

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Kembs



1.b Rapport de présentation

➤ 2^{ème} partie : justifications

ÉLABORATION DU P.L.U.

ARRÊTÉE par Délibération du Conseil Municipal
du : 12 NOVEMBRE 2019

Le Maire



Octobre 2019

Sommaire

1.	SYNTHESE DES ENJEUX IDENTIFIES AU DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	3
1.1.	<i>Démographie</i>	3
1.2.	<i>Habitat et logement</i>	4
1.3.	<i>Espaces bâtis</i>	5
1.4.	<i>Développement économique et équipements</i>	6
1.5.	<i>Transports et déplacements</i>	7
1.6.	<i>Environnement naturel</i>	8
1.7.	<i>Ressources, contraintes et nuisances</i>	9
1.8.	<i>Paysage</i>	10
2.	LA COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	11
2.2.1.	Rappel du contexte	12
2.2.2.	Correspondance entre les objectifs poursuivis par la commune de Kembs et les choix et dispositions du PLU	13
2.3.1.	Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain	18
➤	Compatibilité SCoT	18
➤	Les projections démographiques	27
➤	Le scénario de développement démographique retenu.....	33
➤	Anticiper les besoins en logements	34
➤	Où édifier ces logements ?	36
•	Créer des logements en densification	37
•	Le foncier complémentaire.....	55
➤	Compatibilité SCoT	61
2.3.2.	Un projet déjà arrêté par le Conseil municipal	65
2.3.3.	Justifications des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	68
2.4.1.	La cité EDF – Zone UBa.....	87
2.4.2.	Le pôle fédérateur – Zone UBb	88
2.4.3.	Eichhoelzle – Zone 1AUa.....	89
2.4.4.	Rue des Pâquerettes – Zone 1AUa.....	89
2.4.5.	Wildgarten – Zone 1AUa	89
2.4.6.	Rue du Ruisseau – Zone 1AUa	90
2.4.7.	Neuweg– Zones 1AUa, 1AUc et 2AUa.....	90
2.4.8.	Rue Saint Joseph – Zone 2AUa.....	91
2.4.9.	Neue Allmend – 2AUa	91
2.4.10.	Rue de l'Artisanat – Zone UEc	91
2.4.11.	Brigmatten – Zone 2AUe	91
2.4.12.	Steinacker – Zone 1AUL	92
2.4.13.	Badstuben – Zone 1AUL	92
3.	LA DELIMITATION DES ZONES ET LE REGLEMENT ECRIT.....	94
3.2.1.	La zone UA	98
3.2.2.	La zone UB	106
3.2.3.	La zone UBa	109
3.2.4.	La zone UBb	112
3.2.5.	La zone UBC.....	115
3.2.6.	La zone UC	118
3.2.7.	La zone UE.....	120
3.2.8.	La zone UEa.....	123
3.2.9.	La zone UEb.....	125
3.2.10.	La zone UEc	127
3.2.11.	La zone 1AUa	130
3.2.12.	La zone 1AUc.....	133

3.2.13.	La zone 1AUL.....	135
3.2.14.	La zone 2AUa	137
3.2.15.	La zone 2AUe	139
3.2.16.	La zone A.....	140
3.2.17.	La zone Aa	144
3.2.18.	La zone Ab	145
3.2.19.	La zone N.....	148
3.2.20.	La zone Na.....	152
3.2.21.	La zone Na1.....	153
3.2.22.	La zone Nb.....	155
3.2.23.	La zone Nc.....	157
3.2.24.	Les secteurs de mixité sociale	159
4.	JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	162
5.	COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT	173
6.	LES INDICATEURS DE SUIVI	177
6.1.	<i>Obligations réglementaires.....</i>	177
6.2.	<i>Présentation de la démarche</i>	177
6.3.	<i>Les indicateurs.....</i>	177
6.4.	<i>Le modèle de suivi.....</i>	177
7.	LA PROCEDURE	180

1. Synthèse des enjeux identifiés au diagnostic territorial

1.1. Démographie

Tendances		Enjeux	
+	Forces Fort dynamisme démographique, en constante augmentation depuis les années 1968. Accélération de la croissance démographique depuis 2010. Un profil démographique très soutenu et supérieur celui de la Communauté d'Agglomération (CA). Bonne représentation des adultes en âge d'être en activité, avec enfants (25-50 ans).	Opportunités Attractivité résidentielle de la commune du fait de sa position géographique trinationale, source de renouvellement de la population. Surreprésentation des ménages de 2 personnes. Forte représentation des familles avec enfant.	
	Faiblesses Difficile de stabiliser les jeunes qui partent pour leurs études (20-25 ans) et des retraités.	Menaces Vieillissement progressif de la population. Réduction de la taille des ménages.	
=	Besoins Rechercher une adéquation entre les capacités d'équipements et les perspectives d'évolution. Fixer la population, en particulier les ménages avec enfants. Permettre aux retraités de rester dans la commune par une offre de logements et de services adaptée. Prise en compte du SCoT.		

1.2. Habitat et logement

Tendances		Enjeux	
+	Forces Bonne dynamique de construction de résidences principales. Depuis les années 2000, Kembs enregistre beaucoup de constructions neuves, nettement au-dessus de la moyenne de la CA. Offre locative satisfaisante (environ 1/3 des logements de la commune). Diversification progressive de l'offre en logement (diversité de l'habitat, pavillon, habitat intermédiaire, habitat collectif de différentes tailles). Un taux de logements vacants acceptables. Une mixité sociale prise en compte dans les projets d'aménagement et en constante augmentation sur le territoire communal.		Opportunités Parc de logements récents (taux important des logements construits après 1945). Un prix du foncier acceptable selon la localisation privilégiée de la commune qui permet d'accueillir des ménages à profession intermédiaire et non seulement des cadres supérieurs (comparé au reste de la CA).
	-		Faiblesses Structure de l'habitat insuffisamment adaptée à l'évolution des besoins de la population (taille des logements : 50% de 5 pièces ou plus). Bon nombre de logements vacants sont vétustes et donc non réutilisables.
=	Besoins Gestion de la pression foncière et maîtrise de l'étalement urbain. Nécessité de perpétuer la diversification de l'offre en logements : résidentiel, locatif, logements adaptés... Rénovation énergétique d'une part importante du parc de logements.		

1.3. Espaces bâtis

Tendances		Enjeux	
+	Forces Potentiel foncier à l'intérieur de l'enveloppe bâtie de Kembs. Densification progressive du tissu existant. Une ville divisée en deux parties résidentielles qui se développent à la même vitesse. Un pôle d'équipement situé entre ces deux parties résidentielles afin de permettre un juste équilibre de la commune et une accessibilité aux équipements par tout le monde.	Opportunités Existence d'un pôle fédérateur situé entre les deux entités villageoises qui permet aux habitants de se rencontrer. Zones d'activités bien distinctes des entités urbaines.	
	Faiblesses Malgré un village ancien, il n'y a pas de patrimoine remarquable à Kembs. Développement tentaculaire du village le long des axes routiers. Pavillonnaire prédominant sur les zones d'extension. Une dent creuse au sein du tissu bâti qui n'est pas mobilisable à court terme du fait d'une forte rétention foncière (cité EDF).	Menaces Attractivité résidentielle croissante de la commune, pression foncière en augmentation. Etalement urbain et banalisation de l'architecture.	
-			
=	Besoins Fixer des limites strictes à l'urbanisation. Recalibrer et redéfinir les zones d'extensions pour la construction avec une mixité individuel-collectif-intermédiaire. Poursuivre et encourager le renouvellement urbain et la réhabilitation du patrimoine ancien. Conforter la centralité autour du pôle fédérateur. Traiter qualitativement l'interface entre l'espace bâti et les espaces agricoles ou naturels. Optimiser le gisement foncier présent au sein de l'enveloppe urbaine.		

1.4. Développement économique et équipements

Tendances		Enjeux	
Forces		Opportunités	
Maintien et développement d'un tissu d'activités diverses. Les commerces et services de proximité et essentiels sont regroupés au sein du pôle fédérateur (pharmacie, boulangerie, restaurants, Mairie, salle de sports, etc.). Un soin particulier est apporté à l'aménagement de l'espace public (des petits parcs urbains ou squares dans la trame bâtie). Vie associative dynamique. Une usine hydraulique, génératrice d'emplois, est présente à Kembs. Une activité agricole toujours présente dans la commune.		Des espaces ex-nihilo qui permettent encore l'accueil d'activités économiques. Une insuffisance en établissement d'enseignement secondaire sur le territoire de la CA.	
Faiblesses		Menaces	
Dépendance vis-à-vis des pôles d'emploi extérieurs.		Rallongement des migrations alternantes journalières.	
Besoins			
Favoriser le développement des commerces et services de proximité. Etudier la possibilité de renforcer l'offre scolaire sur le territoire de la CA (étudier la possibilité d'accueil d'un tel équipement à Kembs). Prendre en compte les besoins des agriculteurs. Développer les services en adéquation avec les besoins des populations futures. Prendre en compte les besoins des entreprises. Permettre l'accueil d'entreprises. Permettre l'accès au Très Haut Débit aux entreprises.			

1.5. Transports et déplacements

Tendances		Enjeux	
+	Forces Une bonne offre en stationnement à l'échelle de la commune. Des stationnement vélos sont disponibles sur l'espace public. Kembs est desservi par les lignes régulières de bus du Département : plusieurs arrêts de bus sont répartis sur les deux entités villageoises et au niveau du pôle fédérateur.	Opportunités Un réseau de Distribus à l'échelle de la CA. Proximité avec l'Allemagne.	
	Faiblesses Des itinéraires cyclables non matérialisés en agglomération. Des transports en commun qui ne vont pas jusqu'aux gares SNCF. Cadencement des transports en commun très faible. Fort trafic routier en milieu urbain.	Menaces Voiture individuelle largement privilégiée pour les trajets domicile-travail.	
=	Besoins Maîtriser l'évolution du trafic dans le village et sa vitesse. Sécuriser la traversée du village (piéton). Mettre en place une politique en faveur des déplacements alternatifs. Etudier la possibilité d'une liaison avec l'Allemagne.		

1.6. Environnement naturel

Tendances		Enjeux	
+	Forces Territoire communal, d'une grande richesse, présentant une diversité de milieux et un intérêt majeur au plan écologique. La commune englobe une partie de la réserve naturelle de la petite Camargue Alsacienne. Présence de trois sites Natura 2000. Présence du Grand Canal d'Alsace, avec une écluse sur le territoire communal. Présence de zones humides à proximité de l'enveloppe urbaine	Opportunités Sensibilité des acteurs locaux aux questions environnementales, notamment liées à la préservation des terres agricoles. Possibilité de donner des milieux naturels en gestion à la petite Camargue Alsacienne pour de la compensation (préservation de la richesse naturelle).	
	Faiblesses Disparition progressive des zones humides du fait de l'urbanisation. Disparition progressive de certaines continuités écologiques par l'urbanisation.	Menaces Réchauffement climatique, menace sur les écosystèmes, les ressources en eau, les populations.... Avancée de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels.	
=	Besoins Préservation de la trame des milieux naturels et continuités écologiques. Préservation (ou compensation) des zones humides aux abords de l'urbanisation. Conservation des réservoirs de biodiversité. Maintenir un équilibre durable entre les grandes unités naturelles, le développement agricole et les forêts.		

1.7. Ressources, contraintes et nuisances

Tendances		Enjeux	
+	Forces Bonne qualité environnementale. Nuisances locales liées à l'activité industrielle maitrisée par un zone économique situé ex nihilo aux abords du Grand Canal d'Alsace.	Opportunités Exploitation du potentiel local d'énergies renouvelables.	
	Faiblesses Risque lié aux inondations par remontée de nappe au Sud de la commune, au niveau du bras mort. Nuisances sonores en milieu urbain lié au trafic de la RD468 qui traverse le tissu bâti.	Menaces Augmentation des flux de circulation sous l'effet de l'augmentation et du rallongement des migrations quotidiennes de travail. Augmentation de la pression résidentielle sur les espaces naturels et agricoles.	
=	Besoins Amélioration de la performance énergétique du parc de logements. Mise en place de règles qui ne s'opposent pas au déploiement des énergies renouvelables. Limiter l'imperméabilisation des sols. Protéger les ressources naturelles (eau, agricole, etc.). Prendre en compte les risques.		

1.8. Paysage

Tendances		Enjeux	
+	Forces Richesse du cadre paysager : plaine fluviale. Unité et lisibilité du paysage maintenues dans ses grandes lignes. Fortes contraintes environnementales sur les secteurs naturels réduisant les possibilités de transformation du territoire communal. Présence d'une activité agricole nécessitant la préservation des terres agricoles.	Opportunités	
	Faiblesses Banalisation en cours de la structure des villages et des façades urbaines sous l'effet de l'étalement urbain.		
-		Menaces Poursuite de l'étalement urbain.	
=	Besoins Délimitation des secteurs d'extension qui se greffent le mieux à l'espace bâti et s'insèrent de manière satisfaisante au site et au paysage en développant des façades urbaines cohérentes. Maintien de certaines parties agricoles en secteur agricole inconstructible. Ménager des transitions paysagères avec l'espace agricole en cas d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains.		

2. La cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

2.1. Scénario zéro, la commune sans PLU

Sans l'approbation d'un PLU, la commune de Kembs dont le POS est caduc depuis le 27 mars 2017 voit son urbanisme régit par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

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

- **Le principe de constructibilité limité** : les possibilités d'aménagement hors parties urbanisées sont restreintes. Il n'y a plus de distinction entre les zones naturelles (ND du POS), les zones agricoles (NC) et les anciennes zones d'extension (NA indicées qui ne sont pas dans les parties urbanisées).
- *Ce principe de constructibilité limité ne permet pas à Kembs de répondre à ses besoins en termes de logements. En effet, l'attractivité résidentielle de la commune est incompatible avec ce principe. De plus la constructibilité limitée ne permet pas à la commune d'apporter une réponse adaptée aux obligations de production de logements locatifs sociaux.*
- **La perte de spécifié des zones** : avec l'application du RNU pratiquement l'intégralité des zones ND, NC, NA est versée dans les parties non urbanisées de la commune et donc soumises à la règle de la constructibilité limitée. Toutes les zones naturelles, à intérêts écologiques et/ou paysagers, sont susceptibles d'accueillir des constructions agricoles ou autres constructions si nécessaire.
- *La division du territoire communal en zones spécifiques est un besoin impératif à Kembs. En effet, la commune présente des zones urbaines où les règles d'urbanisme doivent être adaptées aux besoins locaux et selon les quartiers ; elle présente des zones agricoles qui doivent être protégées au nom de la mise en valeur agronomique et de la qualité des paysages ; elle présente des zones naturelles qui doivent être préservées, voire protégées, etc.*
- **Les mêmes règles de construction pour tout le ban** : avec l'application du RNU, les mêmes règles de construction sont applicables sur tout le ban.
- *Kembs présente une structure urbaine qui nécessite, tant par ses fonctions que par sa morphologie multipolaire, l'établissement de règles spécifiques et différenciées. La commune présente deux noyaux urbains, elle accueille une zone d'activités artisanales, des secteurs touristiques, etc. La mise en place de règles spécifiques par zone est impérative pour que Kembs puisse poursuivre le développement encadré de son territoire.*

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

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

2.2.1. Rappel du contexte

La commune de Kembs a approuvé un Plan d'Occupation des Sols le 2 mai 1994. Ce document a permis de jeter les bases d'une structuration du territoire en intégrant toutes ses composantes. Ce faisant la commune a rempli une fonction de pôle intermédiaire en raison de son poids démographique mais également des services à la population et activités économiques présentes sur son ban communal.

La structuration urbaine portée par le Plan d'Occupation des Sols a permis d'établir un équilibre entre les pôles de Kembs et de Loechlé tout en créant un pôle fédérateur destiné aux équipements lourds nécessaires à la satisfaction des besoins de l'ensemble des habitants. Par ailleurs, le Plan d'Occupation des Sols s'est attaché à doter les milieux naturels d'une protection stricte afin de garantir leur pérennité et, de ce fait, préserver l'écrin naturel qui contribue à l'attractivité et à la qualité de vie.

L'établissement du Plan Local d'Urbanisme se fonde sur le Plan d'Occupation des Sols en y apportant les correctifs nécessaires pour :

- Se doter d'un document d'urbanisme afin de poursuivre tout en l'encadrant, le développement notamment résidentiel, de services à la population et économique.
- Traduire les dispositions de nature à permettre la réalisation des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale et le rôle de pôle intermédiaire de la commune dans l'armature intercommunale.
- Prendre en compte les objectifs du Programme Local de l'Habitat.
- Intégrer les outils règlementaires permettant à la commune de satisfaire aux obligations en matière de logement aidé.
- Affiner le règlement des zones dédiées à la construction.
- Permettre le développement de la politique de loisirs et de tourisme : camping, port de plaisance, ...
- Prendre en compte la richesse et la sensibilité environnementale de la commune.
- Ajuster le potentiel de développement économique.

2.2.2. Correspondance entre les objectifs poursuivis par la commune de Kembs et les choix et dispositions du PLU

Les tableaux suivants reprennent les objectifs poursuivis par la commune de Kembs dans la délibération du 1^{er} décembre 2014 prescrivant la transformation du POS en PLU et présentent leurs déclinaisons au travers des orientations du PADD, ou de certaines dispositions réglementaires.

ENVIRONNEMENT		
Objectif délibération	<i>Prendre en compte la richesse et la sensibilité environnementales de la commune qui est fortement impliquée de ce fait par les préoccupations environnementales portées par le Grenelle de l'Environnement ; la commune est en effet concernée par la réserve naturelle de la Petite Camargue Alsacienne, par des forêts de protection rhénanes et par le réseau écologique Natura 2000.</i>	
Orientations PADD	Préserver la réserve naturelle de la Petite Camargue Alsacienne	
	Préserver la forêt domaniale de la Hardt Sud	
	Préserver les abords du Grand Canal d'Alsace	
	Préserver les zones humides de l'Augraben et du Stichrain	
	Préserver les continuités écologiques Nord - Sud : complexe fluvial Rhin - Ile du Rhin - Canal de Huningue et Augraben et Stichrain	
	Renforcer les continuités écologiques Est – Ouest	
Zonage/OAP	N	• Classement en zone N des milieux remarquables • Suppression de la zone UEc en limite de Rosenau et versement de 16,6 ha en zone N • Augmentation de la largeur du corridor écologique du Neuweg (90 m au lieu de 50 m) • Création d'un corridor écologique au Nord de Kembs
	2AUa	L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa au Neuweg devra conforter le corridor écologique
	Aa	Classement en zone Aa des secteurs NAe entre le canal de Huningue et le Grand Canal (19,7 ha)
Orientations PADD	Protéger les grands sites naturels : complexe fluvial du Rhin, Petite Camargue Alsacienne », Forêt de la Hardt	
	Poursuivre l'enfouissement des lignes électriques à haute et très haute tension	
	Maintenir la prégnance de la trame verte et bleue	
	Préserver les boisements riverains des cours d'eau et des zones humides	
Zonage/OAP		Classement d'espaces boisés au titre de l'article L.113-1 du C.U.

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

ENVIRONNEMENT (suite)

Orientations PADD	<i>Recommander le recours aux énergies renouvelables : solaire thermique, éolienne, géothermie</i> <i>Favoriser la conception bioclimatique des nouvelles constructions</i> <i>Favoriser l'emploi de matériaux recyclables et d'origine locale</i> <i>Assurer une gestion des déchets respectueuse de l'environnement</i>	
Zonage/OAP	UC	Délimitation d'une zone spécifique pour la déchetterie
Orientations PADD	<i>Améliorer les performances énergétiques des constructions</i> <i>Prémunir les personnes et les biens contre les remontées de nappe phréatique</i>	
Zonage/OAP	UB	Délimitation d'une zone où le risque est identifié et dispositions réglementaires adaptées

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

Objectif délibération	Maintenir les possibilités de développement économique afin de garantir le ratio « travail/habitants.	
Orientations PADD	<i>Assurer le maintien de l'activité agricole</i> <i>Permettre les sorties d'exploitations</i>	
Zonage/OAP	A	Délimitation de zones destinées aux sorties d'exploitation
Orientations PADD	<i>Préserver les terres agricoles</i>	
Zonage/OAP	Aa	Délimitation de zones agricoles inconstructibles
Orientations PADD	<i>Permettre le développement du tourisme équestre</i>	
Zonage/OAP	Ab	Délimitation d'une zone spécifique
Orientations PADD	<i>Favoriser le développement du tissu économique</i> <i>En assurant la mixité fonctionnelle du tissu urbain</i> <i>En pérennisant et en développant l'équipement commercial, notamment par les commerces de proximité</i> <i>En permettant le développement des activités présentes sur le territoire communal</i> <i>En aménageant une nouvelle zone d'activités le long de la Route du SIPES</i>	
Règlement	Dispositions réglementaires adaptées	
Zonage/OAP	UE	Délimitation d'une zone d'activités englobant les activités existantes
	2AUe	Délimitation d'une zone affectée au développement économique
	1AUc	Délimitation d'une zone artisanale et commerciale
Orientations PADD	<i>Assurer l'accès aux réseaux de communication numérique à très haut débit</i>	

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE (suite)

Objectif délibération	Permettre le développement de la politique en matière de loisirs et tourisme	
Orientations PADD	<i>Aménager des zones d'accueil touristique et de loisirs</i>	
	<i>Pérenniser le port de plaisance de Kembs-Niffer</i>	
Zonage	1AUL	Délimitation d'une zone destinée à l'implantation d'un camping et délimitation des installations existantes de l'écluse

DEVELOPPEMENT URBAIN

Objectif délibération	Traduire dans le futur P.L.U. les dispositions de nature à permettre la réalisation des objectifs du SCoT approuvé et le rôle de pôle intermédiaire de Kembs dans l’armature urbaine intercommunale	
Orientations PADD	Asseoir le dynamisme démographique sur les capacités d'accueil	
	Contenir l'urbanisation à l'intérieur de la limite de cohérence de l'enveloppe urbaine en évitant l'étalement urbain	
Zonage	1AUa	Maintien des zones de développement urbain définies par le P.O.S. mais réorganisation du phasage sans nouvelle extension de l'enveloppe urbaine
	2AUa	
OAP	Dans toutes les zones de développement urbain fixation d'un objectif minimal de production de logements ayant pour base la densité fixée par le SCoT	
Objectif délibération	Poursuivre, tout en l'encadrant, son développement notamment résidentiel, de services à la population et économique	
Orientations PADD	Favoriser la valorisation du tissu urbain	
	Conforter la centralité des cœurs de village à Kembs et à Loechlé en poursuivant les actions de requalification de l'espace public et en y accueillant les services à la population	
Zonage	UA	Extension spatiale des zones centrales et mixité fonctionnelle
Orientations PADD	Développer les équipements publics	
Règlement	Permettre dans le cadre de la mixité des fonctions du tissu urbain d'implanter des équipements publics de proximité	
Orientations PADD	Requalifier la cité EDF	
Zonage / OAP	UBa	Exploiter le potentiel de la cité pour la création d'un quartier mettant en œuvre la mixité de l'habitat
Orientations PADD	Poursuivre le développement du pôle fédérateur	
Zonage / OAP	UBb	Exploiter le potentiel résiduel pour implanter des équipements lourds à caractère transversal (résidence seniors, ...)

DEVELOPPEMENT URBAIN (suite)	
Orientations PADD	<i>Densifier le tissu urbain dans le respect de l'ambiance villageoise et en maintenant la perméabilité écologique</i>
Zonage	Fusion des zones UB et UC délimitées par le P.O.S. en zone UB
Règlement	Modification des règles de volumétrie pour une meilleure exploitation du potentiel constructible avec imposition d'une part minimale d'espaces libres non imperméabilisés
OAP	Pour les zones limitrophes aux corridors écologiques prise en compte de ces corridors dans l'aménagement de manière à conforter leur fonctionnalité.
Orientations PADD	<i>Valoriser le patrimoine bâti dans le cadre du renouvellement urbain.</i>
	<i>Favoriser la mixité des fonctions et notamment le commerce de proximité</i>
Règlement	Dispositions réglementaires permettant une plus grande mixité fonctionnelle
Orientations PADD	<i>Favoriser la création de logements adaptés aux jeunes ménages pour mettre en place un parcours résidentiel des habitants</i>
	<i>Garantir la production de logements locatifs sociaux afin de permettre la mixité sociale</i>
Règlement	Délimitation des parties des zones urbaines soumises à obligation de production de logements locatifs sociaux
OAP	Dans toutes les zones de développement urbain (1AUa) fixation d'un objectif minimal de production de logements locatifs sociaux
Orientations PADD	<i>Encourager l'adaptation des logements existants et de la chaîne de déplacement aux personnes à mobilité réduite et notamment aux personnes âgées</i>
	<i>Promouvoir la diversification de l'habitat en développant l'offre en habitat collectif et en habitat intermédiaire</i>
OAP	Répartition spatiale des types d'habitat (individuel, collectif, intermédiaire)
Orientations PADD	<i>Sécurisation de la traversée d'agglomération : aménagement de ronds-points, ralentisseurs, chicanes, ...</i>
Zonage	Inscription de 2 emplacements réservés pour aménagement de carrefours giratoires sur la RD 468 (n° 5 et 6).
	Inscription d'un emplacement réservé pour liaison entre la RD 19 B et la Route du SIPES afin de supprimer le transit à travers les zones à dominante d'habitat.

AMELIORATION DU CADRE DE VIE		
Orientations PADD	<i>Reconnaître le rôle paysager et la contribution à qualité de l'environnement urbain des espaces boisés le long de l'Augraben, au Stichrain ainsi que le long du Canal de Huningue</i>	
Zonage	N	Protection stricte renforcée ponctuellement par un classement des espaces boisés au titre de l'article L.113-1 du CU
Orientations PADD	<i>Préserver les bras morts du Rhin (Breitgraben)</i>	
Zonage / OAP	Classement en zone N et ponctuellement classement des boisements au titre de l'article L.113-1 du CU. Pour les zones 1AUa rue du Ruisseau et rue des Saules : préservation des abords du bras mort (un recul de 10m du bras mort de la zone 1AUa a été imposée avec un classement en N).	
Orientations PADD	<i>Reconnaître la fonction récréative des espaces naturels</i>	
Zonage	Na	Zone délimitée autour de l'étang de pêche
Règlement	N	Dans cette zone et notamment dans Ile du Rhin et la Forêt de la Hardt les constructions, installations et travaux liés et nécessaires à la mise en valeur récréative sont admis sous conditions.
Orientations PADD	<i>Maintenir et développer le réseau d'itinéraires cyclables</i> <i>Valoriser les transports en commun et les modes doux</i>	
OAP	Dans les zones dont l'aménagement est régi par une OAP, prise en compte des modes doux et de la desserte par les transports en commun	
Orientations PADD	<i>Encadrer l'évolution du paysage urbain</i>	
Règlement	Affiner les dispositions pour que la volumétrie, l'aspect extérieur et le traitement des abords des constructions contribuent à la qualité du paysage urbain	

Ainsi, l'intégralité des objectifs suivis par la commune et listés dans la délibération du 1^{er} décembre 2014 trouvent une concrétisation et/ou une réponse dans le PLU.

2.3. Justifications des choix du PADD

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

Avant de pouvoir s'interroger sur les projections démographiques, il s'agit là d'étudier la compatibilité du PLU avec le SCoT en vigueur.

➤ **Compatibilité SCoT**

• **Etat de la situation**

La commune de Kembs est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale des cantons de Huningue et de Sierentz approuvé le 20 juin 2013.

Le SCoT définit une enveloppe urbaine de référence T0 qui fait état de l'urbanisation à la date d'approbation du SCoT et sert de référence au calcul des besoins en zone d'extension.

Extrait du DOO du SCoT :

« Le SCOT délimite l'état actuel de l'urbanisation (enveloppe urbaine – T0) de chaque commune du territoire à la date d'approbation du SCOT ; cet état des lieux sert de référence à l'évaluation de la consommation foncière.

Les enveloppes urbaines intègrent les éléments suivants :

- les constructions existantes ;
- les équipements sportifs et de loisirs existants en continuité urbaine ;
- les constructions limitrophes à la zone urbaine même lorsqu'elles ne sont pas à usage d'habitat ;
- les sites concernés par des permis de construire déposés ou délivrés.

Le tracé de l'état de l'urbanisation identifie spécifiquement les espaces non bâtis de plus d'un hectare au sein de cette enveloppe. »

Lors de son élaboration, le SCoT avait contacté les communes concernées afin de recenser les projets de construction et d'aménagement (lotissement, AFU, etc.) qui étaient en cours. A cette occasion, la commune de Kembs avait été concertée et avait pointé des projets qui devaient être réalisés à très court terme sur la commune (ex. : lotissement du stade). Ces projets devant être réalisés à très court terme, c'est-à-dire dans l'année d'approbation du SCoT ou dans l'année suivante, une certaine souplesse avait été accordée par le SCoT. Ainsi, ces derniers ont été intégrés dans le périmètre du T0 afin de ne pas pénaliser la commune sur les besoins de développement futur à moyen et long termes (hors T0). De fait, le SCoT a estimé des besoins fonciers futurs en extension du T0 de 19 ha, outre ces projets à court terme.

Le bilan laisse entrevoir que certains projets ont effectivement été réalisés à court terme (permis d'aménager ou permis de construire accordé dans l'année suivant la date d'approbation du SCoT).

Néanmoins, d'autres projets inscrits au T0 n'ont toujours pas été réalisés à la date d'arrêt dudit PLU.

En conséquence, le SCoT demande aux communes concernées de soustraire du T0 les surfaces toujours vides, inscrites dans le périmètre du T0 du SCoT, et de comptabiliser ces surfaces comme de l'extension (hors du périmètre du T0). De fait, ces surfaces sont à soustraire des 19 ha d'extension accordés par le SCoT.

- **Analyse de la situation**

En analysant la carte du T0 du SCoT, certaines surfaces dans l'enveloppe urbaine sont effectivement vides. Il s'agit ici d'analyser chacun de ces vides entre la photographie du SCoT et l'état actuel.

Dents creuses T0 Photo aérienne 2007 : annexe cartographique du SCoT <i>Source : SCoT approuvé</i>	Dents creuses T0 Photo aérienne 2015 : après approbation du SCoT <i>Source : ADAUHR</i>	Commentaires
 <u>Kembs Nord</u>	 <u>Kembs Nord</u>	Ce secteur qui semble vide est en fait artificialisé. Une déchetterie a été construite (Equipement d'intérêt général). Le secteur est donc bien compris dans le T0.
 <u>Kembs Nord</u>	 <u>Kembs Nord</u>	Cet espace vide avait été intégré dans le T0 du SCoT. A la date d'approbation du SCoT, cet espace est toujours vide. Un emplacement réservé y est inscrit pour desservir la future zone AU à l'Ouest de ce vide. Au vu de la situation et de sa localisation, cet espace pourrait être soustrait du périmètre T0.



Kembs Nord



Kembs Nord

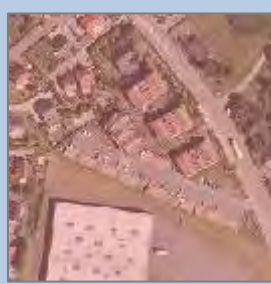
Le lotissement « Les Romains 2 ».

Ce lotissement a été réalisé avant l'approbation du SCoT, c'est pourquoi il a été intégré dans le périmètre du T0. Aujourd'hui subsistent encore certaines dents creuses. Forte rétention foncière sur ces espaces, ces vides sont le résidu du lotissement.

De fait, ces dents creuses pourraient rester dans le périmètre du T0 puisqu'il s'agit de résidus d'une opération qui a été réalisée.



Kembs Nord



Kembs Nord

L'ensemble immobilier rue des Mésanges.

Cette dent creuse du tissu urbain avait été intégrée au T0 puisqu'elle répondait aux critères d'intégration (dent creuse <1ha). Depuis lors, un projet a été réalisé.



Kembs Nord



Kembs Nord

Cet espace (Neue Allmend), situé en marge de l'urbanisation, avait été intégré au T0 car un projet avait été signalé sur ce secteur. En effet, un permis d'aménager avait été accordé en 2012 mais il a été abandonné par suite.

