalablement à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs considérés, dans la mesure où ces nouveaux quartiers sont constitutifs du patrimoine urbain futur de la commune.

Les opérations à venir (AFU lotissement, permis groupé...) devront demeurer compatibles avec ces principes. Même en l'absence de maîtrise du foncier, cet outil intervient en complément du règlement et du PADD et permet à la commune d'intervenir sur les projets structurants dans le cadre d'un dialogue constructif avec les aménageurs.

Ces orientations sont justifiées par la vocation de certains sites à permettre la réalisation d'une partie notable des besoins en logement du projet communal, la localisation des secteurs, la nécessité d'intégrer les futurs quartiers au tissu bâti existant...

Les O.A.P. sont opposables aux permis de construire : les opérations de construction et d'aménagement réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec les principes qu'elles édictent.

3. Les indicateurs de suivi du PLU

Les résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme doivent faire l'objet d'une évaluation tous les 9 ans.

L'objectif de cette évaluation est de déterminer si le document d'urbanisme doit faire l'objet d'ajustements ou de remaniements afin de permettre une meilleure adéquation avec les objectifs d'aménagement ou pour prendre en compte des évolutions non prévisibles lors de son établissement.

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

- Bilan de l'évolution démographique par rapport aux objectifs du PLU.
- Evolution du nombre de logements par statut (propriétaires/locataires) et type d'habitat.
- Nombre de logement et localisation.
- Type de logements (locatif privé, locatif social, propriétaire occupant).
- Nombre de logements vacants.
- Evolution du nombre d'emplois.
- Nombre de permis accordés, localisation, surface, types et destination des constructions.
- Nombre de commerces.
- Inventaire des espaces encore disponibles pour l'urbanisation en zone urbaine et d'activités.
- Densité en logements des constructions à usage d'habitation.
- Superficie agricoles et viticoles.
- Utilisation des transports en commun et niveau de trafic sur les principaux axes.
- Espace consommé par l'urbanisation au sein des zones U et AU.

IV. Evolution du PLU suite à la consultation des différents services et à l'enquête publique

1. Prise en compte par le PLU des observations émises suite à la consultation de l'Autorité Environnementale et des personnes publiques associées et collectivités consultées

En réponse aux avis de la DDT 68, de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Grand Est, de la Chambre d'Agriculture Alsace, de la Chambre de Commerce Centre Alsace, et de la CDPENAF du Haut-Rhin, les pièces du dossier de P.L.U. arrêté sont modifiées comme suit dans le cadre du P.L.U. approuvé :

Rapport de présentation :

Différents chapitres des documents composant le rapport de présentation ont été complétés de façon à compléter et renforcer les justifications et informations apportées dans le cadre de ces documents : répartition spatiale, mobilisation foncière, protections environnementales,...

Les documents justificatifs ont également été modifiés afin de prendre en compte la modification des autres pièces du PLU (plans de zonage, règlement,...)

PADD :

Le chapitre portant sur les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace a été complété de façon à présenter la comparaison entre les rythmes annuels de consommation constatée et ceux prévus par le PLU.

Zonage :

- ❖ Repérage des établissements agricoles concernés par un périmètre de réciprocité.
- ❖ Repérage du périmètre de la zone humide remarquable.
- ❖ Assouplissement de la protection portant sur les ripisylves de l'Ill et de la Vieille Thur : suppression de l'espace boisé classé et intégration de la protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- ❖ Protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme d'une parcelle arborée située à l'Est du tissu bâti.
- ❖ Réduction de la surface de la réserve foncière (AUe) à vocation d'activités.
- ❖ Réduction de la surface de la réserve foncière (AUb) destinée à l'accueil d'équipements publics locaux.

Règlement :

- ❖ **Zone A :**
 - Retrait de la notion de « nécessité » concernant l'installation de cribs à maïs et abris d'irrigation en zone Aa.

- Intégration de la possibilité de réaliser des serres à vocation agricole en zones A et Ar.
 - Suite à la protection d'un certain nombre de boisement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, une dispositions applicable aux périmètres précédents est intégrée.
 - Définition des dispositions de protection concernant la zone humide remarquable.
- ❖ **Zone N :**
- Suite à la protection d'un certain nombre de boisement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, une dispositions applicable aux périmètres précédents, est intégrée.
 - Définition des dispositions de protection concernant la zone humide remarquable.

Orientations d'aménagement et de programmation :

- ❖ **Secteurs d'activités :** il est précisé que ces secteurs sont impactés par un certain nombre de contraintes : lignes haute tension...
- ❖ **Secteur d'habitat Nord :** la partie relative à la création d'un parking végétalisé au nord du secteur est complétée de façon à clairement spécifier que la possibilité d'accès agricole aux zones de production limitrophes sera garantie.
- ❖ **Secteur Nord/Est :** La vocation agricole de la voie au nord du secteur est préserver, tout en prévoyant la possibilité d'une connexion routière depuis le futur secteur urbain.
- ❖ **Tous secteurs :** Est intégrée la nécessité de procéder, lors de toute opération d'urbanisation, à une étude relatives aux possibilités de connexions piétons/vélos avec les zones limitrophes.

2. Prise en compte par le PLU des demandes émises lors de l'enquête publique et de l'avis du commissaire-enquêteur

Suite aux demandes et observations émises par le public dans le cadre de la phase d'enquête publique, et des conclusions et avis du Commissaire-enquêteur, les pièces du dossier de P.L.U. arrêté sont modifiées comme suit dans le cadre du P.L.U. approuvé :

Rapport de présentation :

Différents chapitres des documents composant le rapport de présentation ont été complétés de façon notamment à présenter une information plus claire et complète, et favoriser ainsi la lecture et la compréhension générale du PLU.

Zonage :

- ❖ **Plan de zonage n° 3c. (1/1000^e)** : le document est mis en couleur afin de faciliter la lecture de celui-ci.

- ❖ **Plans de zonage et liste de emplacements réservés** : Précisions apportées dans le cadre du descriptif de l'emplacement réservé n°1 - suppression de l'emplacement réservé n°13 - actualisation du tableau correspondant.

- ❖ **Plans de zonage** : suite à des demandes de particuliers, intégration en zones UB et AUa des parties correspondantes (parties Ouest du tissu urbain).

Règlement :

Zone UB : Le chapitre concernant les hauteurs des bâtiments est complété de façon à préciser que, dans le cas d'un attique, la hauteur de l'acrotère à prendre en compte est celle du bas de l'attique.

Orientations d'aménagement et de programmation :

Concernant les schémas d'aménagement des différents secteurs d'extension à vocation d'habitat : suppression de l'obligation de respecter pour chaque secteur, une localisation imposée pour les différents types d'habitat - Secteur OAP Nord/Est : un principe d'accès Ouest, permettant la liaison avec les constructions limitrophes est intégré.