Force est de constater qu'aujourd'hui encore, rien n'a été construit et aucun projet n'a été déposé.

Au vu de la situation et de sa localisation, cet espace ne peut être conservé dans le périmètre du T0.



Kembs Nord



Kembs Nord

Le lotissement du Stade.

Véritable interstice du tissu urbain, cette dent creuse supérieure à 1ha avait été intégrée dans le T0 car un projet devait y être réalisé à court terme.

En effet, un permis d'aménager a été délivré le 23 mars 2015. Ce lotissement compte 49 lots dont les permis ont été délivrés depuis septembre 2015.

De fait, cette « dent creuse » est bien intégrable au périmètre du T0 puisqu'un projet a effectivement été déposé à court terme.



Kembs Nord



Kembs Nord

Cet espace en marge de l'urbanisation avait été intégré dans le périmètre du T0. En effet, un emplacement réservé y est inscrit depuis longtemps pour la réalisation d'une voie reliant la RD à la zone d'activités. Devant être artificialisé, cet ER doit être inscrit en zone urbaine. Afin de ne pas pénaliser la commune dans les besoins en extension et pour favoriser la réalisation de cette voie, les parcelles concernées ont été inscrites au T0 dans un but d'intérêt général.

De fait, cet espace vide en marge de l'urbanisation doit rester dans le périmètre du T0.



Kembs Sud



Kembs Sud

Lotissement Rives du Rhin.

Cet espace se situe en limite Nord de l'urbanisation de Kembs Sud (Loechlé). Cet espace avait été intégré au T0 car un projet devait être réalisé.

Ce lotissement a bien été réalisé à la date d'approbation du SCoT.



Kembs Sud



Kembs Sud

La cité EDF avait été inscrite dans le périmètre du T0. Aujourd'hui, aucun projet de mutation n'a été engagé car il y a de la forte rétention foncière du fait de la concession de ces parcelles à l'Etat.

Ce périmètre doit rester dans le T0. En effet, cet espace desservi par les réseaux et situé à proximité directe d'équipements (école, commerces et services) est une entité foncière qui reste soumise à une décision de l'Etat. Elle représente toutefois un réel potentiel foncier pour la commune.



Kembs Sud



Kembs Sud

Cet espace en marge de l'urbanisation avait été inscrit dans le périmètre du T0 car il vient compléter le lotissement rue du Moulin.

Le projet a effectivement été réalisé à très court terme.

Il convient de préciser que la parcelle toujours vide située au Sud comprend le l'ancien terrain de football.

Le secteur est donc bien compris dans le T0.



Kembs Sud



Kembs Sud

Cet espace (rue des Buissons), situé en marge de l'urbanisation, avait été intégré au T0 car un projet avait été signalé sur ce secteur.

Force est de constater qu'aujourd'hui encore, rien n'a été construit et aucun projet n'a été déposé.

Dans le projet de PLU, cet espace n'est plus du potentiel foncier puisqu'il a été classé en espace agricole.



Kembs Sud



Kembs Sud

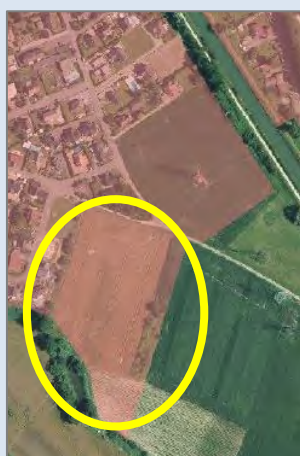
Cet espace (rue du Rhin), situé en marge de l'urbanisation, avait été intégré au T0 du fait de sa faible ampleur.

Force est de constater qu'aujourd'hui encore, rien n'a été construit et aucun projet n'a été déposé (cause : forte rétention foncière).

Au vu de la situation et de sa localisation, cet espace doit être soustrait du périmètre T0.



Kembs Sud



Kembs Sud

Cet espace (lotissement des Saules), situé en marge de l'urbanisation, avait été intégré au T0 car un projet à court terme avait été signalé sur ce secteur.

En effet, un permis d'aménager a été délivré le 6 octobre 2015, puis mis en œuvre en termes d'aménagement opérationnel. Ce lotissement compte 44 lots qui font l'objet de permis de construire depuis mars 2017.

Au vu de la situation, cet espace devrait être soustrait du périmètre T0.



Kembs Sud



Kembs Sud

Cet espace au Sud de la commune, situé en marge de l'urbanisation, avait été intégré au T0 car un projet avait été signalé sur ce secteur.

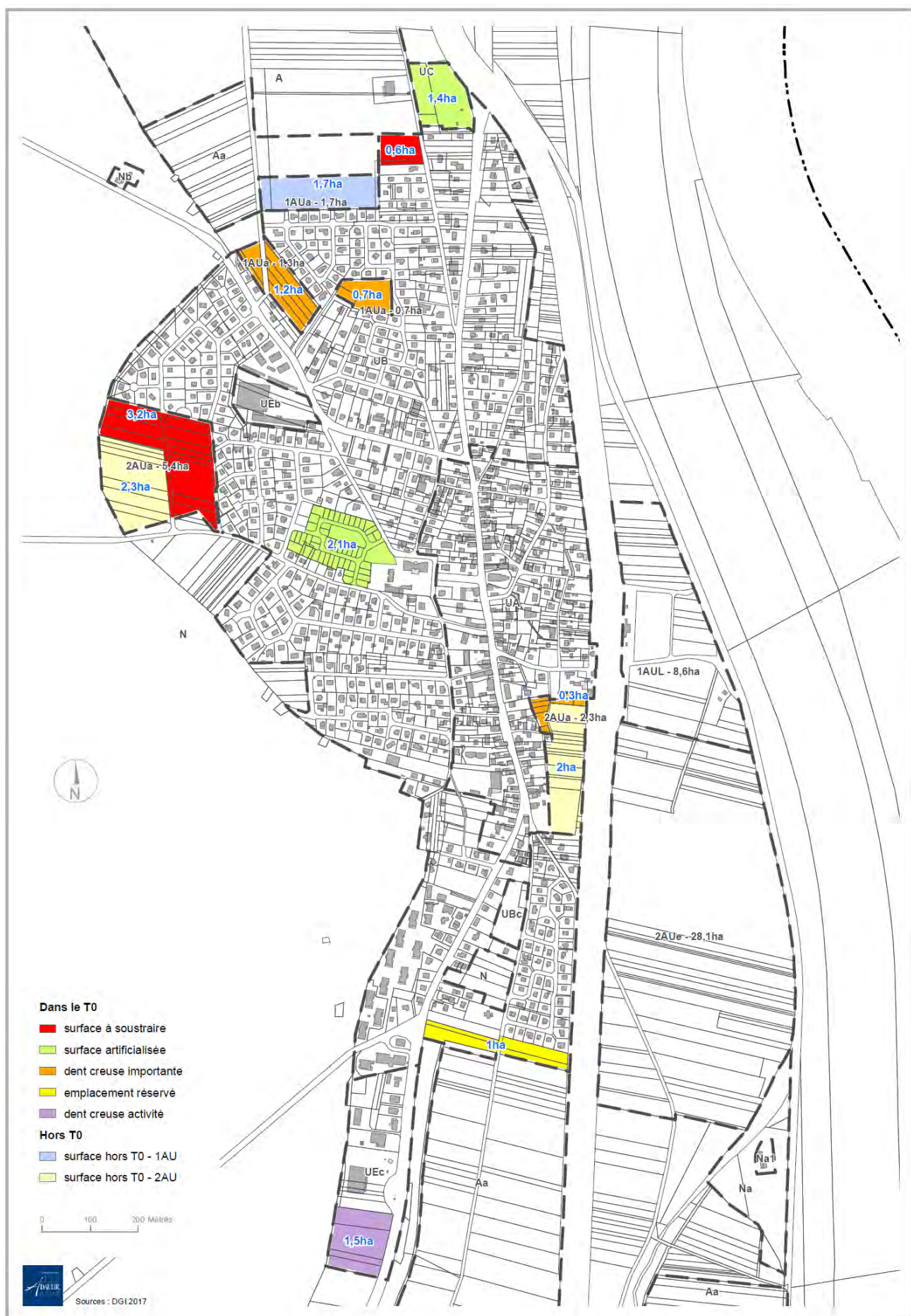
Force est de constater qu'aujourd'hui encore, rien n'a été construit.

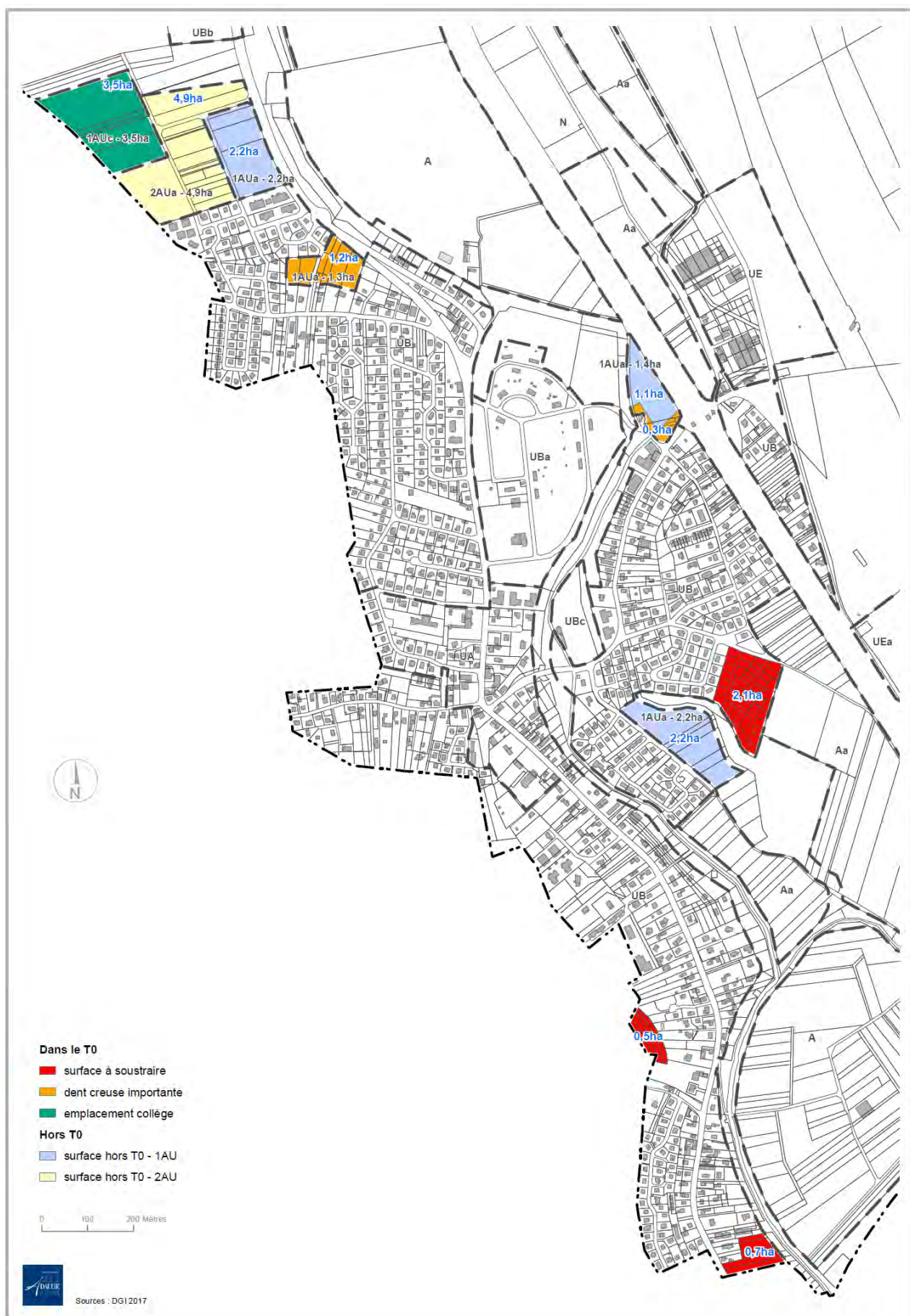
Au vu de la situation et de sa localisation, cet espace doit être soustrait du périmètre T0.

➤ **Bilan de la surface autorisée en extension**

Finalement, au vu du bilan dressé ci-dessus, la surface autorisée dans le SCoT approuvé le 20 juin 2013 est à ajuster.

La carte ci-après donne une synthèse de l'analyse présentée au préalable.





Cartographiquement, on voit clairement que les surfaces vides incorporées dans le périmètre T0 du SCoT se situent toutes en marge de l'urbanisation (en rouge sur la carte). Ainsi, les projets indiqués par la commune n'ont pas été déposés ou ont été déposés à moyen terme (après 2015). Comme l'analyse ci-dessus nous le montre, ces surfaces étant toujours non artificialisées, elles doivent être soustraites du T0, ce qui revient à les soustraire des surfaces allouées par le SCoT en extension (19 ha).

Surface autorisée par le SCoT approuvé le 20 juin 2013	Surface des projets non réalisés à court terme	Surface autorisée en extension recalculée
19 ha	7,04 ha	11,96 ha

Ainsi, le SCoT des cantons de Huningue et de Sierentz alloue donc encore 11,96 ha d'extension urbaine hors T0 à la commune de Kembs.

➤ Les projections démographiques

• Définir la temporalité

La première étape dans le calcul des perspectives démographiques consiste à définir la période de calcul, c'est-à-dire la date de départ et d'arrivée. Ces dates doivent être déterminées de façon réaliste :

- Etre le plus proche possible de la réalité en utilisant les données communales les plus récentes ;
- Tenir compte de la durée de vie réelle d'un PLU.

La date de départ

Le dernier recensement de la population de l'INSEE estime 5 106 habitants en 2015 (population légale au 1^{er} janvier 2018). Cette estimation est fiable puisque 2015 correspond à une année de recensement intégral quinquennal.

Ce recensement INSEE aura plus de 4 ans à la date d'approbation du PLU et ne décrira plus la réalité de terrain (approbation prévue mi 2019).

En conclusion :

- Les chiffres de l'INSEE sont incomplets car ne prennent pas en compte les derniers grands projets d'urbanisme de la commune ;
 - La commune ayant connaissance des permis de construire accordés sur la période 2015-2018 ;
- ⇒ La date de départ des perspectives démographiques et calculs des besoins fonciers pendant la période d'application du PLU est fixée à 2018.

La date d'arrivée

Au bout de 9 ans, la loi impose un bilan du PLU. Ce texte s'inscrit dans un changement de paradigme : passage de l'urbanisme planificateur des POS, à l'urbanisme de projet des PLU. Ainsi, on peut estimer la durée de vie d'un PLU à 12-15 ans maximum.

Parallèlement, le SCoT des cantons de Huningue et de Sierentz, approuvé le 20 juin 2013, donne des projections démographiques et des besoins fonciers à l'horizon 2030. Ainsi, le SCoT a également une durée de vie d'une quinzaine d'année.

En conclusion :

- La durée de vie d'un PLU est d'une quinzaine d'années ;
- L'horizon 2030 du SCoT permet au PLU d'avoir une vision à long terme
 - ⇒ La date d'arrivée des perspectives démographiques et calculs des besoins fonciers pendant la période d'application du PLU est fixée à 2030. La durée de vie de 12 ans pour le PLU de Kembs se justifie par le fait que la commune a une forte dynamique démographique et constructive et que d'ici 12 ans, le PLU aura atteint ses limites par rapport aux évolutions communales.

Au final, les perspectives démographiques et les besoins fonciers qui en découlent sont calculés sur la période 2018-2030. Cette périodicité permet d'utiliser les données communales qui correspondent au mieux au territoire actuel, tout en restant cohérent avec la durée de vie d'un PLU.

• **Les tendances démographiques observées**

Pour définir des scénarios de développement, il est nécessaire tout d'abord d'observer les évolutions démographiques des années précédentes.

Une dynamique constructive affirmée depuis le dernier recensement INSEE

Tout d'abord, il s'agit d'observer les évolutions depuis le dernier recensement INSEE (2015). En effet, de grands projets d'urbanisme ont été réalisés depuis le dernier recensement INSEE sur la commune (lotissement des Saules, lotissement du Stade). La liste des permis de construire va permettre de déterminer le nombre d'habitant au 1^{er} juin 2018.

Il s'agit, dans un premier temps, de déterminer le nombre de résidences principales en 2018.

Dynamique constructive Kembs entre le 01/07/2015 et le 01/06/2018	
NB Logements réalisés	288
NB résidences principales en 2015 (INSEE)	2153
NB résidences principales en 2018	2441

Il convient de préciser que d'autres projets sont encore en cours et devraient être réalisés pour 2019, comme le projet rue des Prés qui compterait 38 logements, dont 8 LLS, ou encore le projet du lotissement du Stade qui continue à être bâti (projet Néolia comprenant 14 LLS et 13 logements), etc. De fait, ce seront encore une cinquantaine de logements supplémentaires qui seraient en cours de construction à Kembs d'ici à la fin 2018, début 2019.

Ainsi, depuis le dernier recensement INSEE, le nombre de résidences principales a, en moyenne, augmenté de 130 logements par an. Par ailleurs, au vu des projets en cours, le nombre de constructions annuelles ne va pas se ralentir à court terme.

Un scénario du SCoT déconnecté de la réalité

Le SCoT des cantons de Huningue et de Sierentz approuvé le 20 juin 2013, donne un scénario projections démographiques calculé sur les tendances observées sur la période 1999-2008 (selon les données INSEE).

Les projections calculées par le SCoT à l'horizon 2030 se basent sur un taux de variation annuel moyen de 0,89%. L'année de référence utilisée par le SCoT pour les projections, et donc pour le calcul des besoins fonciers, est 2008.

Projections SCoT (date référence 2008)			
	2008	2018	2030
Pop estimée	4 361	4765	5300
Pop/an	-	40	43
Taux variation	-	0,89%	0,89%
Pers/ménage	2,5	2,3	2,2
Nb log	1744	2072	2409
Nb log/an	-	33	30

Or, en l'espèce, la population visée à l'horizon 2030 par le SCoT (5 300 habitants) a été dépassée ces dernières années. Ainsi, la population projetée sur 2018 par le SCoT (4 765 habitants selon un taux de variation annuel de 0,89% depuis 2008) a, en réalité, été dépassée en 2012 (4 855 habitants en 2012 selon l'INSEE).

Le PLH ayant été établi sur les projections du SCoT, les objectifs attendus par le PLH sont, par ricochet, erronés.

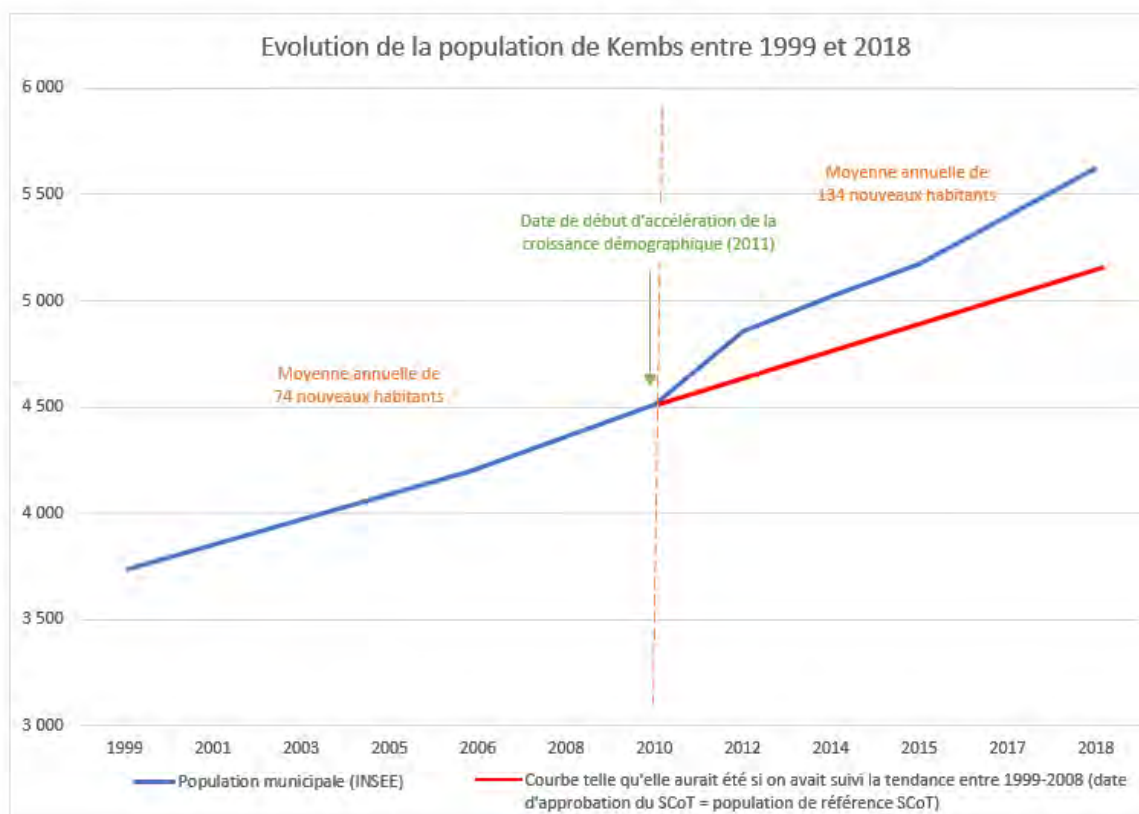
Evolution annuelle des résidences principales de Kembs																				
Année	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Population municipale (INSEE)	3 739							4 210	4 284	4 361	4 437	4 514	4 634	4 855	4 940	5 023	5 106			5 614
Nb personnes/ménage	2,7									2,5	2,5					2,3	2,3			2,3
Nb résidences principales	1 402									1 744	1 792	1 823				2 129	2 153			2 441
Evolution population/an								67	74	77	76	77	120	221	85	83	83			169
Evolution logement/an											39	31				76,5				78

 données non connues

En effet, on constate que le nombre de constructions annuelles s'est largement accéléré depuis 2008. Ainsi, en se basant sur des données de 2008, le SCoT n'a pas anticipé cette accélération démographique.

En observant l'évolution démographique, il apparaît une accélération significative du nombre de logements annuel, soit une augmentation annuelle majeure de la population, depuis 2011. En effet, alors que la moyenne était de 70 habitants supplémentaires par an entre 2008 et 2010, elle est de 130 habitants supplémentaires en moyenne depuis 2011, soit près du double.

Même si la croissance démographique s'est ralentie entre 2013 et 2014 (on passe de 170 habitants par an en moyenne sur 2011-2012, à 80 habitants en moyenne sur 2013-2014), on peut observer qu'elle repart largement à la hausse à partir de 2015 (140 habitants par an en moyenne entre 2015 et 2018).



Ainsi, le SCoT actuel ne peut plus représenter un document de cadrage pertinent pour la commune de Kembs : le SCoT des cantons de Huningue et de Sierentz est d'ailleurs en cours de révision.

Les différentes possibilités de projections

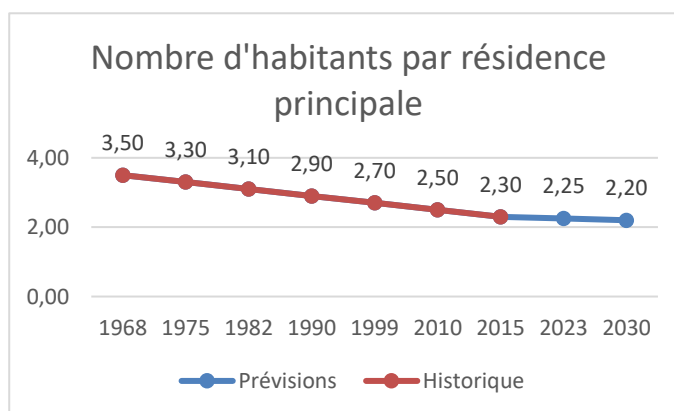
❖ Anticiper le desserrement des ménages

Pour projeter la population d'ici 2030, il s'agit d'abord de déterminer le nombre de personnes moyen par ménage ces prochaines années.

Considérant qu'en 2018, la taille des ménages sur Kembs est de 2,3 personnes. Et, compte tenu de la baisse observée entre depuis 2010 sur la commune (de 2,5 à 2,3 personnes par ménage ; données INSEE), l'analyse considère que le nombre de personnes par ménages entre 2018 et 2030 va suivre les tendances départementales avec une stabilisation des personnes par ménage mais diminuer légèrement d'ici 2030.

En effet, l'allongement de la durée de vie, l'évolution des modes de vie (multiplication des familles monoparentales, divorces, phénomène de décohabitation entre les générations etc) expliquent la baisse du nombre moyen de personnes par ménage ; les études tendent à montrer que cette tendance à la baisse se poursuivra dans les prochaines années.

C'est pourquoi, l'étude ci-après se basera donc sur un taux de 2,2 personnes par ménage.



❖ Projeter la population sur 2030

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

En effet, les chiffres démographiques fournis par l'INSEE ne sont qu'indicatifs : ils ne sont pas à prendre comme une donnée supérieure de cadrage, mais comme le résultat d'une politique d'aménagement passée.

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

C'est pourquoi, il convient de dessiner des scénarios politiques crédibles cohérents avec les besoins et les capacités d'accueil du territoire.

Trois scénarios de développement démographique à l'horizon 2030 ont été abordés dans le cadre des études du PLU de Kembs.

Scénario 1 :

Un premier scénario serait de poursuivre la tendance observée ces trois dernières années (2015-2018). Dans cette hypothèse, la dynamique constructive de production de 80 logements en moyenne par an serait poursuivie jusqu'à l'horizon 2030.

	POPULATION			LOGEMENT
	Taux de variation	Nb hab en 2030	Gains hab 2018 2030	Besoins en logements*
Scénario 1	2,42%	7 480	1 866	949
Personnes par ménage : 2,2**				

N.B. :

- Les besoins en logements permettent d'accueillir les nouvelles populations (gains habitants) mais également à maintenir la population dans la commune (à cause du desserrement des ménages) - expliqué dans le chapitre « anticiper les besoins en logements » ci-dessous*
- Le nombre de personnes par ménage choisi est expliqué ci-dessus**

Ce scénario est réalisable au regard du foncier inscrit au zonage du PLU (zones 1AU+2AU) à condition d'augmenter la densité dans les zones d'extension (25,5 ha inscrit en extension). En effet, avec une densité de 25 logements à l'hectare (densité imposée par le SCoT), les zones inscrites en extension sont insuffisantes. Kembs étant contrainte par les possibilités d'extension foncières (différentes servitudes affectent l'usage du sol ex nihilo : pylônes électriques, lignes très haute tension, gazoduc, etc.), il faudra augmenter la densité des zones AU si le nombre de logements annuel est toujours aussi important.

Rappelons ici que la densité du SCoT (25log/ha) se constate dans des communes moins importantes dans les SCoT haut-rhinois. Ainsi, il n'est pas anormal de prévoir des opérations d'aménagement de 35 logements à l'hectare dans les zones d'extension.

Scénario 2 :

Un second scénario consisterait à poursuivre les tendances observées entre 2008 et 2018. Ainsi, ce scénario se baserait sur la production de 70 logements par an.

	POPULATION			LOGEMENT
	Taux de variation	Nb hab en 2030	Gains hab 2018 2030	Besoins en logements
Scénario 2	2,12%	7 218	1 604	830
				Personnes par ménage : 2,2

Ce scénario est envisageable au regard des surfaces inscrites au PLU. Cette hypothèse est plus modérée que le scénario 1.

Scénario 3 :

Ce troisième scénario se veut encore plus modéré que les deux précédents. Cette hypothèse considère que la production en nombre de logement va se ralentir dans les 10 prochaines années. Ainsi, ce scénario se base sur une production annuelle moyenne de 60 logements.

	POPULATION			LOGEMENT
	Taux de variation	Nb hab en 2030	Gains hab 2018 2030	Besoins en logements
Scénario 3	1,80%	6 954	1 340	720
				Personnes par ménage : 2,2

Ce scénario est envisageable au regard des surfaces inscrites au PLU.

Ces hypothèses affichées marquent la volonté communale de maintenir une dynamique démographique élevée au vu de la situation géographique, économique et sociale de la commune.

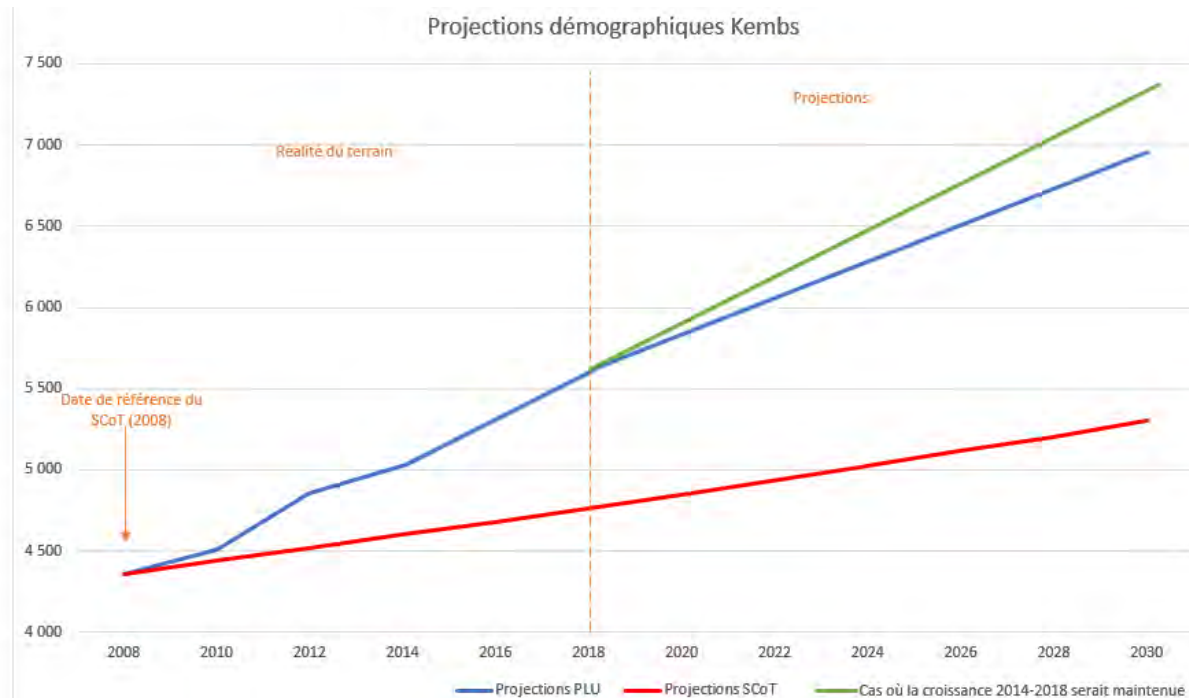
➤ Le scénario de développement démographique retenu

La commune a retenu le scénario de développement n°3.

	POPULATION			LOGEMENT
	Taux de variation	Nb hab en 2030	Gains hab 2018 2030	Besoins en logements
Scénario modéré	1,80%	6 954	1 340	720
			Personnes par ménage : 2,2	

Ainsi, le développement démographique choisi est de 1,8 % par an. En effet, l'évolution des constructions ces dernières années laisse apparaître une forte pression foncière sur la commune. Sa situation géographique et économique (secteur trinational de Saint-Louis Agglomération) lui confère un statut dans l'armature urbaine qui génère ce dynamisme démographique (SCoT : pôle intermédiaire). De surcroît, le niveau d'équipements de la commune attire sans cesse de nouvelles populations (la commune sait conjuguer au plus juste développement démographique et besoins de la population).

Le scénario choisi se veut donc ambitieux pour le territoire haut-rhinois mais reste amplement justifié par rapport au constat d'affluence de la commune. Précisons que cette croissance a été modérée dans un souci de gestion économe des sols.



Ainsi, à l'horizon 2030 l'objectif du PLU est de 6 954 habitants, soit un gain de 112 habitants en moyenne par année.

Ainsi, il est possible également de mesurer les objectifs de production de logement annuels¹ :

	Nombre total de résidences principales créés	Nombre moyen de résidences principales créés par an
Scénario modéré	720	60
	Nombre de logements à créer d'ici 2030	Nombre moyen de logements à créer par an d'ici 2030

Ainsi, il faudra que la commune de Kembs crée en moyenne 60 logements par an d'ici 2030 pour atteindre l'objectif démographique de 6 954 habitants.

Ce chiffre est réaliste puisqu'en 2016, 45 logements ont été réalisés², et en 2017, 192 logements ont été construits (dont 7 bâtiments collectifs).

➤ Anticiper les besoins en logements

- **Les besoins en logements pour la population nouvelle à accueillir**

Accueillir des habitants supplémentaires, nécessite de prévoir et construire des logements, et ce en tenant compte de l'évolution de la taille des ménages (2,2 personnes par ménage).

	POPULATION			LOGEMENT
	Taux de variation	Nb hab en 2030	Gains hab 2018 2030	Nouveaux habitants
Scénario modéré	1,80%	6 954	1 340	609
			Personnes par ménage : 2,2	

$$\text{Logements à créer pour les nouveaux habitants} = \frac{\text{Gain habitants entre 2018 et 2030}}{\text{Desserrment des ménages}}$$

- **Les besoins en logements pour loger la population actuelle**

Calculer les besoins en logements pour la nouvelle population à l'horizon 2030 n'est pas suffisant. En effet, il faut aussi tenir compte du desserrement des ménages qui touche la population actuelle du territoire.

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

¹ Ces chiffres sont à nuancer, les trois périodes retenues ne présentant pas les mêmes durées ; durées qui de plus diffèrent de la durée de vie du PLU. En effet, les périodes INSEE sont plus courtes et donc moins impactées par le desserrement des ménages que ne le sera la durée de vie du PLU.

² Selon le fichier des permis de construire fourni par Saint-Louis Agglomération.

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

	POPULATION			LOGEMENTS
	Taux de variation	Nb hab en 2030	Gains hab 2018 2030	Population actuelle
Scénario modéré	1,80%	6 954	1 340	111
				Personnes par ménage : 2,2

<i>Logements à créer pour maintenir la population actuelle</i> $\frac{\text{Population actuelle (2018)}}{\text{Dessèrment des ménages}} = \text{Besoin totaux en logement} - \text{Nombre résidences principales 2018}$	
---	--

➤ Où édifier ces logements ?

Méthodologie générale – explication de la méthode

L'objectif de cette analyse vise à connaître le potentiel foncier susceptible de répondre aux besoins en termes de logements (taux de mobilisation du PLU). Il s'agit ici de voir où placer les logements dans l'enveloppe du PLU pour répondre à l'objectif de développement démographique fixé ci-dessus.

Selon le scénario démographique retenu par Kembs, il faut construire 720 logements pour accueillir 1 340 habitants d'ici à 2030. Ces logements peuvent trouver place soit dans l'enveloppe bâtie (densification), soit être construits en extension du tissu urbain existant, soit, selon les cas, à travers le potentiel des logements vacants.

Pour ce faire, il s'agit d'analyser, dans un premier temps, le potentiel mobilisable constitué par les interstices de l'enveloppe urbaine pour évaluer le foncier disponible au sein du tissu urbain. En effet, la loi d'Accès au Logement pour un Urbanisme Rénové (ALUR) vise à limiter l'étalement urbain et pousse donc à optimiser en priorité les espaces vides dans le tissu urbain. Il convient donc d'analyser ce potentiel. Au regard de ce foncier mobilisable en densification, il s'agit de déterminer le nombre de logements qui peuvent être construits raisonnablement dans l'agglomération existante, en tenant compte de la densité actuelle de l'enveloppe urbaine.

Extrait du DOO du SCoT :

« Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, le potentiel de renouvellement urbain sera évalué afin de définir au mieux l'extension urbaine nécessaire pour répondre à l'objectif de croissance démographique fixé. Cette évaluation des capacités de renouvellement urbain repose sur l'identification et le croisement des éléments suivants :

- les logements vacants ;
- les bâtiments ou espaces non occupés (anciens bâtiments d'habitation ou des bâtiments d'activités, friches industrielles ou commerciales) ;
- la densité d'occupation du bâti ;
- les parcelles non bâties dans la partie urbanisée ;
- l'identification des causes de la non-occupation des bâtiments (bâtiments insalubres, indivision, rétention foncière, ...) ;
- la proximité d'une desserte par les transports en commun ;
- la présence de services, équipements de proximité ;
- la prise en compte des contraintes supra-communales qui rendent certains terrains inconstructibles. »

Il s'agit ensuite de déterminer le nombre de logements encore nécessaires hors agglomération pour répondre à l'objectif de développement démographique préconisé par le projet de territoire et de déterminer le foncier nécessaire (= foncier complémentaire), en appliquant les densités du SCoT demandées. Une fois cette surface déterminée, il s'agit d'analyser si le zonage du PLU permet d'absorber ces besoins (zones AU du PLU).

- **Créer des logements en densification**

- ❖ **Les interstices de l'enveloppe urbaine**

Méthodologie

Les cartes des parcelles non bâties ci-dessous identifient les interstices de l'enveloppe urbaine. L'analyse somme ces parcelles non bâties de l'enveloppe urbaine du PLU (U habitat). Afin de vérifier la compatibilité avec le SCoT, l'analyse chiffrée tient compte des parcelles du T0 et celles qui se situent en-dehors.

[Pour rappel : Le Temps Zéro (T0) est défini comme une enveloppe urbaine de référence. Cette enveloppe délimite l'état de l'urbanisation à la date d'approbation du SCoT.].

L'analyse est composée d'un élément cartographique et de données chiffrées. Le document cartographique en question a été réalisé à partir du fond cadastral le plus récent, à savoir le cadastre 2017 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts).

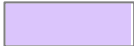
L'analyse spatiale sélectionne les parcelles non bâties dans les zones U développement urbain selon le zonage du PLU (UA + UB). Dans un premier temps, la méthodologie supprime les parcelles isolées de très petite surface, puis un travail de terrain et en relation avec les élus permet d'examiner l'état de ces parcelles non bâties (parcelles vides) en tenant compte de la réalité des utilisations et des contraintes d'occupation du sol (exemple : un parking public est une parcelle non bâtie. L'analyse la fait donc apparaître en couleur. Néanmoins, une occupation du sol y existe. Il y a donc lieu de la caractériser).

Les limites de l'exercice sont de deux ordres : techniques tout d'abord ; le fond cadastral peut comporter des erreurs matérielles, notamment le contour de certaines parcelles (certaines ont été intégrées dans le domaine public mais ne sont pas encore cadastrées comme tel). Mais également en termes méthodologique : l'analyse ne tient pas compte des unités foncières mais considère bien l'ensemble des parcelles non bâties. Il convient de préciser que cette variable (UF) est prise en compte lors de la caractérisation, et non lors de l'affichage de ces parcelles par le SIG.

Au regard de la réalité du terrain, plusieurs critères ont été retenus pour caractériser les parcelles non bâties (vides). A chaque critère de classification, une couleur a été attribuée et cartographiée. Par ailleurs, chaque contrainte est associée à un coefficient de pondération qui permet de quantifier l'impact de la contrainte. Ainsi, une contrainte qui rend la parcelle inconstructible (par exemple un fonds de parcelle qui correspond à un jardin privatif) est associé à un coefficient de « 0 ». Au contraire, une faible contrainte aura un coefficient plus proche de « 1 ».

Cette analyse permet de développer une approche qualitative d'analyse du potentiel foncier mobilisable. Il s'agit de coller au mieux à la réalité urbaine existante ou en devenir à court terme. Elle tient compte en outre des connaissances communales en matière de rétention foncière.

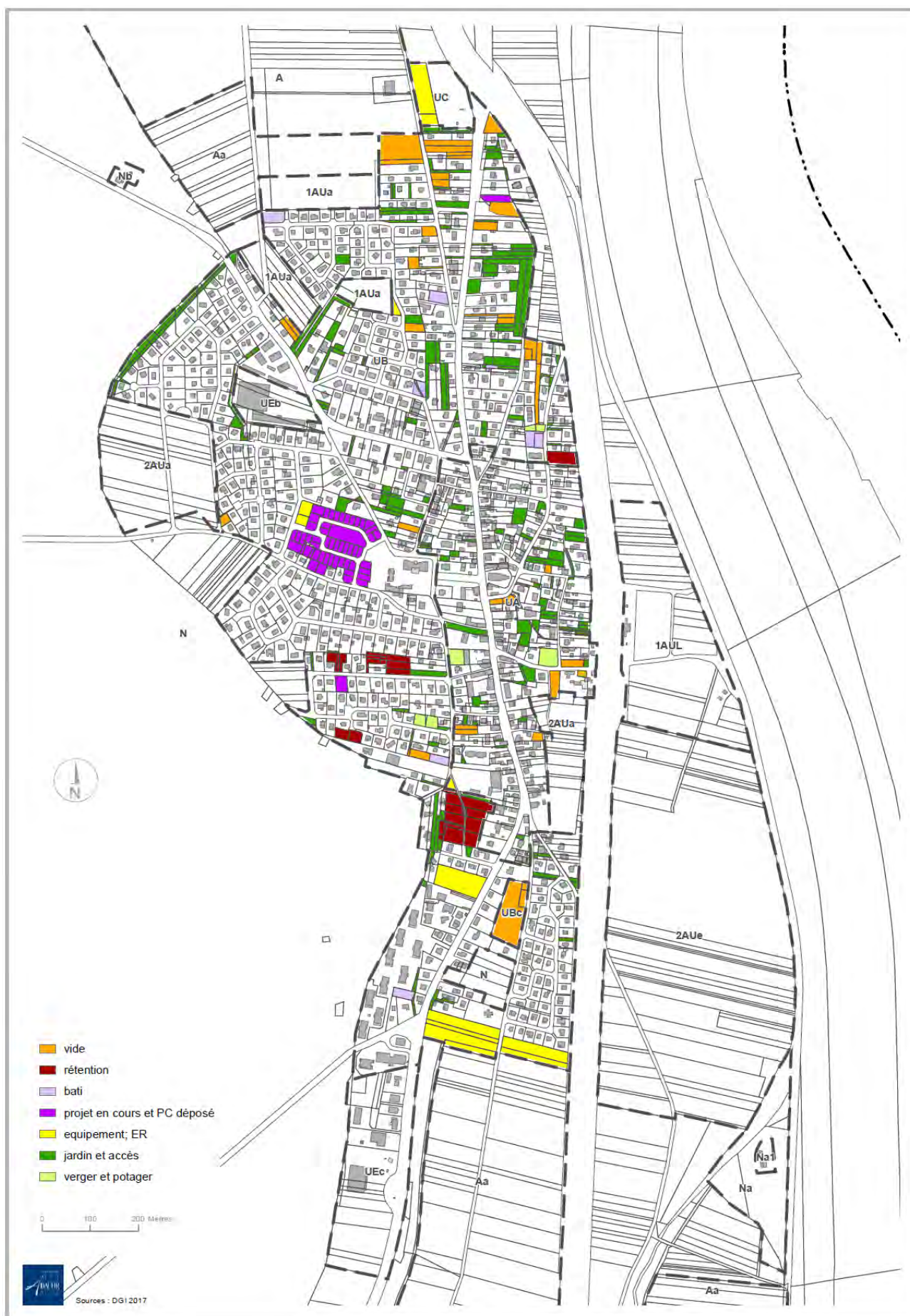
Les contraintes d'urbanisation sont répertoriées ci-dessous. A chaque contrainte, un coefficient de pondération a été appliqué (explication de la légende cartographie) :

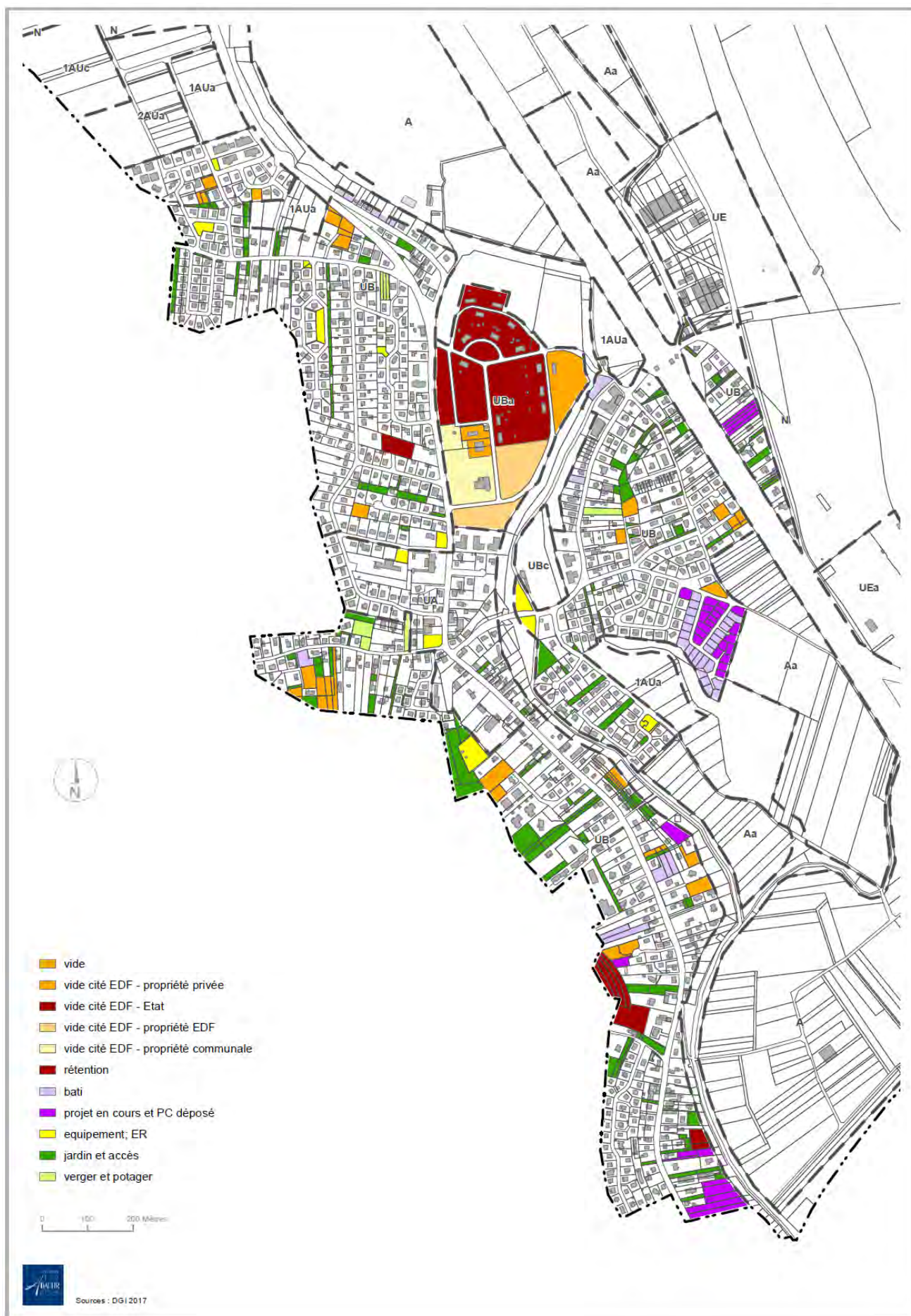
ETAT EXISTANT				
Niveau de contrainte	Couleur sur la carte	Légende Carto	Type de contrainte	Coefficient de pondération
+		Jardin et accès	En vert, les parcelles qui constituent des jardins et accès privatifs compris dans une unité foncière avec une ou plusieurs habitations. Ces vides sont donc considérés comme non mobilisables et ont donc un coefficient de pondération nul.	0
		Verger et potager	En vert clair, les parcelles qui constituent des vergers ou des potagers et qui ont donc un rôle écologique majeur dans en milieu urbain. Ces vides sont donc considérés comme non mobilisables et ont donc un coefficient de pondération nul.	0
		Equipement	En jaune, les parcelles concernées par un aménagement ou un équipement public (parking, terrain de jeux, cimetière, etc.). On retrouve également dans cette catégorie les parcelles non bâties concernées par des emplacements réservés dans le cadre du PLU. Ces vides sont donc considérés comme non mobilisables car déjà artificialisés ou en passe de l'être et ont donc un coefficient de pondération nul.	0
		Bâti	En violet clair, les parcelles déjà surbâties à la date d'approbation du PLU. Ces vides sont donc considérés comme non mobilisables car déjà bâtis à la date d'approbation du PLU et ont donc un coefficient de pondération nul.	0
		Projet en cours et PC déposé	En violet foncé, les parcelles concernées par des projets d'urbanisation en cours (PA ou PC déposés). Au vu de l'avancée des projets immobiliers et de leur constructibilité quasi immédiate, l'analyse considère ces vides comme déjà bâtis. Ils ont donc un coefficient de pondération nul.	0
		Rétention	En rouge les parcelles vides mais dont la rétention foncière est connue (information reçue par la commune). Il s'agit de parcelles de propriétaires privés ; c'est une rétention historique (le vide constitue un environnement bâti du propriétaire). Ainsi, les propriétaires utilisent ces vides à usages privatifs ou ne veulent pas vendre de leur vivant (terrain réservé aux enfants, ne veulent pas de voisins, etc.).	0
-				

			La cité EDF est ici considérée comme de la rétention (Cf. : paragraphe b) ci-dessous). Au vu de la situation, ces vides sont considérés comme non mobilisables dans la durée de vie du PLU et ont donc un coefficient de pondération nul. Ces vides pourront être mobilisés dès lors que la situation se débloque. Cette analyse ne tient pas compte de cette donnée puisqu'elle n'est pas mesurable dans le temps.	
--	--	--	---	--

POTENTIEL FONCIER

Niveau de contrainte	Couleur sur la carte	Légende Carto	Type de contrainte	Coefficient de pondération
		Vide	En orange, les vides qui ont peu ou pas de contrainte. Au vu de la situation de ces vides, l'analyse considère qu'ils sont mobilisables dans le cadre de l'application de ce PLU. Ils ont donc un coefficient de pondération de 1.	1





Ainsi, la méthode utilisée permet d'appréhender le potentiel foncier en prenant en compte les différentes contraintes liées à la réalité du terrain et qui peuvent retarder l'urbanisation ou la commercialisation des parcelles vides.

L'analyse a été réalisée en juin 2018.

Il convient de préciser que l'analyse chiffrée ci-dessous différencie les parcelles vides qui se situent dans et hors du T0. En effet, certaines parcelles vides des zones urbaines peuvent être situées hors du temps zéro délimité par le SCoT des cantons de Huningue et de Sierentz. Le temps zéro du SCoT a délimité l'état de l'urbanisation à la date d'approbation du SCoT (2013), tandis que le document d'urbanisme (PLU) vise à délimiter des zones urbaines en fonction des évolutions communales et recherche une compacité urbaine cohérente.

Précisons également que certaines parcelles peu bâties ont également été caractérisées. C'est le cas du cimetière : cadastralement, la parcelle apparaît comme non surbâtie en raison de la très faible emprise du bâti existant (chapelle). Néanmoins, ce vide n'est pas mobilisable en raison de la nature de l'occupation du sol. Il a donc été redécoupé et caractérisé comme un équipement.

	Sans pondération		Après pondération	
	T0	Hors T0	T0	Hors T0
Jardins et accès	12,19	0,67	0	0
Verger et potager	0,96	0	0	0
Equipement	2,30	0,15	0	0
ER	1,47	0	0	0
Projet en cours et PC déposé	5,32	0,08	0	0
Bâti	2,43	0	0	0
Rétention	2,87	0	0	0
Cité EDF	8,18	2,07	0	0
Pas ou peu de contraintes	5,37	0,00	5,37	0,00
Total des vides en U exploitables en ha				5,37

Ainsi, 5,37 ha de dents creuses peuvent être utilisés pour construire des logements en densification.

❖ Le foncier stratégique : la cité EDF

L'aménagement de la centrale hydroélectrique dans les années 1930 a amené à la construction d'un nouveau quartier, déconnecté du tissu historique, et destiné au logement des ouvriers du chantier. L'objectif était d'y loger le personnel nécessaire au bon fonctionnement du chantier. Ainsi, EDF s'est avéré être un acteur important de la stratégie foncière de la commune.

L'ensemble de la cité reste aujourd'hui encore propriété d'EDF (administration publique) ou propriété de l'Etat (Cf. : carte ci-dessous). Ainsi, EDF a toujours la possibilité d'affecter des agents dans cet espace et tient ou doit le garder. Précisons que l'affectation d'agents dans la cité EDF est indépendante de la volonté communale.

Aujourd'hui, la cité EDF apparaît comme un important espace sous-exploité, voire pour partie non exploité, au sein du tissu urbain. En effet, cette zone, desservie par les réseaux et située au cœur du tissu urbain à proximité des équipements, commerces et services, est très faiblement bâtie (Cf. : carte des parcelles non bâties). Etant non totalement surbâti, ce vaste ensemble (10 ha) offre de réelles possibilités de densification. La mutation de ce quartier à faible densité vers un quartier densifié est envisageable compte tenu de la taille des parcelles et de la situation géographique au cœur de l'espace urbain bicéphale de Kembs.

	Surfaces (ha)	
	T0	Hors T0
Propriété communale	1,45	0
Propriété privée	1,33	0,07
Propriété EDF	0	1,65
Propriété Etat	5,39	0,35
Total cité EDF	10,24	

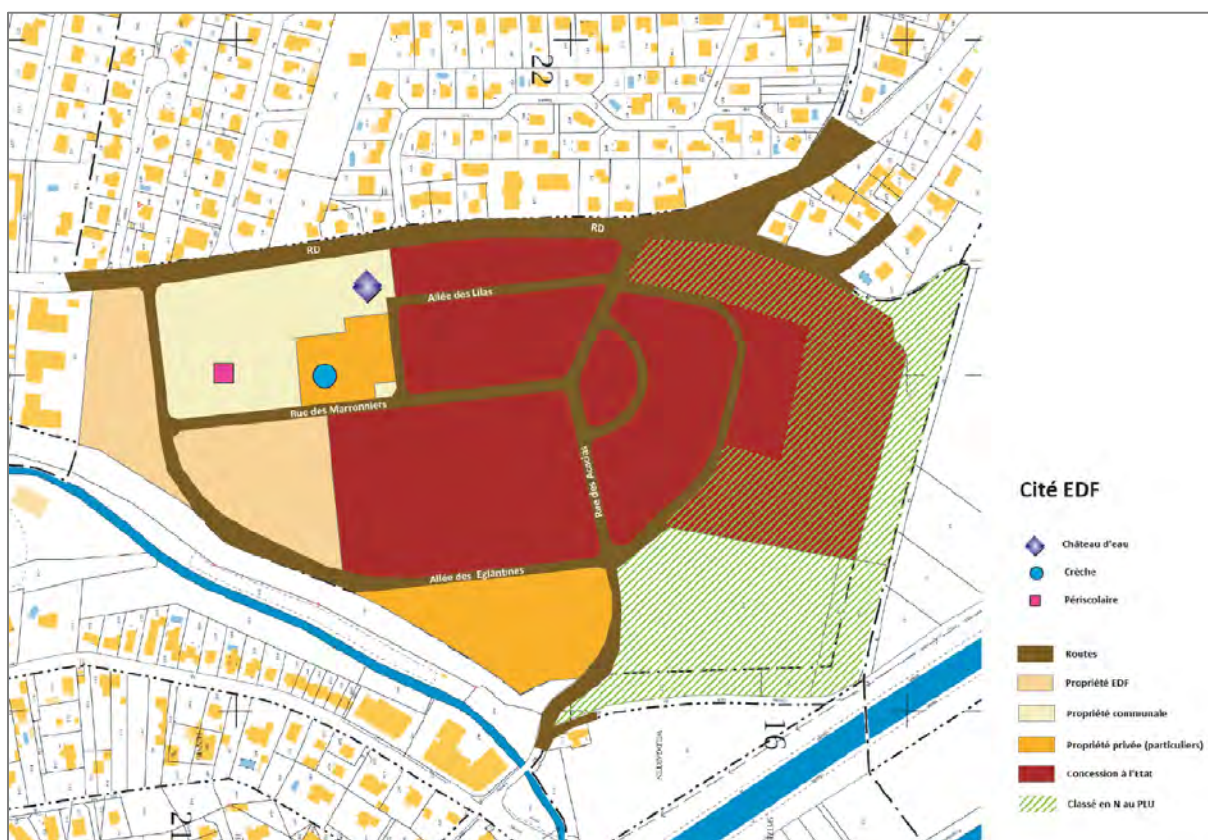
Néanmoins, cet espace ne peut être considéré comme un potentiel foncier mobilisable dans le cadre dudit PLU. En effet, les discussions avec EDF ne laissent pas de réelles perspectives sur cette cité (court et/ou moyen terme). EDF conserve des réserves foncières dans les différentes villes, ce qui est le cas de Kembs, et affiche le besoin de conserver la cité, d'où la conservation de ces parcelles en zone urbaine (maîtrise foncière d'EDF sur cet espace).

De fait, cette cité est plutôt à considérer comme un foncier stratégique, mutable un jour. Le PLU a fait le choix de flécher cette zone comme secteur à requalifier, du fait de sa situation et de sa localisation, dans le cas où la situation se débloquerait. En l'état, cette cité n'a pas vocation à évoluer à court termes (forte rétention foncière) et ne pourra donc être mobilisée. La commune reste tributaire des évolutions des besoins d'EDF et attend qu'un projet de restructuration de cet espace soit possible.

La carte ci-dessous délimite les propriétés de la cité EDF :

- Propriété communale : foncier non mobilisable car le sol est déjà artificialisé (cour de l'école, etc.) ;
- Propriété privée : rétention foncière ;
- Propriété EDF : forte rétention foncière : pas de possibilité de discussion sur ce foncier ;
- Propriété Etat : très forte rétention foncière : pas de possibilité de discussion sur ce foncier.

En conséquence, l'analyse considère qu'aucun logement ne pourra être bâti dans le cadre du présent PLU dans la cité EDF, mais que cet espace est stratégique au-delà de l'application du PLU.



❖ Les mutations de l'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine existante dispose de diverses possibilités de densification, tant par le remplissage des dents creuses (Cf. analyse ci-dessus), que par la mutation du bâti existant (réhabilitation de friches, etc.), que par la mutation de l'espace bâti (morcellement du parcellaire existant, etc.). Ainsi, une part des logements à créer en densification peut également être réalisée par ce biais. Rappelons ici que la densification doit se faire dans le respect du cadre de vie existant et en harmonie avec l'environnement urbain avoisinant.

La mutation du bâti existant

Dans ce cadre, il faut évoquer les possibilités de réhabilitation d'anciens bâtiments d'activités en friche, d'anciens bâtiments agricoles, granges et dépendances en logements dans les centres anciens des communes, ou encore la réhabilitation de certains logements vétustes.

Très récemment encore (2017), la commune a enregistré un permis de démolir pour une ancienne grange et y a enregistré la construction d'une maison d'habitation sur le même parcellaire.

De même, certains logements vétustes sont en cours de réhabilitation dans la commune (Cf. « la vacance des logements » ci-dessous).

Ainsi, on peut déjà voir sur le terrain des projets de réhabilitations qui ont abouti.

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

Au-delà des changements de destination, des modifications peuvent également être effectuées sur des habitations afin d'accroître le nombre de logements.

Encore une fois il s'agit ici de projets d'initiative privée. Même s'il est possible de mettre en place les conditions réglementaires facilitant de telles modifications, la collectivité n'a pas la main sur cette thématique.

La vacance des logements

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

- La vacance conjoncturelle ou de marché (dite aussi vacance « frictionnelle ») qui est momentanée et de courte durée. Elle peut concerner, par exemple, des logements proposés sur le marché de la vente ou de la location, des logements déjà attribués à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation, des logements étudiants lors des vacances d'été, des logements temporairement indisponibles pour cause de travaux d'amélioration, etc.
Ce temps nécessaire à la revente, à la relocation, à l'entretien ou à la remise en état d'un logement est indispensable pour permettre la fluidité du marché immobilier. Il s'agit d'une vacance normale, dite de marché, dont le taux communément admis se situe aux alentours des 6% ou 7%.

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

Dans la commune le taux de vacance est d'environ 6,3% en 2015 (source INSEE).

Ce taux permet une bonne fluidité du marché immobilier. Ainsi, peu de logements peuvent être mobilisés.

Afin d'approcher au plus juste le nombre de logements vacants effectivement mobilisables, une analyse de terrain a été effectuée en juin 2018, à partir du fichier communal de recensement des logements vacants (fichier BISCOT / DGI). La commune a pointé les logements effectivement vacants sur ce fichier (travail du terrain et connaissance des problématiques locales). Ce travail a donné lieu à un second fichier qui pointe les logements effectivement vacants dans la commune (hors définition INSEE). De ce fait, ce second fichier pointe 27 logements réellement vacants (contre 150 logements vacants selon le fichier BISCOT/DGI – définition INSEE de la vacance).

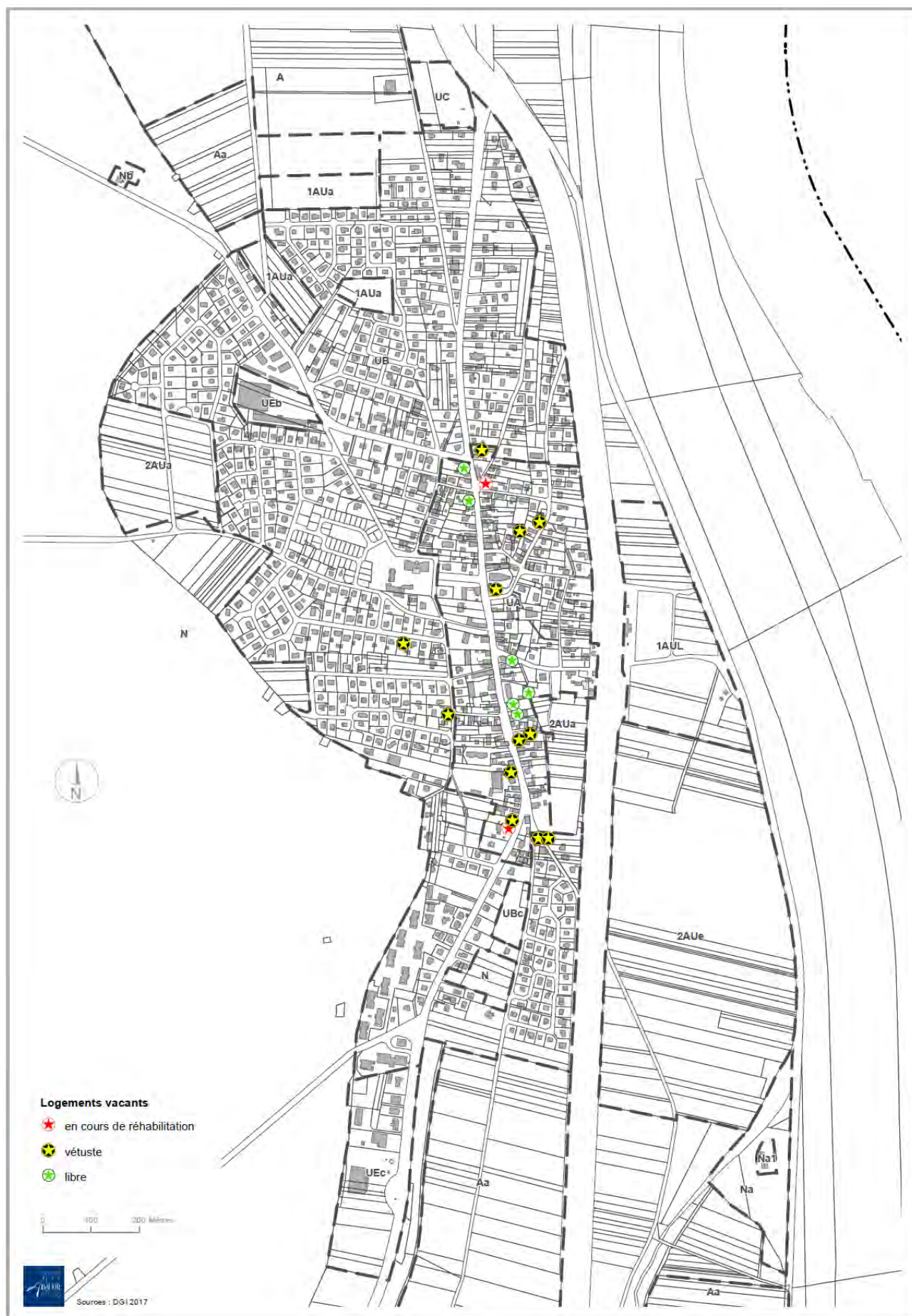
A partir de ce travail, une analyse fine du terrain a permis de hiérarchiser 3 types de vacance :

- Les logements vacants en raison de la vétusté du logement. Ces logements ne sont plus considérés comme un potentiel mobilisable puisqu'ils sont vétustes et contraire à la sécurité et la salubrité des personnes que le PLU tend à protéger. La vétusté de ces logements émane principalement des indivisions ou de successions difficiles : les ménages héritent des biens mais ne veulent pas s'en occuper – les biens ne sont plus entretenus et deviennent vétustes ;
- Les logements vacants en raison de leur réhabilitation immédiate. Ces logements ne sont plus considérés comme un potentiel mobilisable puisqu'ils seront déjà habités à la date d'approbation du PLU ;
- Les logements effectivement vacants (libres). Ces logements pourraient être remobilisés d'ici à l'échéance du PLU.

Précisons que ces logements se situent à Kembs Nord. Ceci n'étonne guère puisque la vacance touche davantage les logements anciens.

Type de vacance	Nb logements
Vétuste	15
En cours de réhabilitation	2
Vacant (libre)	10
Logements à retrancher	10

Ainsi, l'analyse considère que ce taux de vacance (6,3%) va un peu diminuer au regard de l'analyse ci-dessus et que les logements effectivement vacants pourraient être mobilisés d'ici à l'échéance du PLU (10 logements).





La mutation du parcellaire

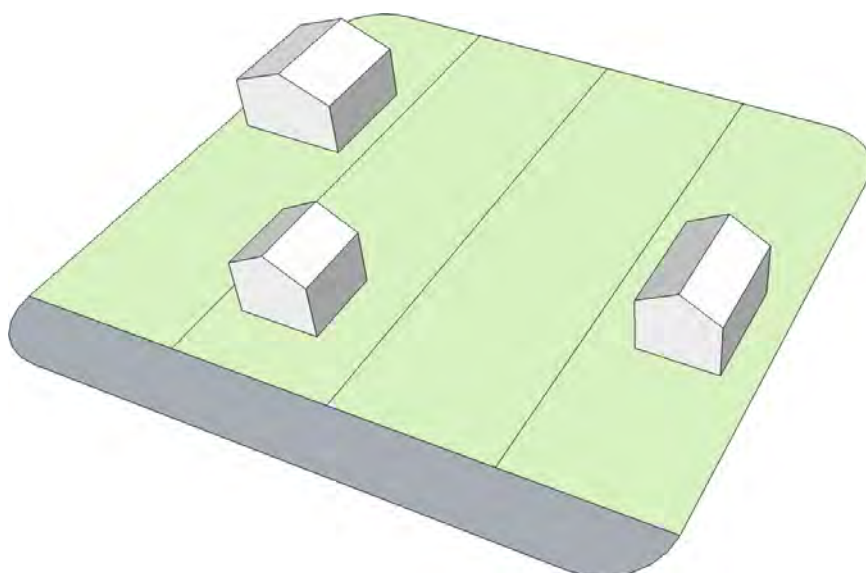
Au-delà des modifications qui pourraient être apportées sur les bâtiments, certains quartiers d'habitations présentent des structures parcellaires plus ou moins propices à certaines formes de densifications.

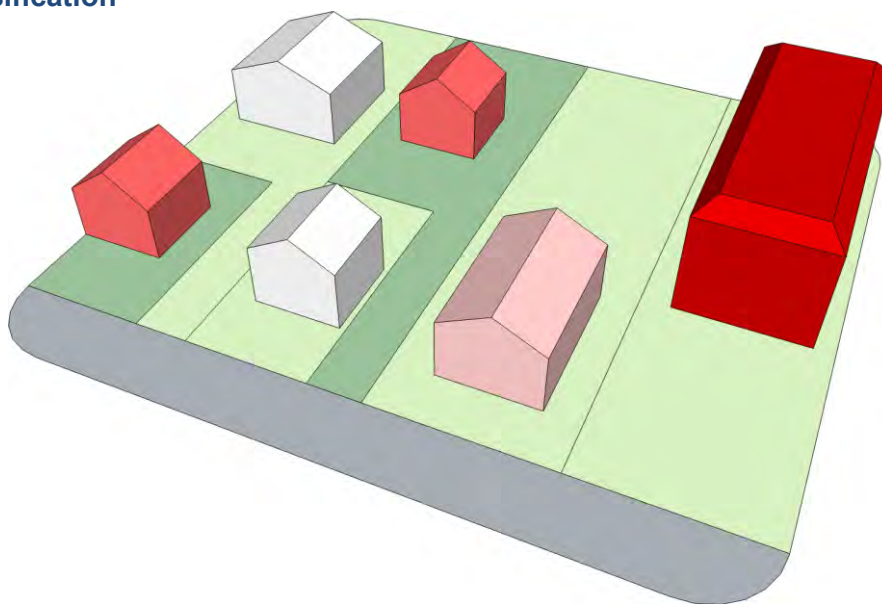
Kembs présente trois grandes structures parcellaires :

- Les centres anciens denses : la structure parcellaire est très découpée, les formes sont rarement rectangulaires, elles épousent des voies de communication, des cours d'eau. L'emprise au sol des constructions est importante. Dans de tels espaces une densification par restructuration parcellaire est difficile.
- Les extensions diffuses : les tissus diffus correspondant à l'habitat spontané des premières extensions et présentent plus de perspectives d'évolution et de densification. En effet, les parcelles y sont souvent de grandes tailles, ce qui permet de dégager de l'espace pour une nouvelle construction à l'avant ou à l'arrière des bâtiments existants.
- Les extensions organisées : il s'agit ici des tissus pavillonnaires issus d'opérations d'aménagement (type lotissement), avec une implantation des constructions en milieu de parcelle. Ce type de tissu, constitué pour l'essentiel dans le cadre d'opérations d'ensemble, apparaît relativement figé et n'offre que peu de perspectives d'évolution et de densification. En effet, la densification peut y être opérée logement par logement, par le biais d'extensions des constructions. Mais redécouper le parcellaire géométriquement optimisé des lotissements paraît très complexe car peu souhaité actuellement par les propriétaires concernés.

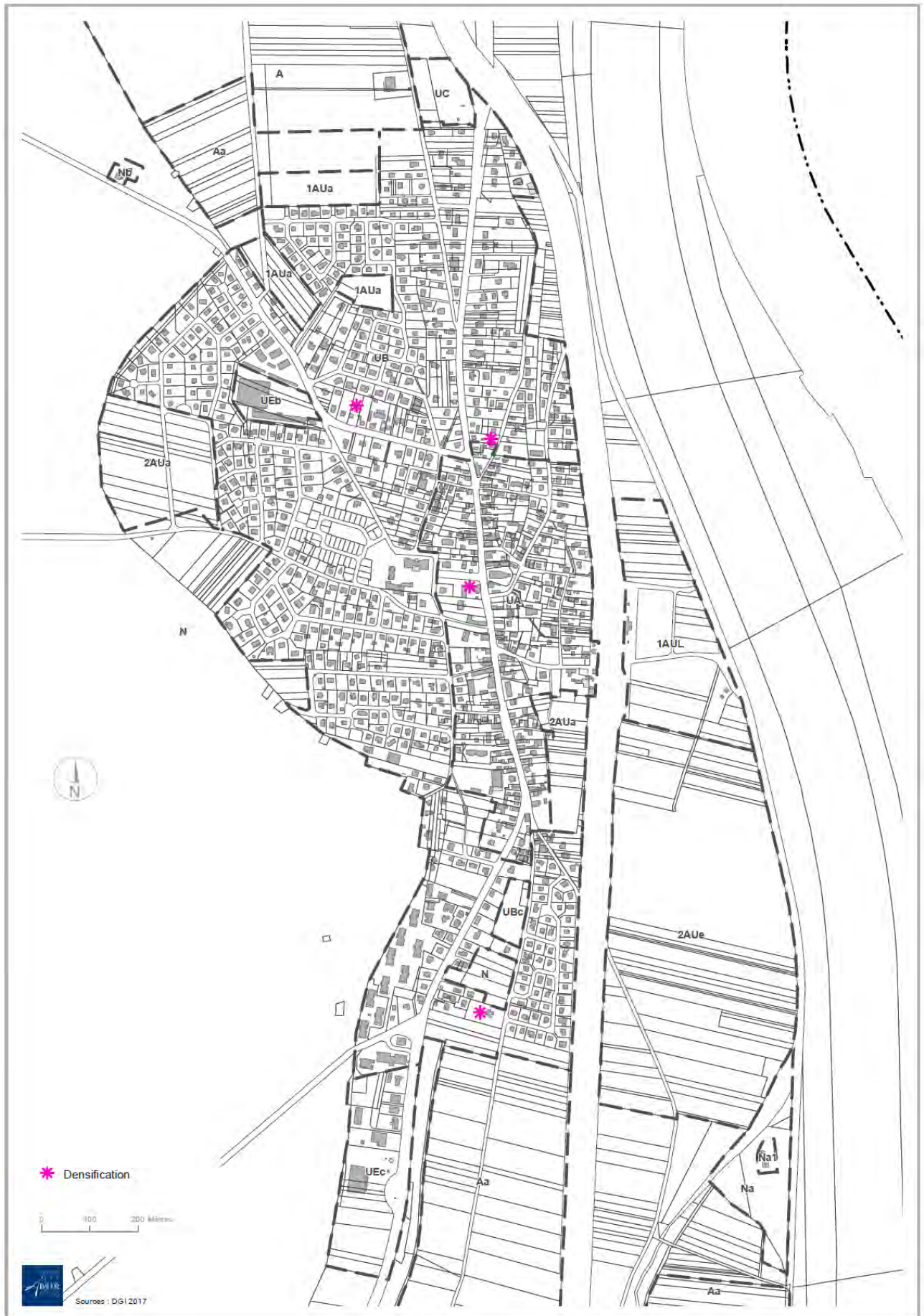
Exemple de parcellaire morcelé en vue d'une densification :

Existant



Après densification

Cette pratique de morçèlement du parcellaire commence ponctuellement à se voir dans la commune. En effet, certaines grandes parcelles ont été découpées afin d'accueillir une seconde maison. Ces initiatives privées ont été fléchées sur la carte ci-dessous (seules les constructions depuis 2017 ont été fléchées).





❖ Synthèse des logements à réaliser en densification

Méthodologie

Il s'agit ici d'appréhender combien de logements pourraient être construits de façon raisonnable dans ce potentiel foncier intra-muros (vides + bâti mobilisable).

L'analyse ci-dessus a montré les capacités de densification du tissu urbain (dents creuses et mutabilité du bâti existant). Le nombre de logements à créer doit s'insérer dans un environnement déjà existant et doit tenir compte de la densité urbaine moyenne sur la commune afin s'intégrer au cadre de vie existant.

Pour mesurer la surface urbaine effectivement dévolue à l'habitat et à la mixité urbaine, il convient de faire la somme des parcelles bâties à des fins d'habitat et mixité courante (ex : petits commerces, écoles, mairie, etc.), et on obtient ainsi la surface urbaine effective de la commune.

L'idée est ici d'exclure les zones naturelles, agricoles, d'activités ou d'équipements publics importants afin d'obtenir, en hectare, la surface réellement dévolue à l'habitat et à la mixité courante (sont également exclues les voies et emprises publiques, afin d'exprimer la surface en foncier net).

Une fois cette surface urbaine effective connue, on divise le nombre de logements INSEE par cette surface : on peut ainsi estimer la densité urbaine nette de la commune. Le chiffre obtenu estime la densité urbaine nette de la commune en tenant compte de la mixité fonctionnelle nécessaire à la vie résidentielle (ex : commerce de quartiers, école, etc.).

Tableaux et synthèse des données

Densité urbaine observée :

Surface urbaine effective (habitat et mixité courante) Mesure exprimée en foncier net (en ha)	168,5
Nombre de logements au dernier recensement INSEE	2 632
Estimation de la densité urbaine nette effectivement observée dans la commune (en log/ha)	16

La densité nette moyenne effectivement observée à Kembs 2018 est d'environ 16 logements à l'hectare. Au vu de la position de la commune dans l'armature urbaine du SCoT, le tissu urbain peut être densifié davantage lors du comblement des dents creuses.

L'analyse table donc sur une densité projetée se rapprochant de l'objectif du SCoT (cette densité est un minimum moyen) :

Densité projetée en zone urbaine (en log/ha)	23
---	-----------

Cette densité reste cohérente avec le tissu existant et n'altère en aucun cas au cadre existant. Pour exemple, le lotissement du stade qui est un comblement de dents creuses, où la densité apportée est nettement supérieure à 16 logements à l'hectare ; l'opération s'est pleinement insérée dans l'environnement bâti. Ainsi, ces hypothèses moyennes de 23 logements à l'hectare correspondent aux réalités mesurées dans la commune et sont donc crédibles au regard de la réalité urbaine, bien qu'une densité supérieure puisse être encouragée règlementairement (règlement PLU).

Concernant les interstices non bâtis de l'enveloppe urbaine :

Pour mesurer le nombre de logements à construire raisonnablement en densification, il convient de multiplier le potentiel foncier des zones urbaines avec la densité projetée dans les zones urbaines de la commune.

	DENSIFICATION (ha)	DENSITE PROJETEE	LOGEMENTS
	Total des dents creuses exploitables	En log/ha	En densification
Scénario modéré	5,37	23	124

Kembs compte 5,37 hectares de dents creuses. Ainsi, il sera possible d'y construire au moins 124 logements.

Concernant la mutabilité de l'enveloppe existante :

Comme l'a démontré l'analyse ci-dessus, il existe des mutations possibles dans l'enveloppe existante, de part :

- La mutabilité du bâti existant : la réhabilitation du bâti existant (transformation d'une grange en 3 logements), va également permettre de répondre aux besoins en logements. L'analyse estime ce potentiel mutable à 25 logements ;
- Les logements vacants : au vu de l'analyse ci-dessus, on considère qu'une dizaine de logements seront remobilisés ;
- La mutation du parcellaire : au vu de l'analyse ci-dessus, on considère qu'une vingtaine de logements seront construits sur des divisions du parcellaire.

La mutabilité de l'enveloppe existante va permettre de répondre aux besoins en logements. La réutilisation de ces logements va contribuer à la densification puisqu'une part des logements à créer se fera dans ce potentiel.

	POTENTIEL INTRA-MUROS
Mutabilité du bâti existant	25
Logements vacants	10
Mutabilité du parcellaire	20
Mutabilité à retrancher	55

Ainsi, ce potentiel est estimé à 55 logements.

Synthèse du potentiel de densification :

En somme, le potentiel intra-muros est estimé à au moins 179 logements en densification.

Questionnements et enjeux

Précisons ici qu'accueillir ces nouveaux logements supplémentaires va engendrer toutefois un certain nombre de questionnements / conséquences :

- le calibrage des réseaux existants : est-ce que le réseau existant est suffisant pour accueillir de nouveaux habitats ?
- le rôle d'acceptation de la densification : les espaces vides permettent de mieux accepter la densité pour la population ; ils jouent un rôle d'espace de respiration à l'échelle urbaine et d'espace récréatif pour les habitants ;
- le rôle écologique de ces vides : les espaces vides ont également un rôle de trame-verte intra-urbaine, mais ont également un rôle de perméabilisation des sols en milieu urbain.

Ainsi, la densification du tissu urbain doit concilier ces questionnements de manière à être acceptée au mieux par la population existante.

- **Le foncier complémentaire**

- ❖ **Créer des logements en extension**

Méthodologie

Maintenant que l'on connaît le nombre de logements réalisables en densification, il s'agit de calculer le foncier nécessaire en extension (zone AU) pour construire les logements permettant d'atteindre l'objectif démographique fixé.

Tableaux et synthèse des données

Pour atteindre l'objectif démographique fixé, des logements doivent être réalisés en extension de l'enveloppe urbaine, soit 541 logements à construire à Kembs.

	POPULATION		LOGEMENTS	
	Taux de variation	Gains hab 2030	Besoins en logements	en extension
Scénario modéré	1,80%	6 954	720	541
			Personnes par ménage : 2,2	

Afin de produire ces 541 logements en extension de l'enveloppe urbaine, il est nécessaire de calculer les besoins en termes de foncier pour accueillir ces nouvelles constructions.

Pour l'estimation des besoins fonciers, il a été retenu une répartition par type d'habitat qui reflète la production de logements sur la commune et qui garantit la mixité.

Les valeurs du foncier par logements sont des moyennes enregistrées localement.

ESTIMATION DES BESOINS FONCIERS EN EXTENSION					
Type d'habitat		Nb logements	Foncier/ logement m ²	Foncier total m ²	Foncier total ha
Habitat collectif	25%	135	180	243000	2,4
Habitat intermédiaire	35%	189	450	85050	8,5
Habitat individuel	40%	216	500	108000	10,8
		497		217350	21,7

Bonus voirie	12%	24,3
--------------	-----	------

Cette répartition respecte la densité de 25 logements par hectare imposée par le SCoT. Les besoins fonciers calculés ci-dessus sont exprimés en "foncier net". C'est-à-dire qu'ils ne tiennent pas compte des surfaces nécessaires pour les voiries et les autres équipements publics (parkings, compteur EDF, etc.).

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

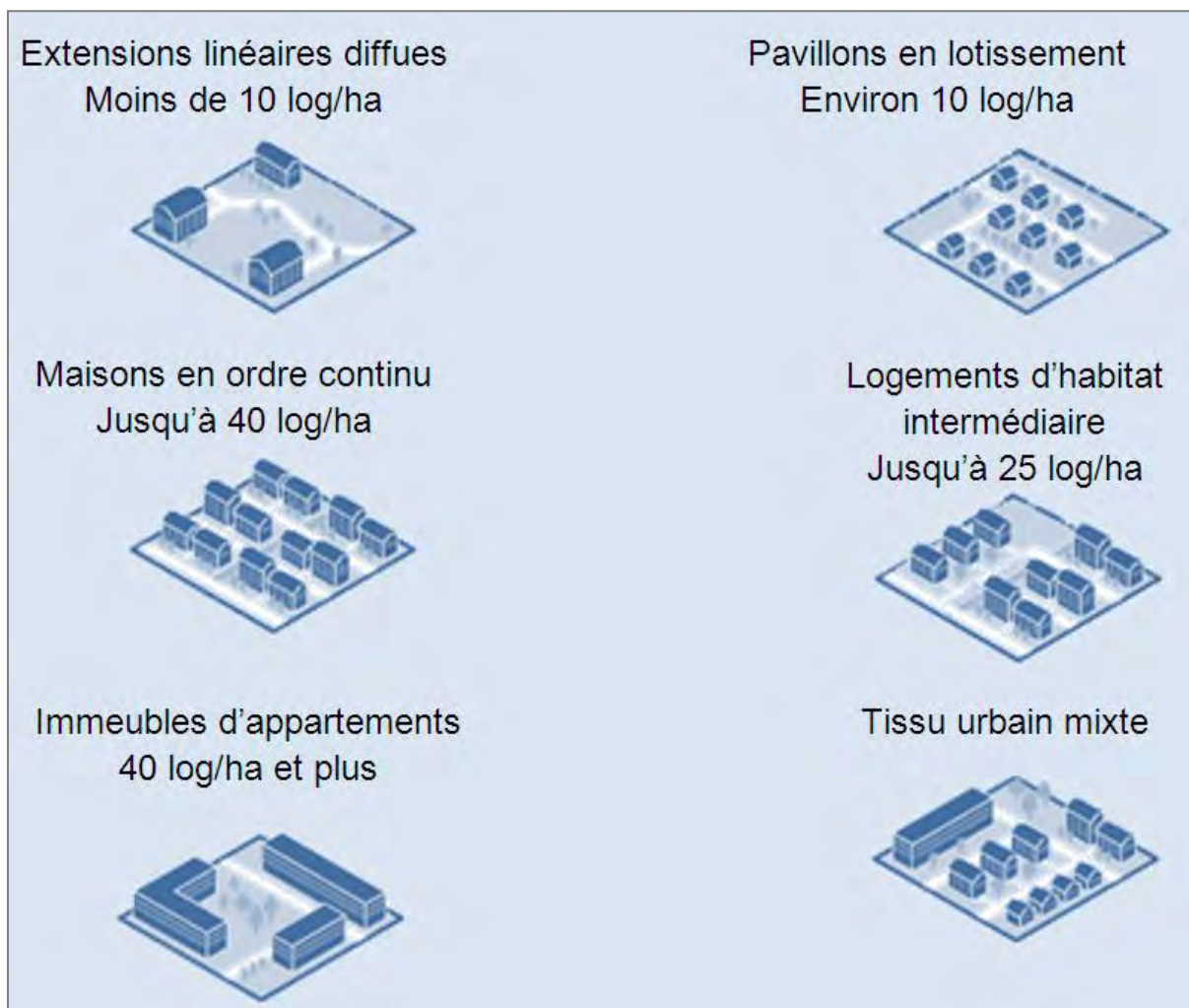
Cependant, lorsque l'on réfléchit en termes d'extension, il est nécessaire de tenir compte de la part des voies et des équipements publics à prévoir.

En effet, une densité urbaine de 25 log/ha nécessite des espaces publics de qualité et correctement calibrés afin d'éviter les problèmes de manque d'aération, de pollution, de congestion, ainsi que l'impression d'entassement que peut donner une densité urbaine élevée.

C'est pourquoi, un bonus de voirie de 12% a été ajouté ci-dessus. Ce pourcentage émane de la moyenne observée dans les zones urbaines et à urbaniser actuellement dans la commune. Ainsi, les besoins fonciers en extension sont augmentés de 12% dans le but de garantir la desserte des ilots en extension (voirie secondaire) et ainsi d'y réaliser des espaces publics de qualité pour une meilleure acceptation de la densité.

	LOGEMENTS		EXTENSION (ha)
	Besoins en logements	en extension	Besoins (Foncier complémentaire)
Scénario modéré	720	541	24,3
	Personnes par ménage : 2,2		Log/ha : 25

Exemple de différents modes d'implantation et constructions en vue d'une densification :



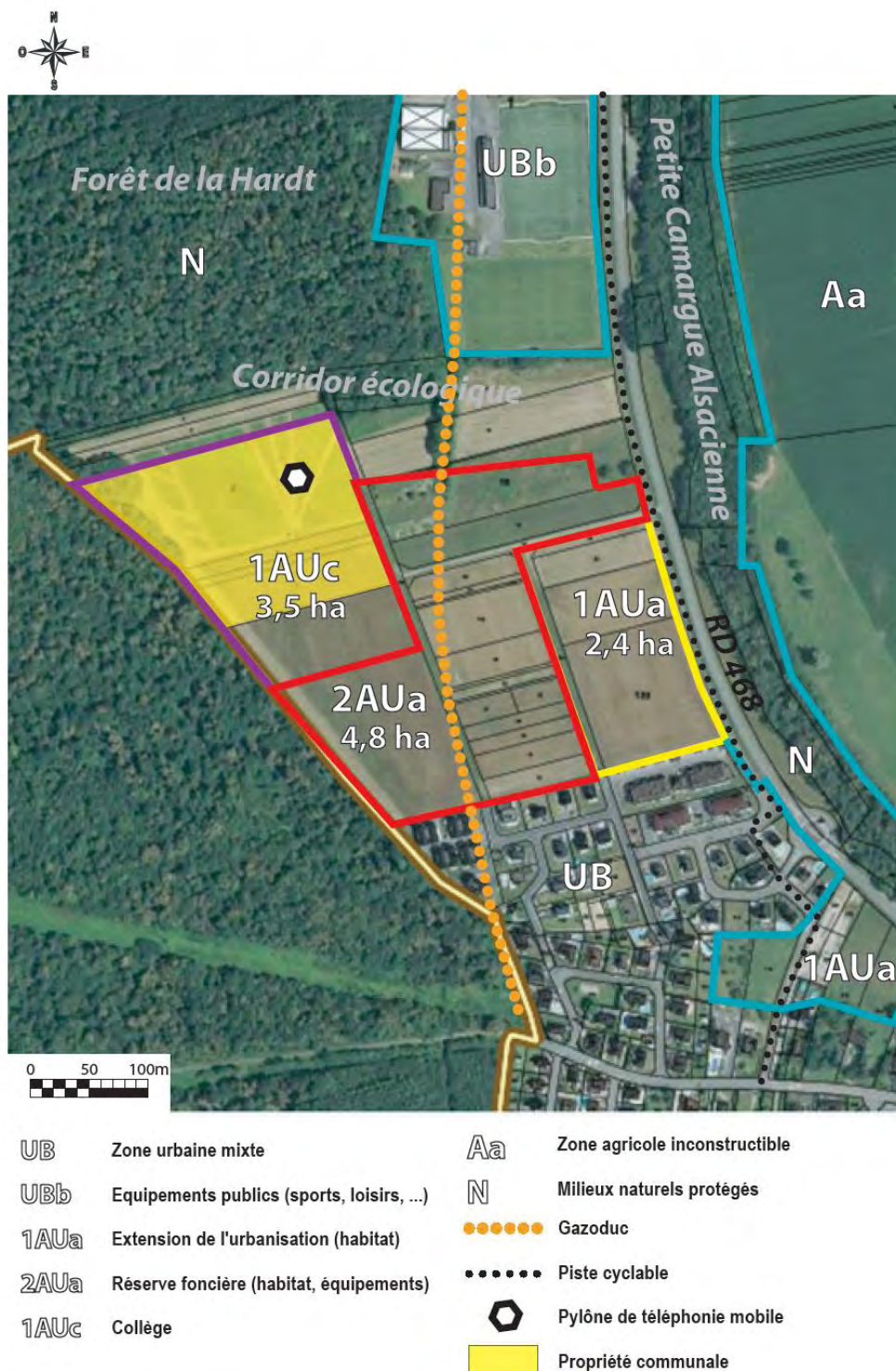
❖ **Créer des équipements**

Les extensions urbaines sont destinées au développement du tissu urbain mixte et de ce fait doivent permettre l'implantation d'équipements nécessaires aux besoins des populations actuelles et futures.

C'est pourquoi la zone 1AUc du Neuweg est potentiellement susceptible d'accueillir l'implantation d'un collège. En effet, conscient des forts enjeux démographiques sur le territoire de Saint Louis Agglomération, le Département du Haut-Rhin a engagé une démarche de refonte de la carte scolaire. Ces études ont mis en exergue un déficit d'équipements scolaires et notamment en matière d'établissements du secondaire. Plusieurs sites d'implantation ont fait l'objet d'investigations : Blotzheim, Bartenheim et Kembs. A défaut de foncier mobilisable, les communes de Blotzheim et Bartenheim n'ont pas été retenues. Le site de Kembs reste à l'étude et présente les avantages suivants :

- Maîtrise foncière communale sur 3 hectares – environ 3,5 hectares de terrain d'assiette sont nécessaires pour la création d'un collège 700,
- Délimitation d'une zone spécifique pour l'accueil d'un collège dans le cadre du PLU (1AUc)

- Desserte de la zone par un carrefour giratoire et l'aménagement d'une voie principale prévus au règlement graphique du PLU,
- Proximité des équipements sportifs et de loisirs de la commune,
- Desserte par le réseau de transports en commun Distribus,
- Cadre paysager agréable,
- Localisation de la Commune de Kembs dans un secteur à forte dynamique démographique (1/3 des élèves pourraient provenir de la commune),
- Localisation en retrait de la RD 468 et dans une zone destinée à la mixité urbaine
- Possibilité de ménager une réserve foncière pour un futur agrandissement ou pour l'implantation d'équipements complémentaires.



La dynamique démographique observée sur le territoire présente une ampleur supérieure à celle envisagée par le SCoT. Du fait de cette explosion démographique non anticipée par le SCoT, le Conseil Départemental a pris conscience de la nécessité de développer les équipements scolaires pour prendre en considération cette croissance démographique. C'est pourquoi ce projet d'implantation d'un collège n'avait pas été fléché dans le SCoT en vigueur.

Compte tenu de l'intérêt général et urgent que présente l'implantation d'un équipement scolaire, il apparaît indispensable de pouvoir mobiliser le potentiel foncier nécessaire dès que le projet sera validé par le Département. C'est pourquoi, cette zone fait l'objet d'un phasage de l'urbanisation dans une temporalité immédiate. Elle pourra donc être mobilisée pendant la durée d'application du présent PLU.

Précisons ici que le terrain d'assiette du futur collège ne sera pas décompté des surfaces allouées en extension du T0 du SCoT :

Extrait du DOO chapitre 3.2 du SCoT :

« **Prescriptions**

L'optimisation de la répartition des équipements répondant aux exigences du dynamisme démographique et social se traduit par les orientations suivantes :

- l'implantation des équipements est privilégiée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, mais lorsqu'elle n'est pas possible, les superficies correspondantes n'affectent pas la dotation foncière à vocation d'habitat ou de développement économique. »

Il tient de préciser que la commune a pris attache avec le prestataire de téléphonie mobile pour relocaliser le pylône.

❖ Synthèse des besoins en extension

Compte tenu des besoins identifiés ci-dessus, le zonage du PLU identifie des zones d'extension de développement, d'une part pour l'habitat, et d'autre part pour des équipements qui accompagnent ce développement démographique. Ces zones se situent dans et hors de l'enveloppe urbaine de références (T0).

	Habitat et mixité		Equipement (collège)
	1AUa	2AUa	1AUc
Surfaces en ha	10,8	12,6	3,5
Total zones PLU inscrites en AU (ha)	23,4		3,5

Au vu de la pression foncière observée ces dernières années (rappel, le scénario retenu table sur la croissance la plus mesurée), la commune se garde des zones de réserve en

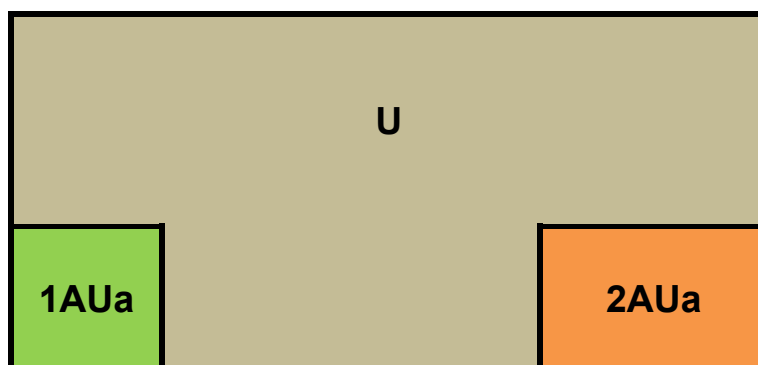
2AU au cas où la croissance démographique viendrait à continuer et non à ralentir comme imaginé (70 à 80log/an).

Ainsi, le PLU phase l'urbanisation avec des zones d'urbanisation de 1^{ère} phase (1AU) qui sont mobilisables dans la durée de vie du SCoT actuel, et des zones d'urbanisation de 2^{ème} phase (2AU) qui pourraient être ouvertes à l'urbanisation en cas de besoin et en compatibilité avec le SCoT en cours de révision.

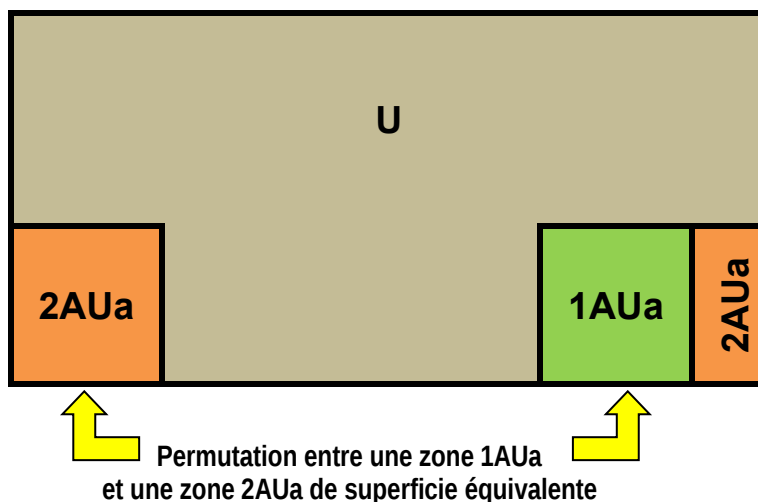
Ces zones 2AU constituent une réserve foncière et laissent entrevoir des possibilités d'urbanisation à plus long termes. En effet, Kembs a fait le choix de phaser son urbanisation et prioriser l'évolution urbaine sur la période 2018-2030 en tenant compte des orientations du SCoT actuel. La commune a donc inscrit des zones en 1AU inférieures aux besoins démographiques identifiés afin de rester compatible avec les prescriptions du SCoT en vigueur. D'où la nécessité aussi d'inscrire des zones 2AU pour répondre un jour aux besoins communaux. L'ouverture de ces zones se fera donc par une procédure d'adaptation du PLU à condition que le SCoT en révision le permette.

Mais également, ces zones 2AU peuvent concrétiser le principe de permutation. Ainsi, en cas d'impossibilité de mener une opération à bien sur une zone 1AU, une zone 2AU de superficie équivalente pourrait être mobilisée et transformée par le biais d'une procédure d'adaptation du PLU en zone 1AU. Dans le même temps, la zone 1AU bloquée foncièrement doit être reclassée en zone 2AU (superficie équivalente au secteur permuté).

1 . BLOCAGE FONCIER SUR LA ZONE 1AUa



2 . APPLICATION DU PRINCIPE DE PERMUTATION



➤ Compatibilité SCoT

❖ Bilan des surfaces hors T0

Méthodologie

Certaines surfaces inscrites au PLU se situent en dehors de l'enveloppe urbaine de référence (T0) définie par le SCoT en vigueur. Ces surfaces comptent comme des surfaces de la consommation foncière supplémentaire.

Le SCoT des cantons de Huningue et de Sierentz alloue une enveloppe de 19 ha en extension pour l'habitat et l'activité. Cette enveloppe a été revue à la baisse (Cf. : chapitre compatibilité SCoT) afin de tenir compte de la réalité des opérations d'aménagement réalisées. Ainsi, la commune de Kembs a droit à 11,96 ha en extension (1AU).

Il convient de préciser que certaines surfaces ont été inscrites en 2AU (réserve foncière). Ces surfaces ne pourront être mobilisées qu'à échéance du SCoT en vigueur (a priori 2030, hors révision engagée).

Extrait du DOO chapitre 2.3 du SCoT :

- « Pour faciliter l'articulation des documents d'urbanisme locaux avec les objectifs fonciers édictés par le SCOT, les principes suivants sont fixés :
- l'inscription des zones d'extension urbaine est envisagée en respect des principes suivants :
 - l'inscription de zones d'extension à usage principal d'habitat (zones NAa ou AUa par exemple) mobilisables à court ou moyen ou sans procédure spécifique est admise, si elles répondent aux besoins identifiés à l'échelle du SCOT ;
 - l'inscription des surfaces excédentaires inscrites dans les documents d'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du SCOT est admise sous la forme de réserves foncières à conserver mais elles ne pourront pas être mobilisées avant l'échéance du SCoT ; »

L'analyse ici consiste à vérifier la compatibilité du PLU avec le SCoT, par une analyse des surfaces inscrites hors du temps zéro.

Tableaux et synthèse des données

	SURF. SCOT ALLOUEES (ha)	EXTENSION PLU (hors T0)		
	Extension	U habitat	1AU habitat	2AU habitat
PLU Kembs	11,96	3,0	7,2	9,1

10,2 hectares sont inscrits en extension du T0 (U + 1AU). En outre, la commune a classé des zones en 2AU pour répondre un jour aux besoins communaux. Ces zones sont situées hors du T0 mais ne comptent pas comme de l'extension urbaine car non mobilisables dans le cadre du SCoT en vigueur.

L'enveloppe en extension allouée par le SCoT des cantons de Huningue et Sierentz doit également servir pour de l'extension des zones d'activités.

Extrait du DOO chapitre 4.2 du SCoT :

- « Les besoins fonciers maximums correspondent ainsi à 372 hectares dont 200 hectares destinés spécifiquement au développement des sites d'influence métropolitaine dont l'attractivité va rayonner au-delà du territoire du SCOT. Les surfaces sont à décompter du capital foncier dès lors qu'elles se situent au-delà de l'enveloppe urbaine définie dans le SCOT (cf § 2.3.). »

	SURF. SCOT ALLOUEES (ha)	EXTENSION PLU (hors T0)	
	Extension	U économie	2AU éco
PLU Kembs	12	0	28,1

Le zonage du PLU de Kembs n'inscrit pas de surface en zone d'activités qui ne soit pas comprise dans l'enveloppe du T0. En outre, une zone 2AUe est inscrite dans le cadre du PLU. Ne pouvant être mobilisée dans le cadre dudit SCoT, cette surface n'est pas considérée comme de l'extension (sauf à être fléchée par le SCoT en cours de révision). Il s'agit d'une réserve foncière à très long terme.

Kembs bénéficie d'un équipement touristique sur son territoire. Celui-ci se situe hors du périmètre du T0 (1AUL). Cependant, le SCoT en permet son développement.

	SURF. SCOT ALLOUEES (ha)	EXTENSION PLU (hors T0)
	Extension	1AU tourisme
PLU Kembs	Permise	10,8

Extrait du DOO chapitre 4.9 du SCoT :

- « Le territoire du SCOT, n'apparaît pas comme une destination touristique importante à l'échelle régionale. Cette activité est cependant à encourager et à valoriser. Les synergies entre l'aéroport, les paysages rhénans ou sundgauviens, l'agglomération trinationale de Bâle, le patrimoine industriel ou historique (châteaux, musées, ...) et les équipements de loisirs existants ou en développement (casino, parc des eaux vives,...) sont autant d'atouts à valoriser.
- Aussi, en lien étroit avec les actions du Pays de Saint-Louis et des Trois Frontières et celles des opérateurs touristiques, le SCOT définit les orientations suivantes :
- permettre un développement touristique sur les berges du Rhin, notamment le port de plaisance à Kembs ; »

➤ En somme, le PLU est compatible avec le SCoT actuel.

❖ **L'objectif densification/extension**

Dans un souci d'économie du foncier et de protection des terres agricoles, le SCoT des cantons de Huningue et de Sierentz fixe un objectif de création de logements en densification.

Extrait du DOO du SCoT :

- « Le renouvellement urbain recouvre :
- à l'intérieur des enveloppes urbaines du SCOT tels qu'annexées :
 - le réinvestissement du bâti vacant
 - la transformation du bâti existant
 - la densification de la structure urbaine existante en comblant les dents creuses
 - le changement de destination des friches, du bâti désaffecté, en particulier, agricole ou industriel.
- Le SCOT fixe ainsi pour orientation de :
- créer, au minimum, 30% des logements en renouvellement urbain ; »

	POPULATION		LOGEMENTS		
	Taux de variation	Nb hab en 2030	Besoins en logements	Part des logements en densification	Part des logements en extension
Scénario modéré	1,80%	6 954	720	25%	75%

Le projet de PLU tend vers cet objectif. En effet, les hypothèses annoncées ci-dessus sont des minimums et tiennent compte de l'environnement existant. Ainsi, au vu de l'analyse ci-dessus, et afin de ne pas altérer au cadre de vie des habitants, 25% de logements seront réalisés en densification et 75% en extension (zones AU).

EN RESUME

Kembs est la 3^{ème} ville de Saint-Louis Agglomération. De fait, elle a été identifiée comme pôle intermédiaire par le SCoT des cantons de Huningue et de Sierentz actuel.

Kembs est une commune importante de Saint-Louis Agglomération : elle y joue un rôle indéniable dans son armature urbaine et profite de sa situation géographique trinationale.

Kembs enregistre une forte dynamique constructive, et par ricochet une forte croissance démographique depuis 2010.

Les besoins fonciers identifiés au SCoT en vigueur qui se basent sur les tendances 1999-2008 ne reflètent plus les tendances de la commune ; les chiffres du SCoT, et ceux du PLH par ricochet, sont donc erronés et ce d'autant plus qu'ils tablent sur une croissance moyenne annuelle de 0,89% pour toutes leurs communes concernées (villages compris). C'est une des raisons qui explique pourquoi ce SCoT est en révision.

Il y a une volonté politique à Kembs de maintenir cette dynamique constructive et de peuplement, et ce d'autant plus que la commune se doit de rattraper son retard en termes de création de logements sociaux (commune SRU).

Malgré tout, Kembs reste coincée en termes de développement urbain par sa nécessaire compatibilité avec le SCoT actuel, et ce bien que la commune ait volontairement fait le choix d'un scénario de développement démographique modéré par rapport aux tendances récentes.

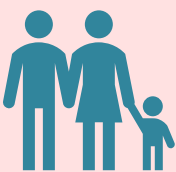
Aussi afin d'être néanmoins compatible avec le SCoT en vigueur, la commune de Kembs a inscrit des zones de réserve foncière (2AU) qui lui permettraient un développement démographique plus important avec le SCoT révisé, si tant est que ce dernier l'envisage.

Scénario de développement choisi pour le PLU :

Objectif du PLU à l'horizon 2030

6 954

habitants à l'horizon
2030 dans la commune



720

logements environ à
créer au total



25%

des logements à créer
en densification



24,3

hectares à mobiliser en
extension pour
l'habitat (minimum)



2.3.2. Un projet déjà arrêté par le Conseil municipal

Le Conseil municipal de Kembs, en date du 9 octobre 2017, avait arrêté un projet de PLU. Ce projet arrêté n'a pas recueilli l'unanimité lors de la phase de consultation. Ainsi, la Direction Départementale des Territoires n'a pu émettre, « en l'état, un avis favorable au projet de PLU arrêté de la commune de Kembs », compte tenu de « la consommation excessive d'espace prévu au regard des besoins identifiés par le projet de PLU, des impacts de l'urbanisation sur des secteurs naturels sensibles ou protégés et des insuffisances de l'évaluation environnementale ».

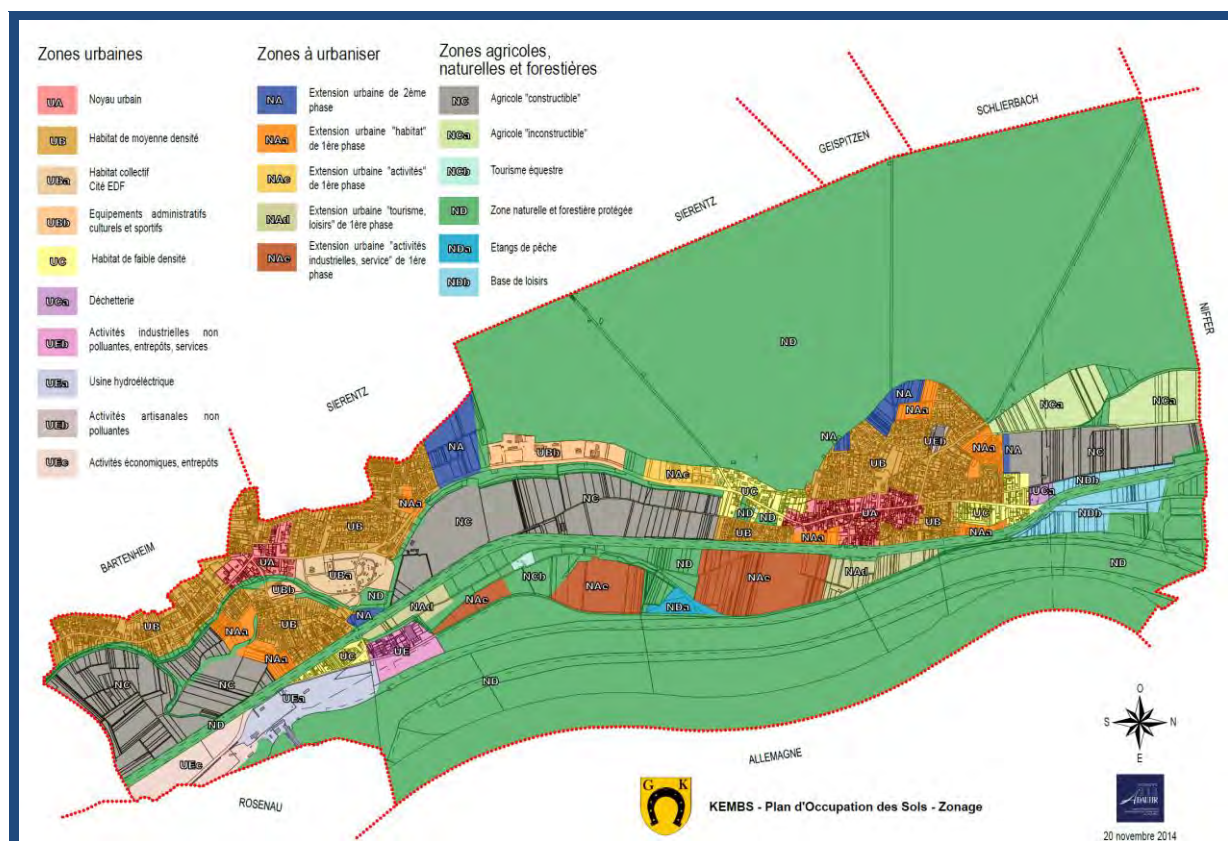
Sur la base des avis recueillis, une réunion de concertation avec les Services a été organisée. Lors de cette réunion, le Sous-Préfet de Mulhouse a confirmé la position de l'Etat et a souligné les deux points de vigilance : les zones humides et la consommation d'espace.

Suite à la réunion avec le Sous-Préfet, diverses réunions de travail ont été organisées entre la municipalité et les bureaux d'études (ADAUHR et C. Waechter). L'objectif démographique souhaité par la commune a été redéfini et les besoins en termes d'extension ont été recalibrés en fonction de cet objectif démographique (Cf. : chapitre ci-dessus). Sur la base de ces besoins identifiés, un nouveau projet de zonage a été travaillé. Le bureau d'études environnemental a également soulevé certains aspects à préserver (zones humides, etc.). Ce nouveau zonage a donc concilié les besoins démographiques et les richesses environnementales. Il se veut ainsi vertueux d'un point de vue environnemental et de consommation d'espace.

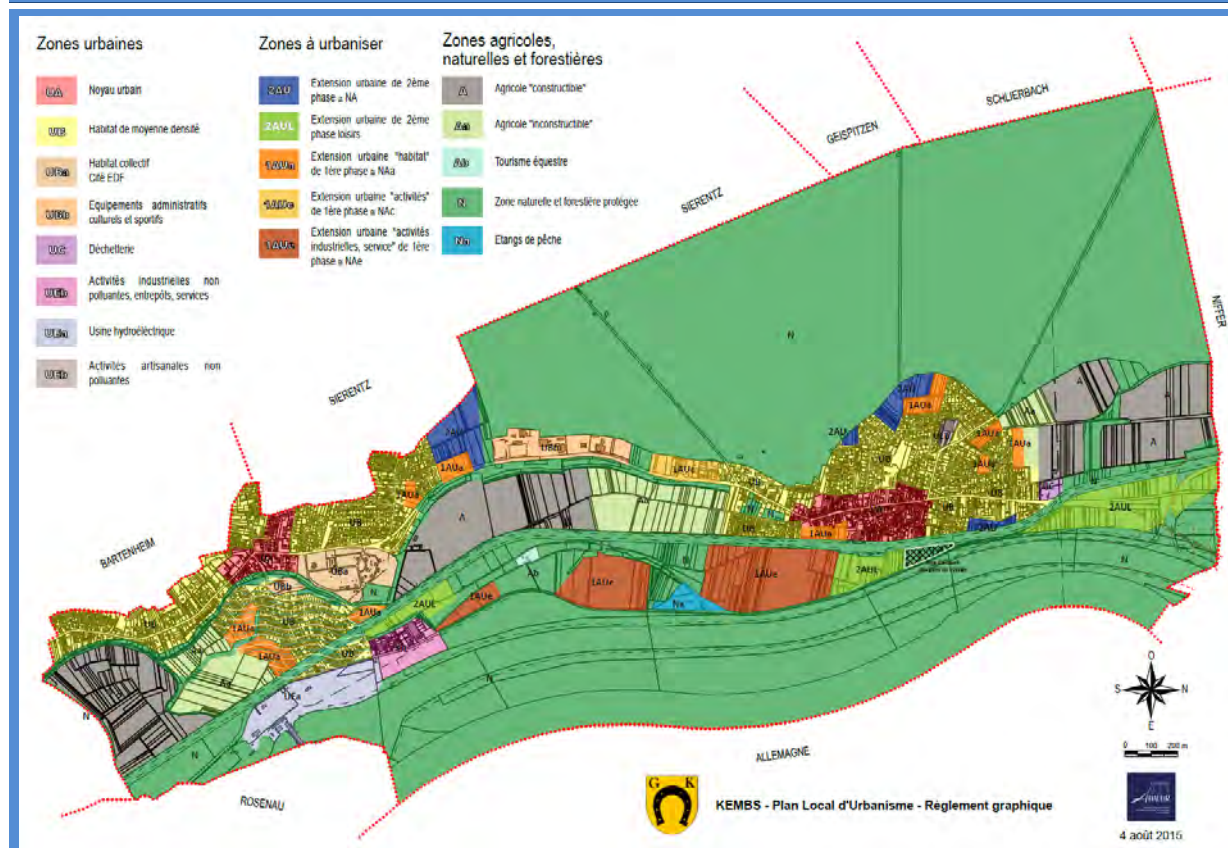
En somme, le projet de PLU de Kembs a connu plusieurs phases de travail et a bien évolué depuis l'ancien POS. L'économie du projet ayant été impactée, le projet a dû être repensé intégralement. Le Conseil municipal a alors redébatu sur les orientations du PADD le 11 septembre 2018.

Les principaux changements depuis le PLU arrêté d'octobre 2017 :

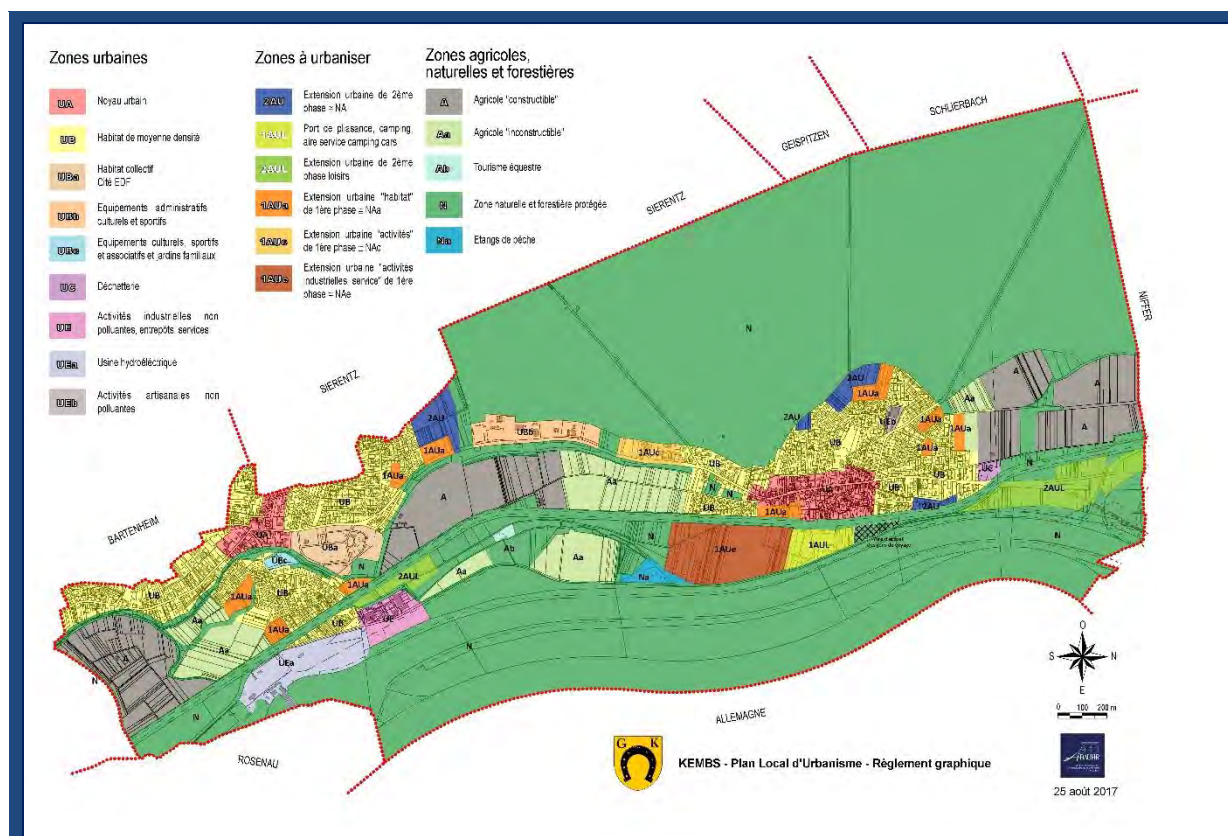
- Réduction des zones 1AU et 2AUa (en fonction des besoins démographiques identifiés) ;
- Réduction de la zone de loisirs AUL (port de plaisance) aux stricts besoins des installations existantes ;
- Réduction de la zone UEa ;
- Réduction des zones d'extension vouées à l'activité économique ;
- Passage d'une urbanisation de première phase à une urbanisation de deuxième phase pour la zone d'activités intercommunale (en attente d'études) ;
- Création d'un secteur spécifique pour l'implantation d'un collège ;
- Le site pour l'aire d'accueil des gens du voyage a été déplacé au Sud en raison de la nature écologique des sols ;
- Création de sous-secteurs pour encadrer la constructibilité des zones naturelles (abri de pêche et maison forestière) ;
- Des espaces ont été reversés en faveur des zones naturelles (permettront la compensation de certaines zones : gestion à la Petite Camargue Alsacienne) : influé par l'étude environnementale ;
- Création d'un corridor de 90 m pour le passage de la faune.



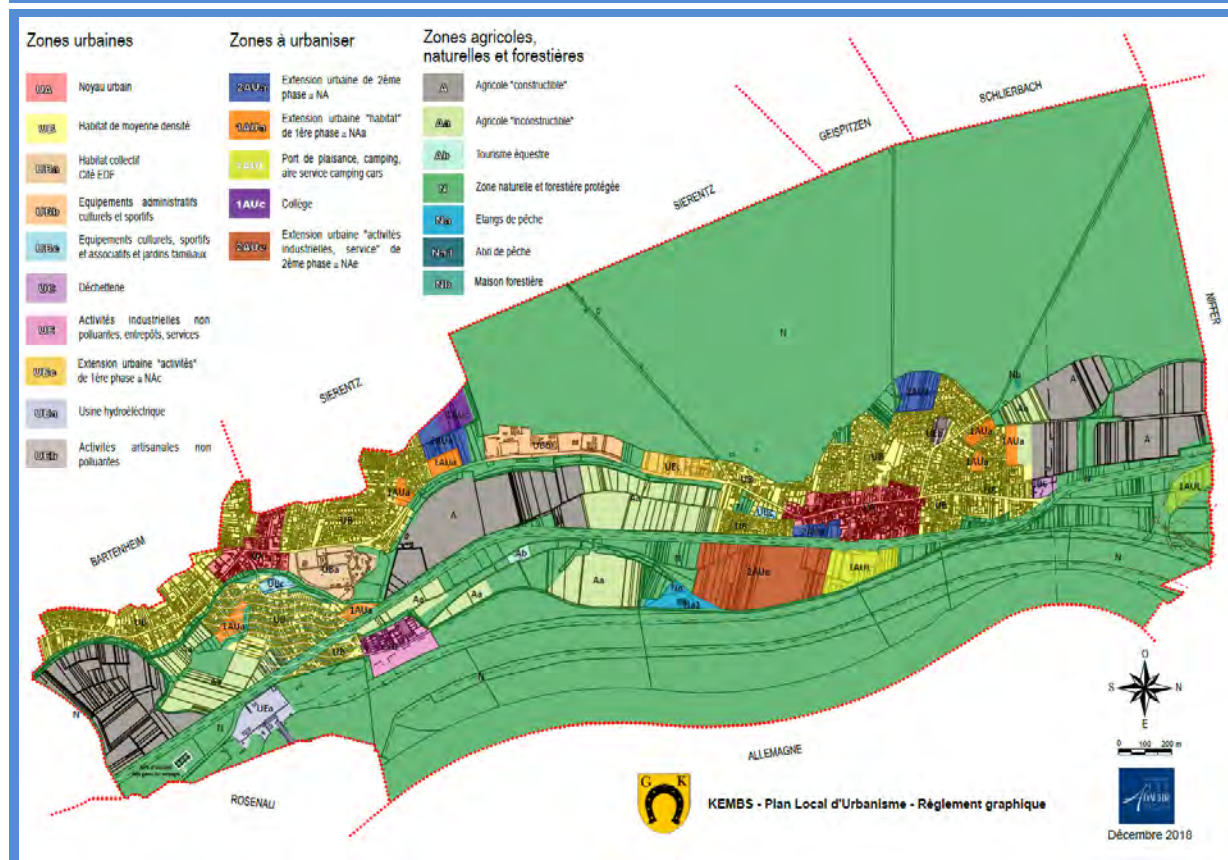
UN PREMIER PROJET DE ZONAGE (AOUT 2015)



LE PLU ARRETE (OCTOBRE 2017)



LE PROJET DE ZONAGE (DECEMBRE 2018)



2.3.3. Justifications des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD est formé des pièces 2.1 et 2.2 du dossier de P.L.U.

Le document 2.1 est un document écrit et le document 2.2 est un document graphique.

Les orientations du PADD définissent un projet de territoire qui prend appui sur les trois grands axes d'action suivants :

- ⇒ Préserver la richesse environnementale de la commune
- ⇒ Structurer l'urbanisation et améliorer le cadre de vie
- ⇒ Promouvoir le développement économique local y compris dans sa composante touristique.

Fonder le devenir du territoire communal sur ces trois grands axes découle d'une prise en compte des atouts dont dispose la commune et de la nécessité d'une vision volontariste de l'aménagement.

2.1. PRESERVER LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE

La commune dispose d'un écrin naturel constitué par la forêt de la Hardt et par les milieux rhénans qui, loin de constituer des contraintes, contribuent à l'attractivité et à la qualité de vie. Toute réflexion d'aménagement sur Kembs ne peut que débiter par la définition de mesures de nature à préserver l'environnement. Ces mesures à caractère essentiellement conservatoire ne font toutefois pas systématiquement obstacle à une appropriation des milieux naturels par les habitants.

Orientation	Justifications
Protéger les milieux naturels sensibles	Depuis que la commune a décidé de se doter d'un document d'urbanisme, elle a eu le souci constant de préserver les milieux naturels. C'est ainsi que la forêt domaniale de la Hardt Sud, la réserve naturelle de la Petite Camargue Alsacienne, les abords du Grand Canal d'Alsace, les zones humides de l'Augrabien et du Stichrain bénéficient de longue date de mesures de protection de nature conservatoire. Les évolutions récentes en matière de prise en compte des préoccupations environnementales ont mis l'accent sur les notions de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques. Pour ce qui concerne les réservoirs de biodiversité, ainsi qu'il en a été fait état plus haut, leur préservation est inscrite dans la réflexion d'aménagement communal antérieurement à leur émergence juridique. Il est bien évident que la transformation du P.O.S. en P.L.U. ne remet pas en cause la volonté de préservation. Concernant les continuités écologiques, la structuration du territoire montre une organisation Nord – Sud qui intègre parfaitement la trame verte et bleue et le développement urbain porté jusqu'ici s'inscrit de manière harmonieuse dans cette trame Nord – Sud. Les continuités Est – Ouest présentent un caractère moins « naturel » puisqu'elles ne bénéficient que rarement d'un support physique sur lesquelles appuyer. Elles présentent toutefois une importance capitale dans la connectivité entre les réservoirs de biodiversité. C'est pourquoi un soin particulier a été apporté à leur maintien ou à l'amélioration de leur fonctionnalité.

2.1. PRESERVER LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE (suite)

Orientation	Justifications
Protéger les milieux naturels sensibles (suite)	Au Sud du ban communal, en limite de Bartenheim, il a été retenu de rétablir la continuité dont le Scheidgraben et l'Augraben et sa diffluence sont les supports. A cet effet sont mis à contribution non seulement les milieux riverains des ruisseaux mais aussi la zone agricole située entre ces ruisseaux qui participera à la continuité par son inconstructibilité. En outre, afin de rétablir la continuité avec l'île du Rhin et les milieux fluviaux il a été décidé d'abandonner l'option d'un développement économique au Sud de l'usine hydroélectrique de Kembs. Les espaces ainsi restitués représentent 55 ha ce qui devrait permettre le maintien d'une bonne connectivité écologique. Au Nord et au Sud de la zone d'équipements publics correspondant au pôle fédérateur sont inscrites des coupures vertes faisant office de continuité écologique. Là également, nous sommes en présence d'orientations définies antérieurement à la transformation du P.O.S. en P.L.U. La coupure Nord par son caractère boisé et son emprise ne nécessite qu'une mesure conservatoire. La coupure Sud qui a fait l'objet d'une renaturation (plantations d'arbres) et sa fonctionnalité peut être améliorée par une augmentation de sa profondeur qui est de 50 m dans le document d'urbanisme antérieur. A cet effet il a été retenu de porter à 90 m cette profondeur. L'ouverture à l'urbanisation de la zone de développement urbain contiguë comportera une mesure visant à conforter cette continuité écologique. Dans le document d'urbanisme antérieur ces corridors écologiques débouchaient sur les milieux riverains du Canal de Huningue mais se heurtaient à deux zones dévolues au développement économique implantées aux débouchés des corridors sur le Grand Canal d'Alsace. Afin de restaurer la fonctionnalité de ces deux continuités il a été retenu d'abandonner les options de développement économique et d'affecter ces zones à l'activité agricole dans une zone non constructible. Dans ce cas également la restitution de surfaces en zone agricole inconstructible ainsi que l'augmentation de profondeur du corridor Sud devraient contribuer à l'amélioration de la connectivité Est – Ouest. Au Nord de Kembs il a été retenu de s'appuyer sur un épaulement boisé entre la forêt de la Hardt et le Canal de Huningue pour constituer un nouveau corridor permettant de renforcer le maillage Est – Ouest. Ces diverses mesures permettent de disposer de quatre corridors Est – Ouest fonctionnels qui viennent compléter les corridors Nord – Sud permettant ainsi une bonne interconnexion des réservoirs de biodiversité.
Protéger les entités naturelles structurantes du territoire et garantir la pérennité des paysages	Cette orientation est complémentaire de la précédente. Elle a un caractère conservatoire puisqu'elle vise à pérenniser les composantes naturelles de la commune à savoir la Forêt de la Hardt, la Petite Camargue Alsacienne et le complexe fluvial du Rhin. Ces entités n'ont pas seulement un rôle majeur du point de vue du fonctionnement écologique du territoire, elles remplissent également une fonction paysagère de premier ordre. Leur préservation est donc la garantie du maintien de la spécificité du cadre de vie de Kembs.

2.1. PRESERVER LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE (suite)

Orientation	Justifications
Respecter les lignes de force du paysage	Les cortèges végétaux des cours d'eau contribuent à un cloisonnement paysager et constituent avec les lisières forestières des limites de bassins visuels nettement perceptibles. La pérennité de ces cortèges végétaux permet une bonne intégration paysagère de l'urbanisation qu'elle soit à destination d'habitat ou d'activités économiques ou touristiques. En outre ces formations végétales comportent une strate arbustive et une strate arborée d'une épaisseur suffisante pour remplir une fonction d'écran acoustique notamment vis-à-vis du trafic de transit sur la route du SIPES.
Économiser les ressources naturelles	Cette orientation n'a pas d'implication spatiale particulière puisqu'elle revêt un caractère transversal. Il s'agit d'intégrer dans l'action d'aménagement des préoccupations qui relèvent du développement durable : - Être économe en énergie et privilégier les énergies renouvelables. - Favoriser les circuits courts y compris dans l'économie de la construction. - Se préoccuper des déchets produits et de leur gestion. Economiser les ressources naturelles c'est inscrire le développement dans la durée en ayant la certitude d'avoir une réponse aux besoins à long terme.
Améliorer les performances énergétiques des constructions	Cette orientation s'inscrit dans le droit fil de la précédente. L'amélioration du confort énergétique par le recours à des matériaux adaptés ou à une conception bioclimatique des constructions n'est pas seulement un gage d'économie pour les constructeurs. Elle se justifie également par son impact favorable sur l'environnement par une diminution de la dépendance vis-à-vis des énergies fossiles.
Prémunir les personnes et les biens contre les remontées de nappe phréatique	Il n'existe pas de cartographie du risque de remontée de nappe phréatique sur le territoire de Kembs. Toutefois, une partie des zones urbanisées de la Basse Terrasse est exposée à ce risque. La présence d'un réseau hydrographique dense et l'hétérogénéité des sols consécutives aux remaniements liés aux travaux du Grand Canal d'Alsace rendent illusoire une cartographie précise de cet aléa. Néanmoins, la connaissance même imprécise de ce risque qui affecte la partie du territoire communal localisée à l'Est de l'Augraben a conduit à veiller à sa prise en compte. L'objectif est avant tout d'informer les porteurs de projets.

La préservation de la richesse environnementale de la commune ne peut résulter uniquement de dispositions à caractère réglementaire. Il apparaît nécessaire de se doter d'outils permettant d'avoir une politique foncière en adéquation avec la volonté de préservation. A cet effet, la commune a retenu de solliciter le Conseil Départemental en vue de la délimitation d'Espaces Naturels Sensibles auxquels est attachée une possibilité de préemption permettant une traduction effective des mesures de protection.

2.2. STRUCTURER L'URBANISATION ET AMELIORER LE CADRE DE VIE

Cet axe constitue une prolongation d'une politique urbaine entreprise depuis quelques décennies : veiller à un équilibre entre les pôles constitutifs de la nappe urbaine et fédérer ces pôles au moyen d'une zone dédiée aux équipements lourds qui sont mutualisés.

La structuration urbaine qui en découle permet à la commune de conserver son dynamisme démographique et économique dans un souci constant d'un cadre de vie de qualité.

Orientation	Justifications
Asseoir le dynamisme démographique sur les capacités d'accueil	Le scénario de développement retenu par la commune est modéré par rapport à la croissance constatée ces dernières années. Ce scénario s'inscrit dans l'espace et dans le temps de manière à répondre aux besoins et à l'objectif démographique retenu. Les capacités d'accueil, tant à court et moyen terme (1^{ère} phase du développement urbain) qu'à plus long terme (2^{ème} phase du développement urbain) permettent d'apporter une réponse aux besoins sans qu'il soit besoin de rechercher des zones d'extension supplémentaires par rapport à celles définies par le document d'urbanisme antérieur. C'est aussi la preuve qu'un développement urbain inscrit dans des perspectives à long terme est porteur du dynamisme démographique.
Contenir l'urbanisation à l'intérieur de la limite de cohérence de l'enveloppe urbaine en évitant l'étalement urbain	L'enveloppe définie par le document d'urbanisme antérieur permet de répondre aux besoins identifiés. Il n'est donc pas nécessaire d'empiéter davantage sur les zones naturelles. Bien au contraire, ces zones ont été réduites aux besoins des projections démographiques dans un souci de consommation d'espace. Cette enveloppe urbaine comporte des vides propices à des opérations d'aménagement d'ensemble aux lieudits Eichhoelzle [2], Rue des Pâquerettes [4] et Rue Saint Joseph [8]. La localisation de ces vides et leur superficie les prédisposent à être le support d'une densification de l'enveloppe urbaine. Les extensions urbaines projetées sont contiguës au tissu urbanisé. Il s'agit dans ce cas d'empiéter sur les zones naturelles périphériques pour répondre de manière adaptée aux besoins identifiés. Sont concernés les lieudits Zoterten [1], Neuweg [3 – 9], Wildgarten [5], Rue du Ruisseau [6] et Neue Allmend [7]. Par ailleurs la partition du développement urbain en zones mobilisables en 1^{ère} phase et en zones mobilisables en 2^{ème} phase permet d'inscrire ce développement dans la durée et donne l'enveloppe urbaine finale résultant des choix ayant présidé à l'établissement du P.L.U. <i>(Les n° renvoient au document graphique du PADD et permettent de localiser les zones dont il est fait mention).</i>

2.2. STRUCTURER L'URBANISATION ET AMELIORER LE CADRE DE VIE (suite)

Orientation	Justifications
Favoriser la valorisation du tissu urbain	Le tissu urbain existant est amené à contribuer à la structuration urbaine. Les cœurs de village de Kembs et Loechlé ont des fonctions de centralité qui doivent être maintenues et développées. A cet effet leur emprise spatiale est augmentée. En outre l'action d'aménagement public notamment en termes de traitement des espaces publics ou d'implantation de nouveaux services à la population sera déterminante pour le maintien et le développement de leur vitalité. La Cité EDF à Loechlé présente un potentiel qui mérite d'être exploité dans le cadre d'une requalification urbaine permettant de conférer à ce site une fonction de relais de centralité tout en conservant la spécificité de cet ensemble original. Le pôle fédérateur créé ex nihilo remplit la fonction qui lui est dévolue et présente un potentiel résiduel permettant d'envisager de compléter l'offre en équipements publics et services à la population dans un souci de rationalisation des investissements
Exploiter les potentialités du tissu urbain	Le tissu urbain présente des potentialités tant sur le plan morphologique que sur le plan fonctionnel. Sur le plan morphologique, même si les vides interstitiels sont relativement peu nombreux, il existe tout de même un potentiel de densification. Afin favoriser cette densification les deux zones urbaines correspondant aux extensions hors noyau ancien qui étaient délimitées par le P.O.S. selon un critère de densité sont regroupées en une seule et les règles applicables revues dans le sens d'une meilleure exploitation des potentiels constructibles. Toutefois il a été retenu que cette densification ne doit pas se faire au détriment de l'ambiance villageoise et qu'elle doit permettre une certaine perméabilité écologique du tissu bâti. En effet, si les corridors écologiques répondent aux besoins de mobilité de la faune terrestre, l'avifaune peut exploiter les espaces non bâtis affectés aux espaces verts et aux jardins comme milieux relais voire comme zone de nourrissage. Les noyaux anciens comportent du bâti d'origine agricole qui se prête à une valorisation dans le cadre du renouvellement urbain. Les règles retenues pour encadrer l'urbanisation ne font pas obstacle à un réemploi de volumes anciens avec une modification des fonctions du volume bâti. Toutefois, il appartient aux porteurs de projets d'opérer un choix entre démolition-reconstruction et renouvellement urbain, notamment au regard de l'état sanitaire des structures bâties anciennes. Sur le plan fonctionnel, il importe de rappeler que le tissu urbain tire sa richesse de la diversité des fonctions qui y sont admises. Dans la mesure où les règles applicables n'interdisent que les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la fonction principale qui est l'habitat, la mixité du tissu urbain est possible. Là encore l'initiative privée est motrice. Cette mixité fonctionnelle constitue l'un des corollaires du dynamisme démographique et elle peut être accompagnée par l'initiative publique.

2.2. STRUCTURER L'URBANISATION ET AMELIORER LE CADRE DE VIE (suite)

Orientation	Justifications
Diversifier l'offre de logement afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures	Le dynamisme démographique repose sur une représentation équilibrée des grands groupes d'âges et sur le pouvoir attractif de la commune. Le cadre de vie et le niveau d'équipements et de services à la population constituent des facteurs favorables mais qui risquent se révéler insuffisants si les besoins en logement à chaque étape de la vie ne peuvent pas être satisfaits localement. Il y a donc lieu de poursuivre la diversification de l'offre en logements de manière à satisfaire les demandes des jeunes actifs, des primo-accédants ou des seniors. La diversification de l'offre en logements doit également comporter un volet social non seulement parce que la commune est soumise à l'obligation de produire des logements locatifs sociaux mais aussi parce ce type de logements permet aux jeunes actifs de se fixer sur la commune et constitue ainsi la première étape de leur parcours résidentiel. Le vieillissement de la population et la prise en compte des personnes à mobilité réduite a une incidence sur le parc de logements. Les logements neufs intègrent les problématiques d'accessibilité mais le parc ancien nécessite des ajustements qu'il convient de rendre possibles. La diversification de l'offre en logements est une réalité observable dans la commune et elle contribue à son attractivité. Il est donc utile de promouvoir le développement de l'offre en habitat collectif et en habitat intermédiaire. Cette diversification de l'offre en logements constitue en outre un facteur d'économie de la consommation foncière.
Développer des fonctions spécifiques	Les études menées dans le cadre de la refonte de la carte scolaire du Département du Haut-Rhin mettent en exergue un déficit d'équipements scolaires (notamment d'établissements secondaires) sur le territoire des Trois Frontières, et le dynamisme démographique du territoire. Plusieurs sites d'implantation ont fait l'objet d'investigations sur ce secteur. Kembs présente les atouts nécessaires à l'accueil d'un tel équipement : maîtrise foncière communale, superficie satisfaisante, moyens mis en place pour l'aménagement routier, proximité des équipements communaux (gymnase et stade notamment), etc. C'est pourquoi, le PLU prévoit la possibilité d'implantation d'une telle structure scolaire. La commune est soumise à l'obligation de réaliser une aire de passage des gens du voyage pour répondre aux besoins en la matière.
Les orientations suivantes ont trait à l'amélioration du cadre de vie qui est une préoccupation constante de la commune.	
Traitement urbain des voies	Compte tenu de l'extension de la nappe urbaine et de sa structure multipolaire la voirie remplit une fonction de liaison à tous les sens du terme. L'espace public et plus particulièrement la voirie est le liant urbain par excellence. Encore faut-il qu'il soit conçu comme faisant partie intégrante de l'urbain. Les aménagements déjà réalisés pour les traverses d'agglomérations s'inscrivent dans cette logique. L'ensemble des usages des voies sont pris en compte (circulations des véhicules particuliers, des transports en commun, des modes doux et des piétons). Certains aménagements doivent encore être réalisés, notamment l'aménagement de deux carrefours giratoires : l'un au droit de la zone de développement urbain du Neuweg et l'autre au droit de la zone d'activités rue de l'Artisanat.

2.2. STRUCTURER L'URBANISATION ET AMELIORER LE CADRE DE VIE (suite)

Orientation	Justifications
Protéger les cortèges végétaux des cours d'eau et les boisements de l'île du Rhin	Cette orientation s'inscrit dans le contexte de protection de la trame verte et bleue. En effet, le paysage communal est fortement marqué par les lisières forestières et les cortèges végétaux des cours d'eau. Ces éléments boisés délimitent des bassins visuels et participent à l'intégration de l'urbanisation dans l'environnement. Leur pérennisation s'impose pour le maintien d'un cadre de vie de qualité.
Reconnaître la fonction récréative des espaces naturels	L'île du Rhin et de la Forêt de la Hardt, outre leur importance écologique, sont des espaces fréquentés par les habitants de la commune ou des environs. La possibilité de cheminer dans ces zones naturelles contribue à leur appropriation par les usagers et leur confère une fonction récréative indéniable. Il ne s'agit pas de développer des équipements lourds destinés à la pratique du sport ou des loisirs mais de permettre des équipements légers tels que des bancs, des abris ou des pistes cyclables permettant une découverte de ses milieux sans pour autant en perturber l'équilibre. L'étang de pêche constitue une zone dédiée au loisir et il convient d'en encadrer l'usage afin de conserver son caractère naturel.
Maintenir et développer le réseau d'itinéraires cyclables	Le territoire communal comporte un maillage cyclable qui remplit une double fonction : offrir une solution alternative aux déplacements automobiles dans les parties urbanisées et permettre la pratique du cyclisme de loisir. Ce réseau cyclable doit non seulement être maintenu mais aussi développé, notamment en intégrant les modes doux dans l'aménagement des zones d'extension.
Encadrer l'évolution du paysage urbain	Cette orientation a une traduction essentiellement réglementaire. Il est en effet important de compléter le découpage du territoire communal en zones par un dispositif réglementaire destiné à fixer les volumes enveloppes, l'aspect et le traitement des abords des constructions admises. Il s'agit de fixer un cadre à l'intérieur duquel il reste de la place pour l'expression architecturale.
Valoriser les transports en commun et les modes doux	La commune est desservie par le réseau de transport en commun Distribus ce qui constitue avec le maillage cyclable une solution alternative aux déplacements automobiles. Il y a lieu de promouvoir le recours au transport en commun et au besoin d'adapter l'offre à la demande voire susciter la demande.
Réaliser une connexion routière entre la RD 468 et la RD 152 (Route du SIPES)	La route du SIPES supporte un trafic lié aux activités implantées le long du Grand Canal d'Alsace. La proximité de l'échangeur autoroutier de Sierentz induit un transit à travers les zones urbaines. La réalisation d'une connexion routière entre la Route du SIPES et la RD 468 vise à supprimer ce trafic de transit permettant ainsi une reconquête urbaine de l'emprise de la RD 468. Par ailleurs, la réalisation d'une jonction entre les abords de l'île du Rhin et la lisière de la Forêt de la Hardt peut être mise à profit pour réaliser un corridor écologique Est-Ouest supplémentaire.
Assurer l'accès aux réseaux de communication numérique à très haut débit	Cette orientation s'inscrit dans la volonté de déployer le Très Haut Débit sur l'ensemble du territoire national. Dans les zones urbaines elle répond essentiellement à des besoins de communications à des fins de loisirs, d'information ou d'éducation mais aussi à des fins économiques.

2.3. PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL

A travers cet axe la commune entend assurer les fonctions économiques dévolues à un pôle intermédiaire : développer des activités répondant aux besoins des habitants à l'échelle intercommunale et en complémentarité du pôle urbain principal, organiser une offre commerciale additionnelle à celle du pôle urbain principal, encourager la mixité des activités économiques, des services et des commerces.

Orientation	Justifications
Assurer le maintien de l'activité agricole	Malgré son évolution qui lui confère un caractère plus urbain, Kembs reste marquée par son origine rurale et l'activité agricole demeure une composante tant économique que sociologique de la commune. Le document d'urbanisme s'attache donc à définir les mesures utiles et nécessaires au maintien de l'activité agricole. Grâce à une concertation avec les acteurs locaux du monde agricole, les besoins prévisibles ont été cernés et il a été possible de définir les parties du ban communal susceptibles d'apporter une réponse adaptée aux demandes de nouvelles implantations agricoles. Compte tenu de l'étendue du territoire communal il a été retenu de répartir spatialement les sites d'accueil des sorties d'exploitation de sorte à prendre en considération autant que faire se peut les structures existantes. Les autres terres affectées à la production agricole sont identifiées comme telles mais ne peuvent faire l'objet d'implantations de sorties d'exploitation. Cette orientation qui n'est que la traduction de la situation au moment où le document d'urbanisme est élaboré ne fait pas obstacle à la prise en considération ultérieure de demandes d'implantations qui n'auraient pas été identifiées. L'objectif est d'affirmer une volonté de protection de l'outil de production du monde agricole. L'existence d'une exploitation agricole porteuse d'une potentialité de développement du tourisme équestre (Ferme du Moulin) est prise en compte et elle fait l'objet d'un encadrement spécifique.
Favoriser le développement du tissu économique	Le développement du tissu économique s'appuie en premier lieu sur la mixité fonctionnelle du tissu urbain. En effet, la ségrégation spatiale qui se justifie pour des activités incompatibles avec l'habitat n'a plus lieu d'être lorsque les implantations économiques contribuent à l'animation du tissu urbain sans générer de nuisances. Ainsi le commerce de proximité, les services à la population voire les activités artisanales non nuisantes ont toute leur place dans une zone urbaine non spécialisée. L'équipement commercial de la commune s'est développé conjointement au développement des zones d'habitat. Il se compose des commerces de proximité essentiellement implantés dans les noyaux anciens et de la zone commerciale et artisanale rue de l'Artisanat. Afin de satisfaire les besoins générés par l'accueil de population induits par le développement urbain mais aussi pour satisfaire ceux des communes alentour il est retenu de poursuivre le développement de l'offre commerciale de proximité par la mixité des zones urbaines et de compléter l'offre commerciale à destination des communes alentour en complétant ou en faisant évoluer la zone rue de l'Artisanat. Le document d'urbanisme prend en compte les activités économiques artisanales et industrielles existantes sur le territoire communal, notamment celle implantée le long de la route du SIPES qui présente l'opportunité d'un accès au Grand Canal d'Alsace. Cette zone d'intérêt intercommunal est classée en développement de deuxième phase. Saint-Louis Agglomération a, en effet, entériné la zone en tant que besoins. Celle-ci fera l'objet d'un développement après réalisation d'études complémentaires de la part de SLA. En termes de développement économique la commune a retenu de ne garder qu'une seule zone pour l'accueil d'activités artisanales et industrielles permettant d'apporter une solution alternative au développement économique métropolitain et éventuellement complémentaire au site portuaire projeté à Niffer.

2.3. PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL (suite)

Orientation	Justifications
Aménager des zones d'accueil touristique et de loisirs	Les paysages rhénans constituent des atouts à valoriser. Cette forme de mise en valeur économique permet de tirer parti des richesses environnementales du territoire en favorisant leur appropriation par les usagers. Le développement touristique s'appuie sur une zone aménageable en première phase au droit du port de plaisance de Kembs, zone destinée à l'aménagement d'un camping. On peut également relever l'attractivité touristique de l'usine hydroélectrique de Kembs et des aménagements de l'écluse de Kembs – Niffer.
Pérenniser le port de plaisance	Le port de plaisance de Kembs – Niffer idéalement localisé au débouché du Canal du Rhône au Rhin sur le Grand Canal d'Alsace présente un potentiel de développement touristique lié aux voies navigables. Les activités du port de plaisance sont amenées à être étoffées. Ainsi, la zone d'aménagement de première phase du port de plaisance consiste à entériner les installations existantes dans cette zone et en permettre leur développement à des fins touristiques et de loisirs.
Assurer l'accès aux réseaux de communication numérique à très haut débit	Le déploiement des réseaux de communication à Très Haut Débit comporte une dimension économique non négligeable notamment en termes de développement de l'e-commerce ou du télétravail.

Concernant le développement économique futur, Saint Louis Agglomération, qui a compétence en la matière, a établi une stratégie d'intervention économique dont les principaux éléments sont exposés ci-après. C'est cette stratégie qui justifie le choix d'inscrire une réserve foncière sur le ban communal de Kembs afin de préserver la possibilité d'implantation d'activités artisanales au lieudit Brigmaten.

Stratégie d'intervention économique : Plan d'actions 2018

Source : Saint Louis Agglomération

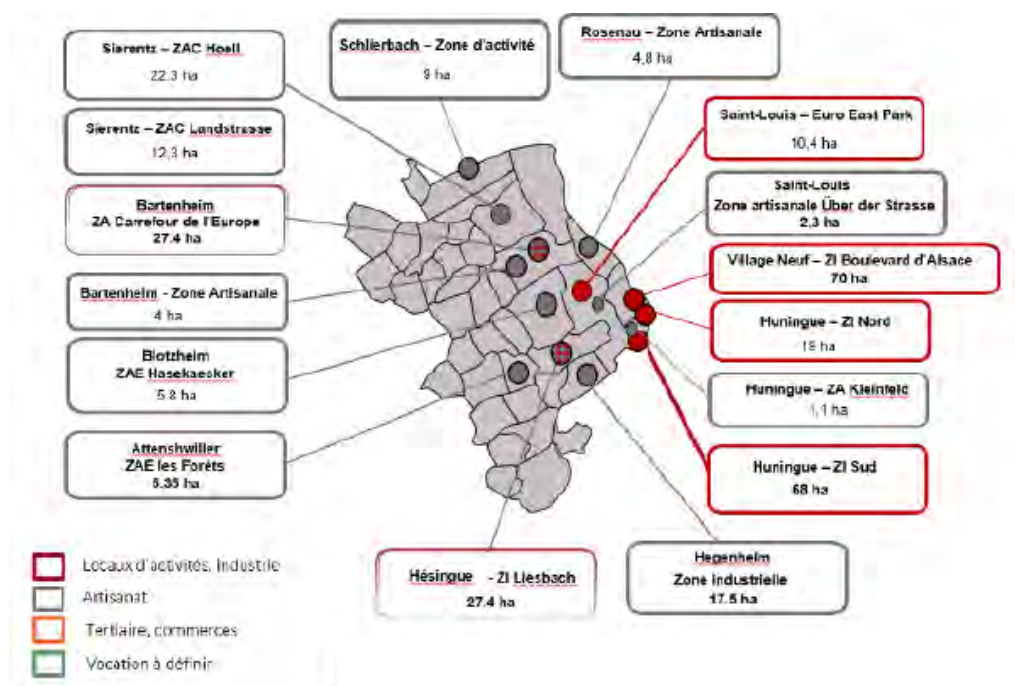
Schéma d'accueil des entreprises –Foncier économique

1. Situation au 1^{er} octobre 2017 de l'offre disponible en zone d'activité

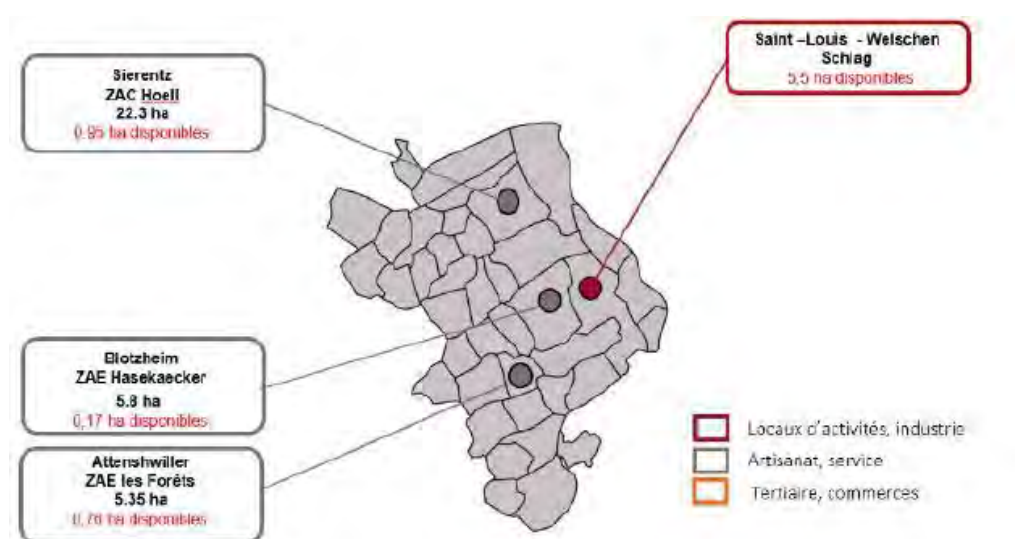
16 zones d'activité existantes qualitativement hétérogènes
300 hectares de foncier économique en zone d'activité

Disponibilité actuelle très faible d'environ 7,5 hectares sur 4 zones d'activité
Aucune parcelle de plus de 2,1 hectares disponible

16 zones d'activité existantes



Disponibilités foncières sur 4 zones d'activité



Répartition des réserves foncières économiques par vocation envisagée

Zones d'activité industrielle Grandes parcelles 16 ha livrés en 2019 sur la ZAE du Technoparc + 22 ha de réserve potentielle sur Sierentz	Zone d'activité à vocation aéronautique et aéroportuaire Réserve potentielle de 60 ha sur Blotzheim	Parcs d'activités haut de gamme (Portes d'entrée du territoire, immobilier homogène, locatif, espace paysager, services) Potentielles réserves sur Saint-Louis, Village-Neuf et Hégenheim
Euro3Lys (tertiaire, commerce, loisirs, habitat et nature) ZAC du Lys Technoport	Zones d'activité artisanale 4 réserves foncières potentielles < 2 ha 3 réserves foncières potentielles < 8 ha <u>1 réserve foncière potentielle de 28 ha à Kembs -Réserve foncière Brigmatten</u>	

Actions à mettre en œuvre

Réalisation d'étude de faisabilité et de programmation + Processus d'instauration de Zones d'Aménagement Différées (ZAD)	Kembs – Réserve foncière Brigmatten – 28 hectares Réserve foncière potentielle Sierentz (R20) – 22 ha Réserve foncière Blotzheim (R3) – 60 hectares	Evaluation du coût : 60 000 €
--	---	----------------------------------

2.4. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La modulation de la consommation d'espace s'inscrit dans les choix de développement mis en œuvre par la commune par le biais de ces documents d'urbanisme successifs. Consciente du capital naturel qui constitue l'un des facteurs majeurs de son attractivité la commune adhère à la nécessité de réduire autant que faire se peut les extensions sur les milieux naturels.

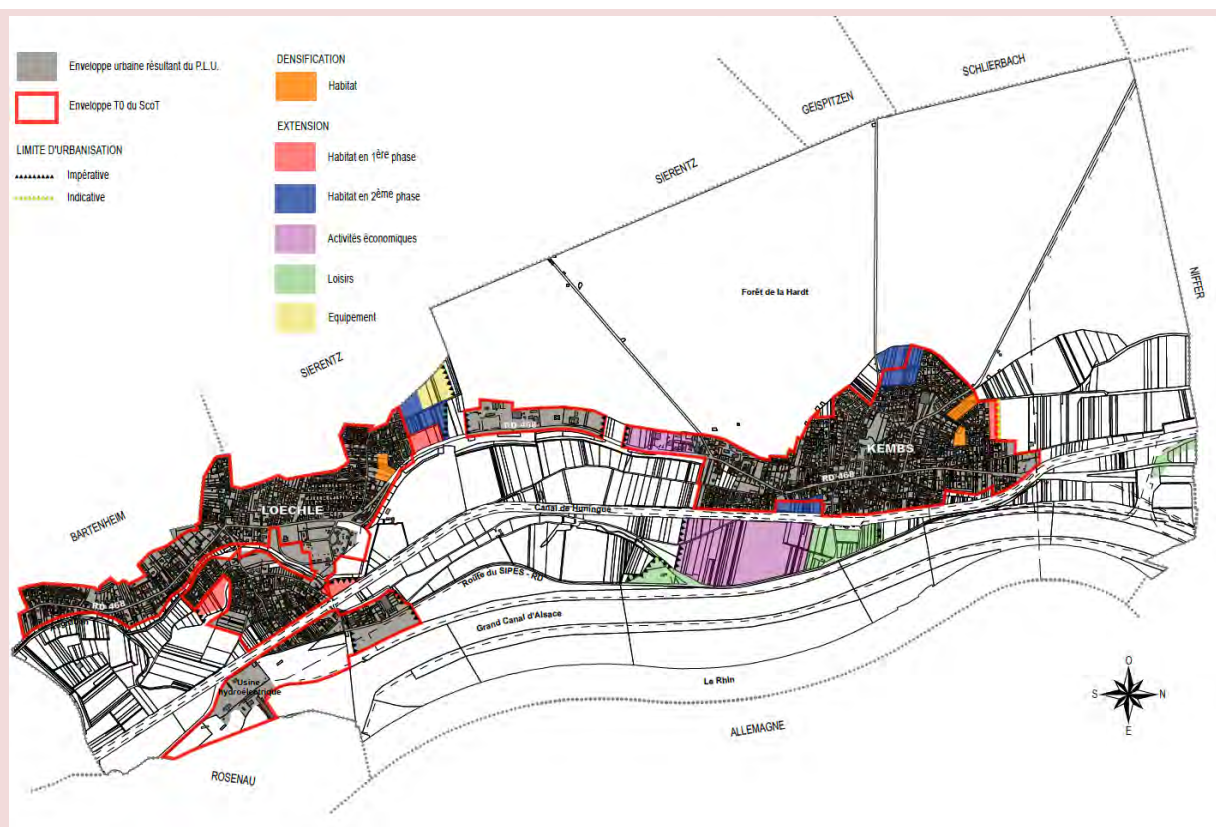
Objectif	Justifications
Densification maîtrisée de l'espace urbain	La densification telle qu'elle est prônée par la commune s'appuie en premier lieu sur l'exploitation des vides résiduels du tissu urbain. Ceux d'entre eux qui sont propices à des opérations d'aménagement d'ensemble sont sollicités et font l'objet de tentatives de maîtrise foncière publique et dans tous les cas d'une implication forte de la collectivité dans leur aménagement. La modification des règles d'implantation constitue un levier utilisé pour impulser un gain de densité de même que la fusion en une seule zone du tissu urbain périphérique aux noyaux anciens. Le renouvellement urbain qui concerne essentiellement les noyaux anciens procède également d'une logique de densification en permettant notamment de loger plus de personnes dans des volumes généralement sous-occupés. La cité EDF constitue un espace urbain pouvant faire l'objet d'un aménagement destiné à lui conférer un caractère plus urbain tout en conservant un caractère de cité – jardin. De manière générale la densification à la kembsoise est un compromis entre la nécessité de mieux exploiter les potentiels constructibles et la préoccupation de maintenir un cadre de vie villageois.
Extensions de la zone urbaine	La satisfaction des besoins en logement ne pouvant être intégralement par les vides du tissu urbanisé il s'avère nécessaire de délimiter des zones affectées à l'extension de la zone urbaine. Ces extensions sont systématiquement localisées en contiguïté des zones urbanisées afin de préserver la compacité du tissu et pour permettre une réelle accroche urbaine.
Implantations de zones d'activités économiques et de zones de loisirs	Le développement des activités économiques était initialement prévu sur 4 sites localisés entre le Canal de Huningue et le Grand Canal d'Alsace. La prise en compte des préoccupations paysagères et notamment le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques Est – Ouest et dans un souci d'économie du foncier ont conduit à n'en garder qu'une localisée entre les abords de la rue Paul Bader et les étangs de pêche de l'Ochsenkopf. Si cette zone n'est pas contiguë au tissu urbanisé c'est d'une part pour bénéficier de la desserte par la Route du SIPES et d'autre part pour éloigner des riverains les éventuelles nuisances générées par les activités. Le développement touristique tel que porté par le document d'urbanisme a pour effet de consommer des espaces naturels dévolus à l'agriculture. Toutefois les zones de tourisme et de loisirs ont été délimitées dans le même souci de maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques Est – Ouest que la zone d'activités économique. Il y a lieu de considérer que la restitution à l'activité agricole des sites initialement affectés au développement économique constitue une forme de compensation des extensions à destination de loisirs et de tourisme.

2.4. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN (suite)

Objectif	Justifications
Limites d'urbanisation	Extrait du PADD Ecrit page 12 Le Projet d'Aménagement Durables écrit comporte une carte en page 12 qui représente l'enveloppe urbaine telle qu'elle résulte du Plan Local d'Urbanisme et les zones de développement identifiés par destination (habitat, activités, ...) et par nature (densification ou extension). A titre d'information est également figurée l'enveloppe du T0 du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Louis et des Trois Frontières. Ce document comporte également une représentation graphique matérialisant : ➤ Les limites d'urbanisation indicatives ➤ Les limites d'urbanisation impératives L'objet de ces indications est de lutter contre l'étalement urbain. En effet, hormis la limite inscrite au Nord de l'enveloppe urbaine à Kembs, toutes les limites d'urbanisation sont impératives. La prise en compte des préoccupations environnementales et la volonté d'inscrire le développement de la commune dans un cadre strict et des limites nettes justifient cet objectif. Si la limite d'urbanisation Nord n'est qu'indicative c'est pour permettre un ajustement éventuellement nécessaire à la mise en œuvre opérationnelle du développement urbain.

Les objectifs chiffrés

Ils s'appuient sur la carte ci-dessous



Le Plan Local d'Urbanisme définit une enveloppe urbaine qui apparaît en gris. Cette enveloppe est considérée dans sa globalité sans distinctions de l'usage spécifique de telle ou telle partie du territoire communal. Elle constitue une photographie de l'état actuel de l'urbanisation.

Cette enveloppe comporte des vides qui se décomposent en :

- Vides résiduels disséminés dans le tissu urbain correspondant aux parties non bâties des unités foncières comportant des constructions (jardins, espaces libres, ...). L'analyse urbaine a permis de quantifier ces vides et d'estimer leur potentiel de mobilisation notamment en tenant compte de leur fragmentation ou de leur spécificité (les vides de l'usine hydroélectrique n'ont pas la même vocation que ceux de la zone UA). Une analyse qualitative a été effectuée pour approcher au mieux le potentiel foncier exploitable de l'enveloppe urbaine (les vides en U). Ainsi, ces vides représentent une surface cumulée de 5,37 ha dans les zones U habitat du PLU (UA, UB). Les zones à vocation économiques existantes comprennent également des vides résiduels. Ces vides résiduels sont des potentiels. La zone UE d'activités possède des vides résiduels qui totalisent une surface d'environ 4 hectares. A ceci s'ajoutent les vides de la zone UEc qui totalisent 1,2 hectares. Ces zones sont donc densifiables au vu de leur vocation dans le document d'urbanisme.
- Vides dont la superficie permet d'envisager une exploitation cohérente sous forme d'aménagement d'ensemble (repérés en orange sur la carte). Le remplissage de ces vides permet de compléter de façon cohérente le tissu urbain existant et contribue ainsi à sa compacité. S'agissant d'ilots de propriété non bâti le taux de mobilisation retenu est de 100%. Ainsi, ces vides, même s'ils contribuent à la densification du tissu, sont classés en zone à urbaniser et sont ainsi traités comme des zones d'extension. Ils font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation comme l'ensemble des zones AU. Ces vides ont une superficie cumulée de 3,7 hectares.

2.4. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN (suite)

Objectif	Justifications
Les objectifs chiffrés	(Suite)
Afin d'apporter une réponse aux besoins définis par la commune il convient en outre de procéder à des extensions de l'enveloppe urbaine. Ces extensions sont spécialisées selon qu'elles sont destinées à l'habitat et à la mixité urbaine (en rouge, jaune et bleu sur la carte), aux activités économiques (en violet sur la carte) et aux équipements touristiques et de loisirs (en vert sur la carte). Les extensions destinées à l'habitat sont subdivisées entre celles destinées à une urbanisation de 1^{ère} phase permettant de répondre aux besoins à court terme, et celles destinées à une urbanisation de 2^{ème} phase permettant de répondre aux besoins à plus long terme. ➤ Pour les extensions destinées à l'habitat et à la mixité urbaine l'objectif est d'utiliser 1/3 en 1^{ère} phase et 2/3 en 2^{ème} phase soit une superficie totale dédiée à l'habitat et à la mixité urbaine d'environ 28 hectares, dont 3,5 hectares destinés à accueillir un collège (jaune). ➤ Pour l'extension dédiée aux activités économiques l'objectif est de mobiliser 28,1 hectares pour des activités industrielles. ➤ Pour les extensions à vocation touristique et de loisirs l'objectif est d'utiliser 8,6 hectares pour la réalisation d'un camping rue Paul et 2,2 hectares pour entériner les installations du port de plaisance. La superficie cumulée des extensions est d'environ 70 hectares dont 40% pour l'habitat et la mixité urbaine, 45% pour les activités économiques et 15% pour le tourisme et les loisirs. L'objectif de densité moyenne est de 25 logements à l'hectare ce qui permet d'envisager une densification respectueuse de l'ambiance villageoise. En outre l'évolution de la typologie des logements qui se caractérise par une augmentation des logements intermédiaires et des logements collectifs et la raréfaction des zones urbanisables seront de nature à induire une densité un peu plus élevée pour les opérations d'aménagement d'ensemble.	

2.4. Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) se retrouvent dans la pièce 2.3 du dossier de PLU.

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les zones à enjeux forts, déterminantes pour la structuration du territoire communal, la physionomie et le cadre de vie futur, ont été identifiés.

Ces zones à enjeux sont naturellement celles dévolues au développement de l'habitat et de la mixité urbaine, celle destinée au développement économique et celles affectées au développement du tourisme et des loisirs. D'autres parties du territoire communal revêtent une importance particulière dans la structuration urbaine : la cité EDF à Loechlé, le pôle fédérateur et la zone économique de la rue de l'Artisanat.

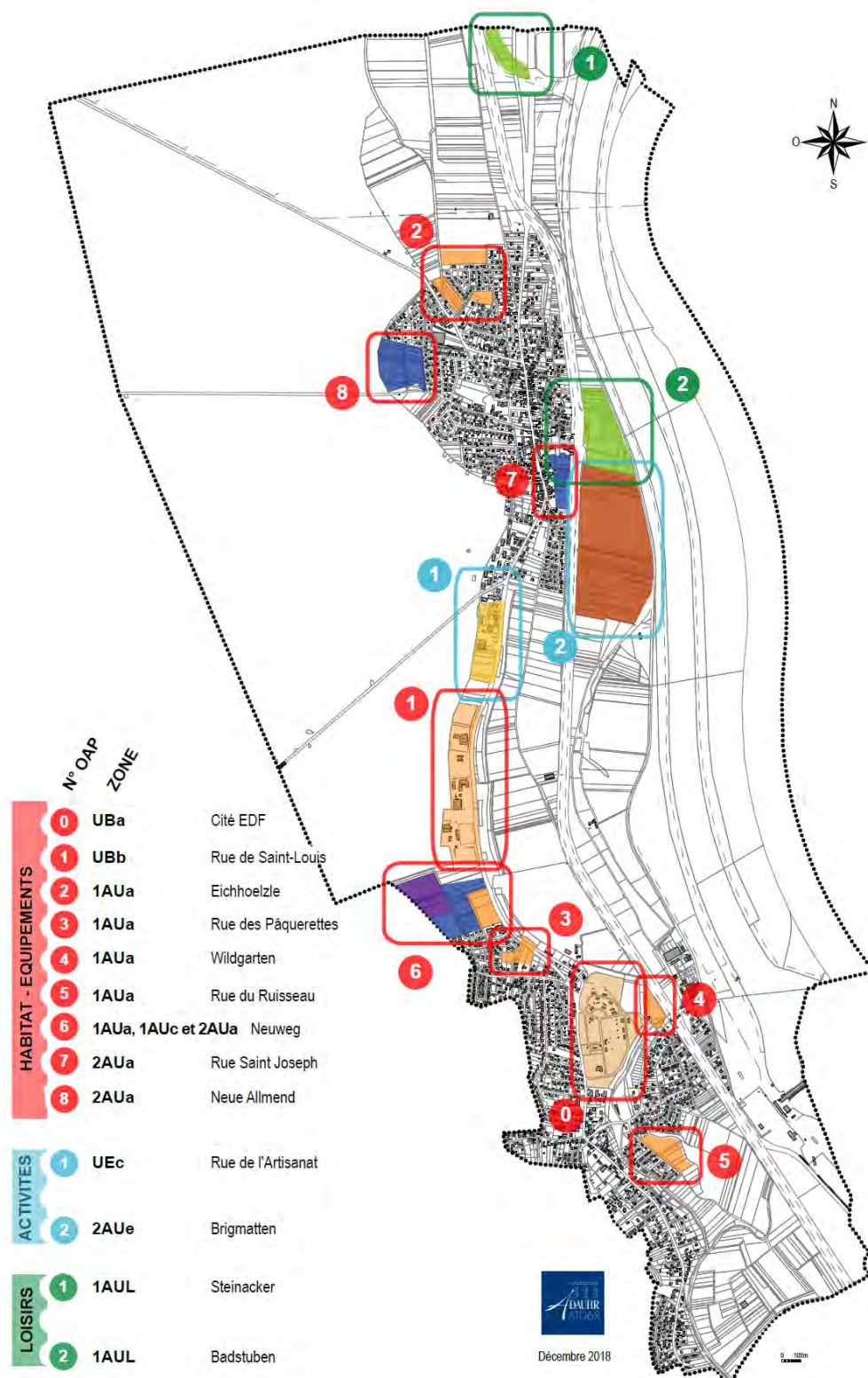
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme précise qu'elles « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Il convient de rappeler ici qu'en l'absence de mentions explicites elles n'ont que pour effet d'édicter des principes avec lesquels l'aménagement doit être compatible. Il s'agit avant tout de fixer un cadre dans lequel les projets doivent s'inscrire.

Les zones concernées



Les zones concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sont repérées sur la carte ci-dessus

Le contenu des OAP

Pour chaque zone à enjeu urbanisable dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme les Orientations d'Aménagement correspondantes comportent :

⇒ Un extrait de vue aérienne sur laquelle figure le parcellaire permettant de localiser grossièrement la zone concernée.
L'objet de cet extrait est de donner un aperçu de l'état actuel la partie du territoire concerné.

⇒ Une carte de repérage de la zone concernée.
Cette carte qui couvre l'ensemble du territoire communal permet de localiser avec précision la zone et de la situer dans le contexte communal.

⇒ Un schéma d'aménagement
Le support de ce schéma est le cadastre sur lequel sont reportés des éléments de contexte : l'emprise de la zone, les voies de desserte existantes, la desserte par les transports en commun, les pistes cyclables, les lignes électriques à très haute tension, les plantations existantes, ...

Chacune des orientations d'aménagement ayant une implication spatiale fait l'objet d'une représentation. On retrouve donc :

- Les voies de desserte interne dont le tracé reste indicatif. Les principes de base consistent à réaliser lorsque cela se révèle possible un maillage viaire et à assurer une bonne desserte de la zone. Par desserte il faut entendre non seulement la desserte par les véhicules motorisés mais également la desserte par les modes doux (sentiers piétonniers et pistes cyclables).
- Le maintien des accès soit à une zone de développement urbain de 2^{ème} phase soit aux terres agricoles. Cette orientation n'est que la manifestation du bon sens qui doit présider à l'aménagement. La création d'un nouveau « morceau de village » ne peut faire abstraction de son environnement qu'il soit urbain ou naturel.
- Les aires de retournement. Là également la position et le nombre ne sont qu'indicatifs. Le principe à appliquer est d'en prévoir systématiquement en partie terminale des voies en impasses. Ces aires de retournement peuvent également être mises en œuvre pour une urbanisation progressive de la zone. Dans ce cas elles auront une fonction d'aire de retournement dans un premier temps puis celle d'aire de convivialité lorsque l'aménagement de la zone sera achevé.
- Les aires de stationnement mutualisé dont le positionnement et le nombre est indicatif. Le principe à mettre en œuvre est de prévoir des espaces communs de stationnement résidentiel permettant de libérer plus d'espace pour le bâti et pour l'aménagement des abords.
- Les espaces verts, plantations à réaliser ou à maintenir. Il s'agit de veiller à la qualité du cadre de vie et l'accompagnement végétal de l'aménagement contribue en outre à la perméabilité écologique des milieux à urbaniser.
- Le traitement de l'interface. Cette orientation a pour objectif d'apporter un soin particulier à la zone de contact entre l'opération nouvelle et le tissu urbain dans lequel elle s'insère. Il s'agit de ménager le voisinage en affectant la zone de transition à des espaces non bâtis (jardins, espaces verts, ...) ou en n'y tolérant que des constructions de faible gabarit.

- Le traitement du front urbain. Pour les zones qui relèvent de développement en extension du tissu existant l'aménagement a pour effet de déplacer la ligne des constructions qui marque la limite de la zone urbanisée. Ces avant-postes des zones bâties de la commune revêtent un caractère primordial sur le plan paysager. C'est pourquoi ils doivent faire l'objet de mesures permettant une bonne insertion paysagère et une transition douce avec les milieux naturels environnants. Plusieurs pistes peuvent être explorées : agir sur l'implantation du bâti et inclure un accompagnement végétal. Une implantation du bâti homogène par exemple en orientant tous les façades dans le même sens contribue fortement à la lisibilité du paysage. L'accompagnement végétal permet d'atténuer la rupture entre l'horizontalité des milieux naturels et la verticalité du bâti. En outre le recours à des plantations est de nature à protéger les constructions des vents dominants et de ce fait à avoir un effet énergétique bénéfique.
- Les destinations. En fonction des objectifs assignés à la zone, un découpage par îlots encadre les destinations. Ce découpage répond à une double préoccupation : garantir la mixité des fonctions et / ou de l'habitat et organiser le développement en tenant compte de l'environnement bâti.
Garantir la mixité des fonctions permet d'avoir un tissu urbain vivant et non pas un tissu qui ne vit qu'au rythme des migrations de travail. La mixité de l'habitat, quant à elle, répond certes à l'obligation de densification issue de la loi, mais elle s'inscrit de manière plus opérationnelle dans l'évolution des besoins de la population et dans le rôle assigné à la commune dans l'armature urbaine. Il n'est plus possible, ni souhaitable, de continuer à développer l'habitat sous forme exclusive de maisons individuelles.
La définition d'îlots de destinations répond également à une prise en compte de l'environnement bâti. Par ce biais on évitera par exemple de « coller » de l'habitat collectif à proximité d'un tissu existant de type pavillonnaire. En outre cette orientation permet de construire les nouveaux quartiers d'habitation avec un souci de répartition cohérente des masses bâties.
Pour cette orientation il n'est pas question de figer de manière définitive et indiscutable la répartition des destinations. Il convient en effet de laisser de la souplesse à la réalisation des opérations d'aménagement, notamment pour répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux.

On notera que les zones à urbaniser en 2^{ème} phase, qu'il s'agisse de celles destinées au développement de l'habitat et de la mixité urbaine ou de celles affectées au développement du tourisme et des loisirs, ne font l'objet que d'une indication de leur périmètre.

En tout état de cause, lors de leur ouverture à l'urbanisation ces zones feront l'objet d'études destinées à définir les Orientations d'Aménagement et de Programmation adaptées.

⇒ Un tableau synthétique des conditions d'aménagement

Ce tableau a pour vocation d'expliciter le schéma d'aménagement en donnant les précisions utiles. Il comporte en outre les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui n'ont pas d'implication spatiale.

On y trouve :

- Les objectifs de densité urbaine et de mixité sociale pour les zones de développement de l'habitat et de la mixité urbaine.
Ces objectifs sont fixés sous forme d'un nombre de logements à produire par hectare pour la densité urbaine. Ce nombre est variable et les valeurs retenues tiennent compte de la capacité effective de chaque zone et de sa position au sein du tissu urbain. On aura ainsi une densité moindre dans une « petite » zone incluse dans un tissu pavillonnaire que dans une zone de superficie plus importante.

Pour certaines zones la densité est fixée en valeur absolue.

Excepté pour le pôle fédérateur, les densités fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des valeurs minimales ce qui permet d'ajuster les programmes de construction notamment pour tenir compte d'évolutions dans la nature de la demande en logements.

La commune étant soumise à une obligation de production de logements locatifs sociaux, il a été retenu d'inclure dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des objectifs chiffrés. Ces objectifs sont fixés sous forme d'une proportion qui est de 30% pour l'ensemble des zones à l'exception de celle délimitée au Wildgarten (zone repérée sous le n° 9) pour laquelle ce taux est de 100% et de la cité EDF (zone repérée sous le n° 0) pour laquelle le nombre de logements fixé en valeur absolue correspond à une proportion de 50%.

Ces dispositions ont été introduites pour garantir la production de logements locatifs sociaux et les objectifs sont des objectifs minimaux. La desserte de la commune par les transports en commun du réseau Distribus constitue un facteur favorable à la densification et à l'implantation de logements locatifs sociaux.

Afin que la production de logements locatifs sociaux soit adaptée aux besoins identifiés localement leur typologie est régie par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération des Trois Frontières.

- La mixité fonctionnelle. Cette rubrique, lorsqu'elle trouve à s'appliquer, donne les fonctions possibles dans la zone en plus de l'habitat. Dans les quartiers nouveaux, dès lors qu'ils ont une emprise suffisante et que leur localisation dans le tissu urbain s'y prête, il est souhaité une diversité urbaine permettant s'assurer des besoins à l'échelle du quartier et de ses abords. Les services à la population, les commerces de proximité sont les principaux vecteurs de mixité fonctionnelle.
- La qualité du bâti. A travers les dispositions figurant dans cette rubrique il est recherché, sans pour autant lui donner une valeur normative, d'impulser le recours aux constructions énergétiquement performantes, à haute qualité environnementale et ponctuellement d'influer sur la forme urbaine à mettre en œuvre.
- Le phasage de l'urbanisation. L'exploitation des zones affectées au développement urbain de 1^{ère} phase peut dans la majorité des cas être réalisée de manière progressive. Cette faculté résulte d'une structuration en îlots induite par la trame viaire. Le maillage de voies de desserte garantissant la cohérence d'aménagement l'urbanisation peut être réalisée selon le phasage mentionné.

2.4.1. La cité EDF – Zone UBa

Bien qu'il s'agisse d'une zone urbanisée il a été retenu de doter cette zone d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation. Sa localisation dans le tissu urbain et le potentiel de densification qu'elle présente la prédispose à constituer un pilier du développement urbain.

La voirie existante assure une bonne desserte même si l'emprise et le traitement de ces voies nécessiteront des réaménagements pour la sécurisation du trafic de desserte ou la prise en compte des modes de déplacement doux.

Afin d'exploiter au mieux le potentiel de l'îlot au Nord de l'Allée des Noisetiers et de l'îlot situé entre l'Allée des Marronniers et l'Allée des Eglantiers il y aura lieu de compléter la desserte pour permettre l'accès aux cœurs d'îlots.

La structure en îlots délimités par la voirie existante et la superficie de cette zone constituent une justification de la mixité qui y est impulsée par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les diverses formes d'habitat permettent la constitution d'un parc diversifié susceptible d'offrir une gamme large de types de logements afin d'assurer une offre visant, tant à fixer des habitants qu'à continuer d'en accueillir, en tenant compte des besoins différenciés au cours du parcours résidentiel des habitants.

La localisation périphérique des ilots destinés à l'habitat collectif s'explique par la prise en compte du fait que cette zone comporte des constructions à usage d'habitation dont les gabarits sont assimilables aux gabarits de l'habitat intermédiaire. Il a donc été retenu de fixer une destination des sols compatible avec l'urbanisation existante.

En outre, une partie de la zone est dévolue aux équipements publics. Il s'agit de la portion de l'ilot où est implanté le Centre de Loisirs 1, 2, 3 Soleil. L'accueil de population nouvelle génère des besoins nouveaux en termes d'équipements et une partie de ces besoins, celle qui correspond aux besoins n'ayant pas un caractère transversal, doit pouvoir être satisfaite localement.

Le site étant en surplomb du Stichrain et de l'Augraben qui sont des milieux naturels constitutifs du patrimoine écologique de la commune, les abords de ces milieux doivent être préservés notamment en n'implantant aucune construction sur les limites de zone concernées.

L'objectif minimal de production de logements fixé pour cette zone est de 268 logements, ce qui compte tenu de la mixité de l'habitat requise permet une densification respectueuse de l'ambiance particulière de la Cité. Afin que cette zone participe aux obligations de production de logements locatifs sociaux il est requis qu'elle en comporte au moins 134. Cette orientation se justifie par la superficie de la zone qui permet d'assortir la mixité sociale à la mixité de l'habitat.

Compte tenu de son caractère partiellement bâti, cette zone fait l'objet d'une orientation particulière concernant la gouvernance du projet d'aménagement. La commune est en effet désireuse d'associer les habitants au devenir de leur quartier.

L'urbanisation de cette zone est à réaliser de manière progressive et elle s'appuiera sur tout ou partie des ilots. La progressivité se justifie par une volonté d'intégration des nouveaux habitants, par la nécessité d'une transition progressive vers un quartier à caractère plus urbain et par un lissage de l'impact sur les équipements publics.

2.4.2. Le pôle fédérateur – Zone UBb

Bien que la commune dispose de la maîtrise foncière sur la majorité de cette zone, elle a retenu nécessaire d'établir des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour en encadrer le développement et signifier l'importance de cet élément de structuration urbaine.

Les orientations relatives à la desserte se justifient par la localisation de cette zone le long de la RD 468. La voie de défrètement (rue de Saint-Louis) permet d'éviter une multiplication des accès sur la route départementale, le carrefour giratoire au droit de l'Allée Eugène Moser assurant la connexion entre les deux voies.

La voie de défrètement est le support d'une piste cyclable en site propre ainsi que de la ligne de transports en commun du réseau Distribus.

L'organisation des implantations étant de type cellulaire, chaque cellule correspondant à une destination, il est requis d'en assurer la desserte par une entrée et une sortie distincte. Cela permet de fluidifier et de sécuriser la circulation dans une zone à forte fréquentation.

Cette zone est bordée au Nord comme au Sud par un corridor écologique. L'aménagement doit prendre en considération le maintien et le renforcement de la perméabilité écologique au niveau des interfaces. A cet effet, pour la limite Nord un traitement en espaces verts comportant des plantations doit être réalisé et pour la limite Sud il est prescrit de n'implanter que des équipements de plein air. En outre, il est requis de réaliser des aires de stationnement comportant des plantations pour compenser l'artificialisation du milieu mais aussi pour le confort des usagers des équipements publics.

Ce faisant, l'aménagement du pôle fédérateur contribue de manière active au renforcement des continuités écologiques.

La spécialisation de cette zone ne fait pas obstacle à une forme de mixité et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation organise spatialement cette mixité en affectant une destination à chaque îlot de manière à disposer en fin d'aménagement d'un panel d'équipements et de services publics répondant aux besoins de la population. Dans les faits cette zone présente un potentiel résiduel permettant d'accueillir des équipements administratifs et scolaires ainsi qu'une résidence service pour seniors et d'envisager des extensions des équipements existants. L'implantation de la résidence service pour seniors est destinée à offrir un parcours résidentiel complet aux habitants.

En termes de densité, il est fixé un objectif maximal de 50 logements pour la résidence service pour seniors. Cette densité est fixée en corrélation avec celle de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes voisin dont la capacité d'accueil est de 16 places pour les personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer ou apparentée et de 42 places pour les personnes âgées dépendantes.

2.4.3. Eichhoelzle – Zone 1AUa

Cette zone constitue le reliquat des lotissements réalisés rue du Bouleau et rue du Noyer. Elle se compose de trois entités spatiales de faible superficie. L'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est d'exploiter de façon optimale les vides résiduels et de terminer proprement l'urbanisation au Nord de Kembs.

L'objectif de densité urbaine est de 30 logements à l'hectare et celui de mixité sociale est de 30% de logements locatifs sociaux. La mixité de l'habitat telle qu'elle est spécifiée sur le document graphique permet d'atteindre ces objectifs.

Le phasage de l'urbanisation résulte de la configuration multisite de cette zone et il permet une dépendance de traitement des trois entités constitutives de la zone.

2.4.4. Rue des Pâquerettes – Zone 1AUa

Cette zone concerne un vide résiduel situé entre le Chemin des Pêcheurs et la rue du Rhin, le rue des Pâquerettes en assurant la desserte.

L'exploitation cohérente du potentiel constructible est la principale justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Comme pour l'ensemble des zones urbanisables en 1^{ère} phase les orientations s'attachent à promouvoir la densification et la mixité sociale. Toutefois, cet ensemble de parcelles étant localisé dans un tissu urbain pavillonnaire la densité requise n'est que de 25 logements à l'hectare afin de garantir une bonne insertion dans le bâti périphérique. Cette mesure spécifique ne fait ni obstacle à la mixité de l'habitat, ni obstacle à la production de logements locatifs sociaux.

La zone ayant une façade sur la route départementale il est retenu d'interdire les accès sur cette voie pour des raisons évidentes de sécurité.

Malgré sa superficie modeste, cette zone peut être urbanisée de manière progressive.

2.4.5. Wildgarten – Zone 1AUa

La commune dispose de la maîtrise foncière de cette zone localisée dans un environnement bucolique.

Il a été retenu de fixer un objectif de densité de 30 logements à l'hectare et d'affecter la totalité des logements au parc locatif social, la mise à disposition du foncier à un bailleur social permettant d'atteindre ces objectifs. Cela n'exclut pas une mixité de l'habitat.

Le choix du 100% social sur cette zone émane du fait que la commune a un besoin immédiat de création de logements locatifs sociaux. Disposant de la maîtrise totale du foncier, la commune est sûre d'atteindre l'objectif donné sur cette zone.

Le chemin rural dit Mittelweg est amené à servir de voie de desserte, toutefois les aménagements réalisés devront tels qu'ils permettront le maintien de l'accès aux terres agricoles. Une attention particulière devra être apportée au carrefour avec la rue des Acacias.

L'urbanisation progressive de cette zone est envisageable auquel cas elle devra logiquement débuter par la partie de la zone contiguë aux réseaux.

2.4.6. Rue du Ruisseau – Zone 1AUa

L'aménagement de cette zone viendra compléter l'urbanisation de Loechlé et permettra de compléter le front urbain Sud.

Aux orientations communes qui régissent la densité et la mixité (densité de 30 logements à l'hectare et proportion de 30% de logements locatifs sociaux) s'ajoute la prise en compte d'un milieu naturel remarquable : le bras mort qui longe la limite Nord-Est de la zone qui est le siège d'une station d'Iris de Sibérie (Iris Siberica). Afin de ménager ce milieu une bande de 10 mètres a été classée en zone naturelle afin qu'elle soit arborée. De cette façon l'interaction de l'urbanisation sur la station florale est réduite.

Une orientation particulière concerne la prise en compte du risque de remontée de la nappe phréatique. En effet, dans cette partie du territoire communal située entre l'Augraben et le canal de Huningue le toit de la nappe phréatique peut être proche du terrain naturel. Toutefois, l'hétérogénéité des sols et les altitudes respectives des éléments du réseau hydrographique ne permettent pas de définir avec précision la position de la nappe. Cette orientation a donc avant tout une valeur informative destinée à une prise en compte du risque par aménageurs et les constructeurs

S'agissant d'une urbanisation destinée à constituer un front urbain au-delà duquel se déploie l'espace agricole il est requis une transition douce entre l'espace urbain et la zone agricole ainsi qu'un traitement architectural garantissant une bonne insertion paysagère.

La superficie relativement importante de la zone permet d'envisager son urbanisation progressive.

2.4.7. Neuweg– Zones 1AUa, 1AUc et 2AUa

Ces zones sont destinées au développement urbain entre Loechlé et le pôle fédérateur.

La zone 1AUa est urbanisable en 1^{ère} phase et s'inscrit donc dans l'ensemble des sites dévolus à la satisfaction des besoins en logements. La zone 1AUc est urbanisable immédiate et est vouée à l'implantation d'un collège pour répondre à la sollicitation du Conseil Départemental du Haut-Rhin.

La zone 2AUa servira de support à l'urbanisation de 2^{ème} phase pour l'habitat. Les conditions de son aménagement seront définies ultérieurement, lors de son ouverture à l'urbanisation.

A l'instar des autres zones de développement urbain mobilisables dans le cadre du P.L.U., la zone 1AUa fait l'objet de dispositions relatives à l'aménagement cohérent, à la mixité sociale et à la densité.

En termes d'aménagement, outre les mesures destinées à la mise en œuvre d'une urbanisation de qualité, la desserte de cette zone induit l'aménagement d'un nouveau carrefour giratoire sur la RD 468. Cet aménagement n'aura pas pour seul effet de sécuriser l'accès des riverains mais permettra en outre une sécurisation du trafic sur la route départementale qui prendra de ce fait un caractère de boulevard urbain.

L'aménagement de la voie prévue au Nord du site est une voie principale d'irrigation entre les différents quartiers et le futur collège. Cette voie à vocation intermodale est un axe majeur (15 mètres d'emprise). Afin de permettre la bonne fonctionnalité de cette voie, aucun accès direct s'y fera depuis les quartiers. Un seul carrefour est prévu au milieu de la zone pour irriguer tous les quartiers depuis cette voie principale.

En termes de densité et de mixité sociale, les mesures à appliquer sont de nature identique à celles définies pour les autres zones de développement urbain et elles répondent aux mêmes préoccupations.

La présence d'un corridor écologique au Nord de la zone AU sera prise en compte lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

2.4.8. Rue Saint Joseph – Zone 2AUa

Cette zone constitue le reliquat de l'urbanisation du noyau ancien de Kembs. Elle fera l'objet d'une urbanisation ultérieure.

Au vu de sa localisation, tout est à penser qu'une mixité fonctionnelle y sera attendue afin qu'elle s'intègre au mieux dans le noyau ancien.

La zone n'étant desservie que par deux points d'entrée / sortie, le phasage de l'urbanisation sera tributaire des aménagements réalisés.

2.4.9. Neue Allmend – 2AUa

Cette zone est destinée à compléter l'urbanisation à l'Ouest de Kembs jusqu'à la lisière de la forêt de la Hardt. La partie Sud-ouest est comprise dans un périmètre de protection de captages d'eau potable qui est actuellement exploité.

Cette zone 2AUa est dévolue au développement urbain de 2^{ème} phase. Elle fera l'objet d'une étude d'aménagement préalablement à son ouverture à l'urbanisation. Cette zone permettra alors de réaliser une greffe urbaine permettant à la fois une mutation dans la conception même du développement urbain et une bonne articulation avec les milieux pavillonnaires périphériques.

La configuration de la zone, ainsi que la multiplicité des accès et des dessertes par les réseaux laissent de belles opportunités en termes d'aménagement.

2.4.10. Rue de l'Artisanat – Zone UEc

La zone partiellement construite est le support d'activités artisanales et commerciales. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui ont été définies visent à encadrer l'utilisation du potentiel résiduel qui est localisé dans la partie Sud de la zone.

L'accès à cette zone se fait par la rue de l'Artisanat qui est une voie de défrètement de la RD 468. Un carrefour au droit du supermarché permet de récupérer le trafic de desserte et de lui faire emprunter l'axe de transit que constitue la route départementale. Afin de sécuriser les échanges il est retenu d'aménager un carrefour giratoire complet.

L'existence au Sud de la zone d'un corridor écologique est prise en compte. L'aménagement doit intégrer une bande de plantations en limite Sud de manière à conforter le corridor écologique.

En outre la perméabilité écologique de cette zone doit être améliorée par des plantations sur les aires de stationnement et les espaces verts. Ce faisant l'insertion paysagère de la zone s'en trouvera bonifiée.

2.4.11. Brigmatten – Zone 2AUe

Cette zone constitue l'unique survivance du chapelet de zones de développement économique qui occupaient les abords du Grand Canal d'Alsace.

Saint-Louis Agglomération a entériné cette zone en tant que besoins. Cette zone est classée en développement de deuxième phase dans l'attente de réalisation d'études complémentaires pour l'aménagement de cette zone par la Communauté d'Agglomération.

Il convient de noter, qu'au vu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la partie méridionale cette zone est concernée par le projet de liaison entre la RD 468 et la Route du SIPES. La réalisation de cette jonction routière permettra de canaliser le trafic de transit et plus particulièrement celui liée aux activités économiques. Ce projet devra tenir compte du Rheinweg qui est le support d'une circulation de loisirs et de promenade.

Une partie de cette zone est concernée par une zone à caractère humide qui nécessitera, lors de l'ouverture à l'urbanisation, des études de même nature que celles réalisées pour la zone 1AUa rue du Ruisseau. Il s'agira de définir d'éventuelles mesures de réduction ou de compensation. SLA participera à la production de cette étude compte tenu du fait que le développement économique est de sa compétence.

2.4.12. Steinacker – Zone 1AUL

Cette zone est destinée à une bonne fonctionnalité du port de plaisance existant. Cette zone dessine les contours des installations existantes et en permet leur développement immédiat.

Les accès à cette zone se font depuis la voie existante qui longe cette zone. Plusieurs accès sont permis afin de distribuer le trafic entre les différents équipements de la zone : frayère, port de plaisance, capitainerie et des installations de loisirs.

2.4.13. Badstuben – Zone 1AUL

La zone 1AUL est destinée à l'implantation d'activités de tourisme et de loisirs dont notamment un camping. La proximité du port de plaisance constitue un facteur d'attractivité.

Comme pour l'ensemble des zones aménageables entre le canal de Huningue et la Route du SIPES les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour but premier d'assurer une bonne intégration paysagère.

A cet effet des plantations sont requises en périphérie de la zone sur une profondeur minimale de 10 mètres. Outre leur rôle paysager, ces plantations, et notamment celles à réaliser sur le merlon longeant la limite orientale de la zone, sont de nature à constituer une protection phonique vis-à-vis du bruit du trafic sur la Route du SIPES.

Concernant la desserte de la zone, le nombre d'accès sur la Route du SIPES est limité afin de garantir la sécurité des usagers en transit ainsi que celles des usagers de la zone.

L'aménagement de la rue Paul Bader et celui de l'accès au port de plaisance permettent d'une part de connecter la zone avec Kembs et d'autre part d'accéder directement au port de plaisance à partir de la Route du SIPES.

Ces aménagements doivent intégrer les modes doux ce qui reliera la zone à l'itinéraire cyclable en rive droite du Canal de Huningue et assurera une liaison piétonne sécurisée avec Kembs.

Le principe de desserte de la zone consiste à diriger les usagers vers des aires de stationnement mutualisées implantées au plus près des accès afin d'éviter une prégnance trop importante des voies de circulation imperméabilisées.

La structure des dessertes et l'emprise de la zone permettent d'envisager un aménagement progressif.

La configuration de la zone et ses multiples accès permet un phasage de l'urbanisation. En effet, il sera possible de réaliser les activités de façon différée en fonction de l'avancée des projets.

2.5. Cohérence OAP - PADD

Les dispositions mentionnées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent une déclinaison opérationnelle des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le tableau ci-dessous établit la corrélation existante entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Orientation dans le PADD	Traduction dans les OAP
Protéger les milieux naturels sensibles	Prise en compte des continuités écologiques
Favoriser la valorisation du tissu urbain	Fixation d'une OAP pour la Cité EDF Encadrement du développement du pôle fédérateur
Prémunir les personnes et les biens contre les remontées de nappe phréatique	Signalement du risque dans les zones concernées
Diversifier l'offre de logement afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures	Indication de la typologie des logements à réaliser par ilots Fixation d'une proportion minimale de logements locatifs sociaux à réaliser
Aménager un collège	Fixation de dispositions spécifiques pour le collège (accès, localisation et destination)
Maintenir et développer le réseau d'itinéraires cyclables	Demande d'intégration des modes doux dans les aménagements des voies de desserte
Encadrer l'évolution du paysage urbain	Demande de traitement des fronts urbains Demande de réaliser des plantations dans certaines zones de développement
Favoriser le développement du tissu économique	Encadrement de l'aménagement de la zone dévolue au développement économique
Aménager des zones d'accueil touristique et de loisirs	Encadrement de l'aménagement de la zone dévolue à l'accueil touristique et des loisirs
Densification maîtrisée de l'espace urbain	Fixation d'une densité minimale pour les zones affectées au développement urbain

3. La délimitation des zones et le règlement écrit

Pour la délimitation des zones et pour les dispositions du règlement écrit la réflexion a été menée sur la base des dispositions du Plan d'Occupation des Sols. En effet, l'organisation du territoire communal résulte de l'application du document d'urbanisme antérieur et il a semblé naturel de s'appuyer sur les lignes directrices de ce document en y apportant les correctifs nécessaires pour fixer un cadre réglementaire en phase avec les objectifs de développement et avec les évolutions réglementaires. La réécriture du règlement a été menée en collaboration avec le service instructeur de Saint-Louis Agglomération

Un P.L.U. classe les sols en 4 grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou zones U**

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones U du P.L.U sont équivalentes aux zones U du Plan d'Occupation des Sols.

- **Les zones à urbaniser ou zones AU**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Sous réserve des précisions mentionnées ci-dessus, les zone AU du P.L.U. sont équivalentes aux zones NA du P.O.S.

- **Les zones agricoles ou zones A**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Sous réserve des restrictions d'usage des sols mentionnées ci-dessus les zones A du P.L.U. correspondent aux zones NC du P.O.S.

- **Les zones naturelles et forestières ou zones N**

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Une équivalence des zones N du P.L.U. peut être établie avec les zones ND du P.O.S.

Les zones définies par le P.L.U. sont délimitées sur le règlement graphique qui est la pièce 3.b du dossier. Il s'agit d'un plan cadastral à l'échelle du 1/5000^e (1 cm représente 50 m) sur lequel sont reportées les limites des zones ainsi que toutes les dispositions règlementaires ayant une implication spatiale dont notamment les espaces boisés protégés et les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics.

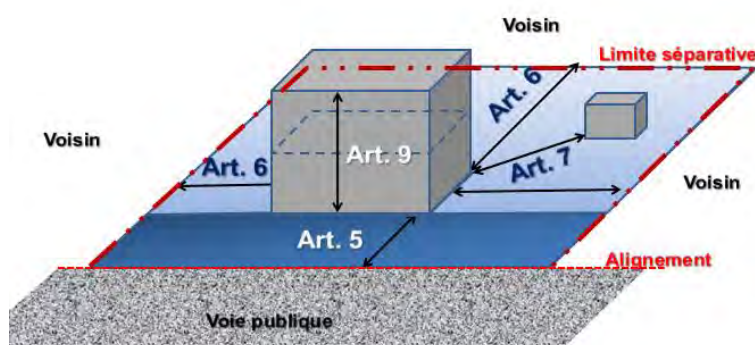
Chacune des zones fait l'objet d'un règlement qui comporte les 14 articles suivants.

Art.	Intitulé
1	Occupations et utilisations du sol interdites
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
4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
5	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
6	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
7	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
8	Emprise au sol des constructions
9	Hauteur maximale des constructions
10	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
11	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
12	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
13	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
14	Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les deux premiers articles permettent de trouver une réponse à la question : qu'est-il permis de construire dans la zone ?

Il convient de retenir qu'une occupation ou utilisation du sol qui n'est ni interdite, ni soumise à conditions particulières est admises sans restriction.

L'application du règlement conduit à définir un volume théorique maximal à l'intérieur duquel devront s'inscrire les projets de construction.



Le schéma ci-contre illustre le volume théorique maximal résultant de l'application des règles.

3.1. Dispositions communes

Un certain nombre de dispositions réglementaires ont un caractère transversal puisqu'elles trouvent à s'appliquer soit à l'ensemble du territoire communal, soit à un ensemble de zones. Afin d'alléger le règlement écrit il a été retenu de les faire figurer en début du document en précisant à quelles zones elles s'appliquent. Dans le corps du règlement des renvois à ces dispositions communes sont mentionnés.

Ces dispositions communes concernent :

⇒ **Les articles 2** qui régissent les **occupations et utilisations du sol soumises à condition particulières**.

Dans toutes les zones, l'édification et la transformation de clôtures est soumise à déclaration préalable, la démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir. Ces règles résultent d'une délibération du conseil municipal qui a décidé de doter la commune d'un pouvoir de contrôle en matière de clôtures et de démolition.

En outre, l'ensemble du territoire communal est susceptible de faire l'objet d'implantations de constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, poste de détente du réseau gaz, antenne de téléphonie mobile, ...). L'utilité publique de ces occupations et utilisations du sol et leur caractère exceptionnel justifient cette mesure réglementaire.

⇒ **Les articles 4** qui donnent les prescriptions relatives à la **desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**.

Les règles relatives à la desserte par les réseaux imposent le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement sauf dans quelques zones dans le respect des règles spécifiques édictées par les services gestionnaires des réseaux. Cette mesure se justifie par l'existence de réseaux qui implique que la zone considérée est située dans une zone d'assainissement collectif. En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales ce qui atténue l'apport d'eaux claires dans le système de traitement des eaux usées.

Pour les zones ou parties de zones non desservies par le réseau collectif les dispositions du SPANC s'appliquent.

L'obligation de mise en œuvre de débourbeurs – épurateurs vise à pallier la vulnérabilité de la nappe phréatique.

Dans tous les cas les règlements d'assainissement de Saint-Louis Agglomération s'appliquent. Ces documents sont annexés au dossier de P.L.U.

L'obligation de réaliser les réseaux secs dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public vise à permettre d'avoir un cadre de vie expurgé d'éléments perturbant la perception visuelle et garantit la sécurité de ces installations.

L'obligation de doter les constructions nouvelles d'un local ou d'une aire aménagée pour le stockage des déchets en attente de collecte traduit la volonté d'une bonne gestion de la collecte des déchets. Cette obligation n'a pas été étendue aux constructions à destination d'habitation individuelle mais rien de s'y oppose.

⇒ **Les articles 5** qui donnent les prescriptions relatives à l'**implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques. En effet, ce type d'occupations du sol recouvre à la fois des constructions de faible gabarit et des constructions pouvant présenter le gabarit maximal résultant des règles applicables à la zone. Dans le premier cas, imposer un recul de 2 mètres à un transformateur électrique ne présente guère d'intérêt du point de vue de l'ordonnancement architectural et génère des espaces résiduels susceptibles d'être dégradés ou utilisés comme dépotoirs. Dans le second cas, par une implantation rompant avec l'ordonnancement général, les bâtiments publics constituent des marqueurs qui animent le paysage urbain.

L'amélioration du confort énergétique des constructions existantes peut nécessiter la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur. Une application stricte des règles d'implantation par rapport aux voies et emprise publiques fait obstacle à ce type d'amélioration du bâti existant dans les cas où la construction existante est implantée en retrait du domaine public. Ce retrait constitue une marge de recul inconstructible. Toutefois, dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur l'incidence d'une surépaisseur de la construction existante sur la perception de la marge de recul est insignifiante puisque de l'ordre 17 centimètres pour bénéficier d'un label Bâtiment Basse Consommation (BBC). Il a donc été retenu de privilégier l'amélioration des performances énergétique en permettant de réaliser une isolation par l'extérieur qui empiète sur la marge de recul pour les constructions existantes.

Les dispositions transversales de l'article 5 s'appliquent dans toutes les zones.

⇒ **Les articles 6** qui donnent les prescriptions relatives à l'**implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et l'isolation thermique par l'extérieur font l'objet des mêmes dispositions en matière d'implantation par rapport au voisinage que par rapport au domaine public. Les justifications exposées pour les articles 5 sont transposables aux articles 6.

⇒ **Les articles 9** qui donnent les prescriptions relatives à la **hauteur maximale des constructions**.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent présenter une grande disparité de hauteurs et ces hauteurs résultent dans tous les cas de nécessités techniques. L'intérêt collectif justifie l'absence de restrictions en termes de hauteurs pour ces occupations et utilisations du sol.

⇒ **Les articles 11** qui fixent les **obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement ont pour vocation de garantir la réalisation d'un nombre suffisant de places de stationnement en fonction du type de construction projetée. Satisfaire à ces obligations contribue à l'amélioration du cadre de vie et permet une meilleure lisibilité des espaces publics. A cet effet des normes minimales assises sur la surface de plancher et doivent être respectées. Le règlement fixe également des caractéristiques géométriques pour ces emplacements de manière à garantir leur accessibilité et leur commodité.

Afin de contribuer au développement des modes doux, le règlement fixe également des obligations en matière de stationnement des vélos.

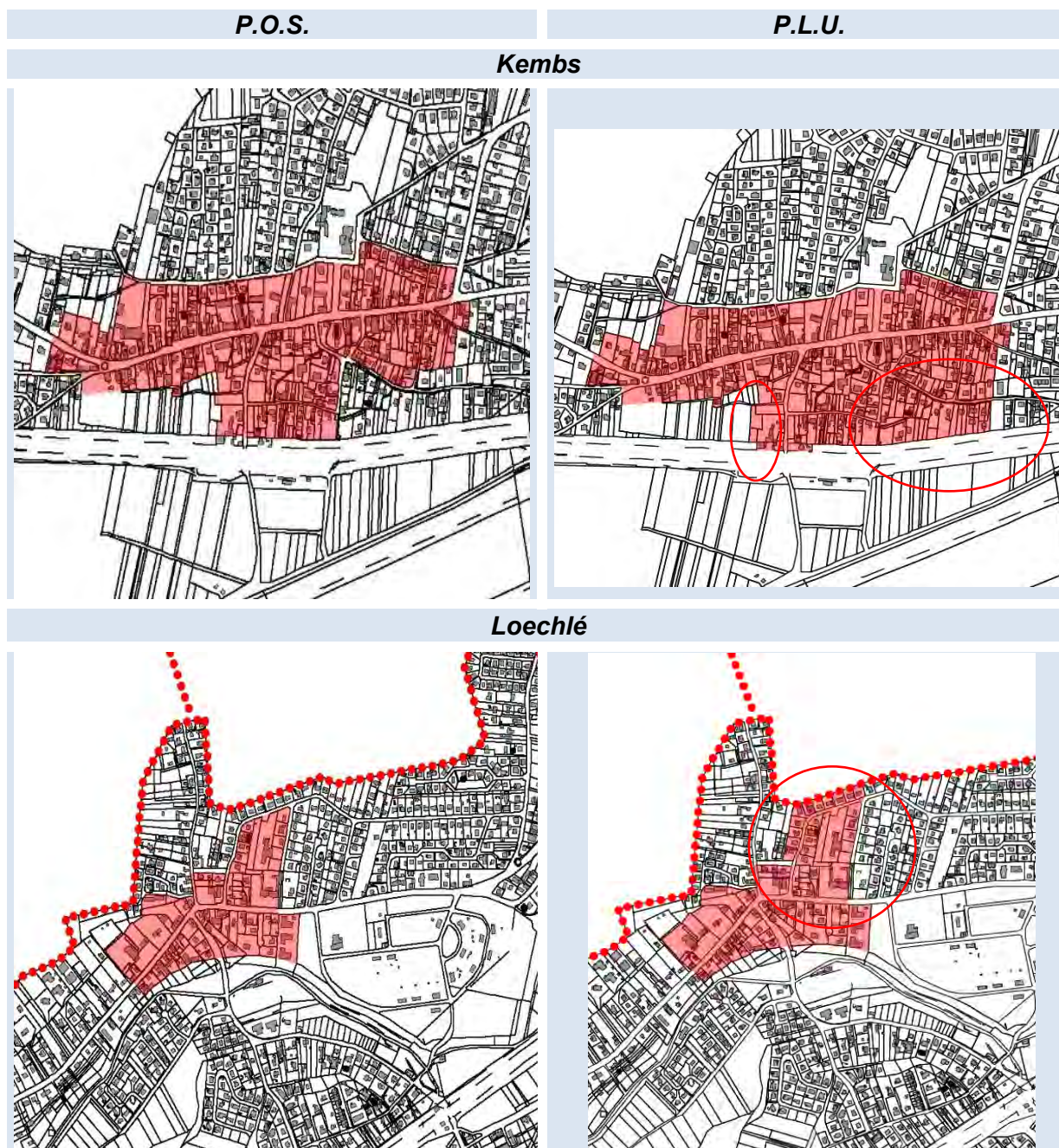
3.2. Zones urbaines

3.2.1. La zone UA

❖ Caractère

La zone UA correspond aux noyaux urbains anciens de la commune. Elle permet une mixité des fonctions d'habitat, de services et d'activités. Le parti d'aménagement prévoit d'en conserver le caractère, la forme urbaine et le type de bâti.

❖ Délimitation³



³ NB : Pour de raisons de mise en page les extraits graphiques sont orientés avec le Nord à droite

Les zones UA, tant à Loechlé qu'à Kembs, ont fait l'objet d'extensions spatiales par rapport aux délimitations du P.O.S. (repérées en rouge sur l'extrait P.L.U.).

C'est à Kembs que ces extensions sont les plus importantes.

Elles visent à renforcer la centralité des noyaux anciens en incorporant dans cette zone des parties du territoire communal pouvant y contribuer.

❖ Objectifs d'aménagement

- ❖ Renforcement de la centralité à la fois par l'extension spatiale du noyau urbain et par la diversification de l'offre de services, de commerces et d'équipements publics.
- ❖ Amélioration de la qualité et de la sécurité des espaces publics, développement de leur capacité à accueillir des usages conviviaux et de réservation d'une place plus grande aux modes de déplacement les plus respectueux de l'environnement.
- ❖ Densification maîtrisée du tissu urbain.

❖ Les dispositions réglementaires

Nature de l'occupation du sol

La combinaison des articles 1 et 2 du règlement écrit donne la nature de l'occupation du sol et fixe la définition communale de la mixité urbaine.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec une zone urbaine dans laquelle la fonction principale est l'habitat telles que par exemple les constructions à usage de production industrielle. On se reportera à l'article UA 1 du règlement écrit pour avoir le détail des occupations et utilisations du sol interdites.

Le règlement comporte des dispositions relatives à la mixité sociale. Il s'agit de garantir la production de logements locatifs sociaux afin de satisfaire aux obligations résultant de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Si l'idée qui prévaut est celle de faire contribuer la zone à la mixité sociale de l'habitat de la manière la plus large possible, il va de soi que les obligations résultant du règlement ont une implication spatiale. Il a donc été annexé au règlement une délimitation des zones où s'appliquent les obligations de production de logements locatifs sociaux. Cette délimitation fait apparaître :

- Les zones pour lesquelles la mixité sociale résulte du règlement écrit (Cf. : carte SMS annexes).
Dans ces zones, dès lors qu'une opération comporte 8 logements, une proportion d'au moins 25% doit être affectée au logement locatif social. Le seuil a été fixé à 8 logements pour ne pas pénaliser les opérations à caractère familial et surtout pour tenir compte de la viabilité économique d'une telle opération. En effet, en-dessous de ce seuil les charges sont rédhibitoires pour faire coexister du logement privé avec du logement public.
Le taux de 25% se justifie par le fait que le Haut-Rhin n'est pas situé en zone tendue et par la volonté de privilégier l'utilisation des zones de développement urbain pour assurer la production de logements locatifs sociaux dans des conditions plus favorables.
- Les zones pour lesquelles la mixité sociale résulte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
Dans ces zones ce sont les OAP qui régissent la mixité sociale avec des taux supérieurs ce qui est rendu possible par l'existence d'une desserte en transports en commun.
- Les parties exclues du champ d'application des obligations du fait qu'elles comportent d'ores et déjà des logements locatifs sociaux (LLS).

Le tableau ci-dessous donne la liste des projets de LLS en cours en juin 2018.

Localisation	Nb	Catégorie	Propriétaire	Gestionnaire
39 rue du Rhin	22	16 PLUS – 6 PLAİ	GUERRA-NEOLIA	NEOLIA
Lotissement des Saules	20	10 PLAİ – 10 PLUS	Foncière Hugues AURELE	CARRE DE L'HABITAT
Résidence séniors		PLS ?	ARIE PROMOTION	
Carré Habitat R. du Rhin	4	PLAİ	CARRE HABITAT	SAINT-LOUIS HABITAT
SCCV Cambete R. du Rhin	2	PLS	SCCV CAMBETE	
SCCV Gamase R. du Rhin	22	14 PLUS – 8 PLAİ	SCCV GAMASE	NEOLIA
Lotissement du Stade R. du Puits	14	10 PLUS – 4 PLAİ	BARTHOLDI GROUPE	NEOLIA

Puisque la volonté est clairement affichée d'avoir une zone urbaine centrale dans laquelle il est souhaité permettre la mixité la plus large possible, il n'est pas exclu que parmi les activités amenées à s'implanter dans la zone UA il s'en trouve qui relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Dans ce cas, il y aura lieu de s'assurer que les installations classées correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants. Ce peut être le cas d'un fumoir de charcutier, d'un pressing ou d'une station-service par exemple. Bien entendu, en vertu même de leur définition, l'implantation de ces installations classées devra s'accompagner de mesures adaptées pour les rendre admissibles dans un tissu urbain à dominante d'habitat.

La zone UA comporte encore des constructions et installations à destination agricole. Il convient de permettre leur évolution tout en veillant à ce que ces évolutions ne soient pas incompatibles avec le voisinage.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles UA 3 à UA 14 du règlement écrit.

- ❖ Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies rappellent la nécessité d'une desserte adaptée au projet. Ces règles s'appliquent à toutes les voies qu'elles soient publiques ou privée dans la perspective d'uniformiser leur traitement dans l'ensemble des zones urbaines. Afin de garantir des conditions de circulation sécurisées il est fixé une largeur de plate-forme minimale en fonction du nombre de logements desservis et imposé l'aménagement d'une aire de retournement pour les voies en impasse.

En ce qui concerne les accès le règlement rappelle l'obligation de respecter la sécurité des usagers, cette obligation pouvant se traduire par l'interdiction ou la limitation du nombre d'accès.

- ❖ Les règles relatives à la desserte par les réseaux ayant un caractère transversal sont décrites au § 2.1 Dispositions communes.
- ❖ Les règles ayant pour effet d'influer sur la morphologie urbaine, à savoir les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 5 à 9), ont été définies de manière à favoriser une meilleure exploitation du potentiel constructible pour répondre à l'objectif de densification du tissu urbain.
- ❖ L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques est régie par plusieurs règles.

La règle générale impose, comme dans le P.O.S., un recul minimal par rapport à l'alignement de 4 mètres pour permettre l'utilisation de la marge de recul comme stationnement ou pour un traitement des abords des constructions.

Toutefois, le bâti existant est quelquefois implanté selon un alignement architectural qui est défini par le plan des façades des immeubles avoisinants. Dans ce cas, la possibilité est offerte d'implanter la construction projetée selon cet alignement architectural. Cette possibilité présente deux intérêts principaux : perpétuer un ordonnancement urbain caractérisé par la continuité du bâti et permettre une meilleure exploitation du potentiel constructible. Les garages sont exclus de cette possibilité pour éviter les sorties directes sur la voie publique qui s'avèrent poser des problèmes de sécurité.

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions contiguës dans le plan des façades sur rue des constructions existantes. On évite ainsi de compliquer le traitement architectural de l'extension et la mise en œuvre de solutions coûteuses et peu fonctionnelles.

Pour les voies et les emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile, ce sont les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives qui trouvent à s'appliquer. Ce gain de constructibilité s'explique par l'absence de gêne à la circulation.

Pour les piscines non couvertes la marge de recul qui s'applique aux margelles est réduite à 2 mètres car dans ce cas la seule préoccupation est de conserver une distance permettant un usage privatif sans incidence sur l'espace public.

La prise en compte des problèmes liés à la collecte des déchets a conduit à permettre l'implantation des locaux ou des aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres à raison d'un par tranche de 30 mètres linéaires. L'objectif est d'améliorer la collecte des déchets, cette amélioration devant être profitable tant aux résidents qu'aux personnels chargés de la collecte.

L'accessibilité aux constructions par les personnes à mobilité et la garantie de la sécurité incendie sont de nature à générer des éléments de construction en saillie par rapport aux volumes bâtis principaux. Compte tenu de leur utilité publique et de leur faible prégnance ces éléments bâtis peuvent être implantés librement. Cette disposition permet par exemple d'implanter une rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite dans la marge de recul.

L'amélioration du confort du bâti ancien et notamment des accès conduit à envisager la mise en place de marquises ou de auvents. L'application stricte des règles d'implantation conduirait à rejeter de telles demandes qui n'ont que peu d'impact sur le voisinage ou l'environnement urbain mais qui se révèlent utiles pour les habitants. C'est pourquoi les marquises et auvents peuvent être implantés jusqu'à 2 mètres de l'alignement s'ils n'excèdent pas 2 m² d'emprise au sol.

- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives font une distinction selon que les constructions sont implantées dans les 20 premiers mètres de profondeur ou au-delà.

Dans les 20 premiers mètres de profondeur le bâti participe au paysage urbain par son ordonnancement qui tend vers un ordre urbain continu. C'est pourquoi le règlement donne le choix entre l'implantation sur les deux limites séparatives, l'implantation sur l'une d'entre elles ou l'implantation en retrait des deux limites de propriété.

En cas d'implantation en retrait, un recul qui est modulé en fonction de la hauteur est imposé. Le principe qui sous-tend cette disposition est simple : plus l'on construit haut et plus il faut se reculer par rapport au voisinage. La justification réside dans la conception de la densification retenue par la commune : densifier dans le respect du voisinage. La hauteur retenue pour la modulation de la distance par rapport au voisinage est légèrement plus élevée que celle observée dans le tissu existant (cf Diagnostic urbain – Analyse spatiale) mais elle reste en phase avec le principe directeur de la densification. Par ailleurs, comme la densification ne peut provenir d'un étalement spatial non régulé de l'urbanisation il a été retenu d'agir sur les hauteurs des constructions.

Au-delà de 20 mètres de profondeur le principe d'implantation des constructions est celui d'implantations en retrait des limites de voisinage. La justification de cette disposition réside dans la volonté de conférer un caractère plus intimiste à la seconde profondeur de construction. De cette manière il est possible de conserver des cœurs d'ilots offrant des espaces libres à caractère privatif et favorables à la perméabilité écologique du tissu urbain dense.

Si le principe qui prévaut en matière d'implantation par rapport aux voisins est de se reculer, la constructibilité sur limite(s) séparative(s) est toutefois envisagée dans les cas suivants :

- o lorsqu'on s'adosse à une construction implantée sur limite séparative car dans ce cas la gêne pour le voisin est inexistante ;
- o lorsqu'il existe un projet architectural commun (garages accolés ou maisons jumelées), la communauté d'intérêt permettant une utilisation opportune du potentiel constructible ;

- o lorsque le gabarit de la construction à planter sur limite est réduit, ce qui amoindrit l'éventuelle gêne occasionnée au voisinage. Les dimensions retenues permettent de répondre à la double préoccupation de limiter les éventuelles incidences négatives vis-à-vis du voisinage tout en permettant la densification du bâti.

La structure parcellaire des centres anciens comportant fréquemment des unités foncières étroites ; il a été retenu que dans ce cas l'implantation sur les 3 limites de fond de propriété soit possible sous réserve d'une volumétrie restreinte. Là également il s'agit de concilier nécessité de densification et préservation du voisinage.

Le règlement prévoit enfin des implantations différenciées dans les cas suivants :

- o lorsqu'une servitude de cour commune lie deux fonds voisins les règles d'implantations sont identiques à celles régissant l'implantation de deux constructions sur une même propriété.
- o pour les piscines non couvertes la marge de recul qui s'applique aux margelles est réduite à 2 mètres car dans ce cas la seule préoccupation est de conserver une distance permettant un usage privatif sans incidence sur le voisinage.
- o pour les serres ou les châssis de jardinage ou de maraîchage la marge de recul qui s'applique est réduite à 1 mètre ce qui permet d'en faire le tour et minimise l'incidence sur le voisinage.
- o Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés sur limite séparative et être accolés à une construction existante. La faible prégnance de ces constructions ou installations permet cette dérogation à la règle générale.
- o lorsqu'il s'agit de procéder à l'extension d'une construction existante sur limite séparative implantée autrement que les cas prévus par le règlement, ce qui est fréquemment le cas du bâti ancien, le règlement permet de réaliser cette extension dans le prolongement de l'existant. Toutefois, cette extension ne saurait avoir pour effet d'édifier une constriction d'une hauteur supérieure à l'existant. En outre, l'extension est encadrée de manière à ce que les longueurs développées sur limites séparatives restent compatibles avec le principe d'une volumétrie régulée pour amoindrir l'incidence sur le voisinage.
- o L'habitat ancien alsacien comporte fréquemment des schlupfs.
Lorsqu'il existe sur deux fonds voisins des bâtiments implantés en léger recul par rapport à la limite séparative (généralement le retrait par rapport à la limite séparative correspond au débord de toiture et ne permet que le passage à pied), on est en présence d'un schlupf.

En cas de démolition et de reconstruction de l'un de ces bâtiments, la nouvelle construction peut être implantée de manière à restituer le schlpf. A défaut de recourir à cette mesure conservatoire l'implantation devra satisfaire aux règles générales.

L'extension des bâtiments constitutifs du schlpf est possible dans la limite du bâtiment le plus haut et du bâtiment le plus long. Cette disposition permet un traitement équitable et favorise une unité architecturale.

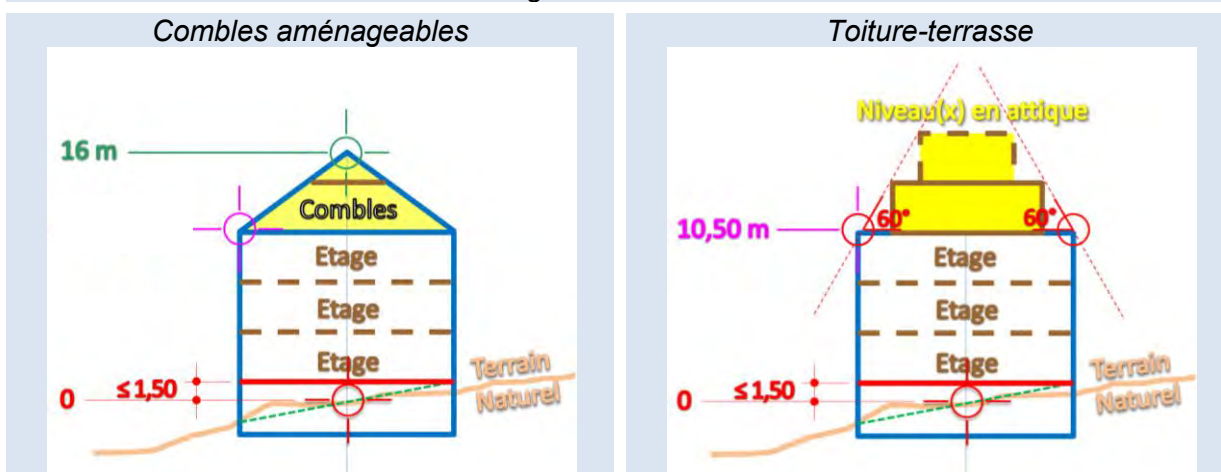
Ces dispositions outre le fait qu'elles perpétuent un mode de construction traditionnel s'inscrivent dans la densification du tissu urbain

- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre d'assurer la sécurité incendie et un minimum d'aisance. C'est pourquoi une distance minimale de 3 mètres est imposée entre les constructions à usage d'habitation. Les annexes ne sont donc pas soumises à une distance à respecter.
- ❖ L'emprise au sol n'est pas réglementée en zone UA. De la sorte, dès lors que les reculs par rapport aux emprises publiques et par rapport aux voisins sont respectés, le quadrilatère résultant de ces reculs est totalement exploitable pour la construction.
- ❖ La hauteur maximale des constructions a été définie en fonction des objectifs d'aménagement assignés à la zone UA.

Le rez-de-chaussée ne peut dépasser de plus de 1,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel. Cette restriction permet d'éviter les remblais trop importants en appui des constructions mais permet de prendre en compte le risque de remontée de la nappe phréatique et la nécessité d'éclairer et de ventiler les sous-sols.

Elle permet en outre de réaliser des raccordements gravitaires aux réseaux humides.

Une distinction est faite selon que la construction comporte un toit et donc des combles aménageables ou que la couverture soit réalisée au moyen d'une toiture-terrasse. Les schémas ci-dessous illustrent les règles fixées.



La limitation de hauteur à 16 mètres au faîtage et à 10,50 mètres au niveau de la dalle haute d'une toiture-terrasse correspond à des volumes admissibles dans une zone centrale comme la zone UA. Ces hauteurs induisent de la densité urbaine tout en restant à une échelle où le rapport entre les constructions et les habitants n'est pas disproportionné. A l'intérieur du volume-enveloppe, contrairement au P.O.S., il n'est pas fixé de répartition en nombre de niveaux ce qui permet d'accroître le potentiel exploitable.

La tolérance de dépassement des hauteurs pour permettre les circulations verticales et les ouvrages tels que les cheminées n'a pas pour effet d'augmenter la perception de la hauteur du bâti dans la mesure où la disposition ne vise que des ouvrages de faible emprise utiles notamment pour la sécurité incendie ou l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Pour les équipements publics seule une hauteur maximale est fixée. Elle est de 16 mètres mais peut être supérieure si les caractéristiques techniques l'imposent. Cette dérogation permet non seulement de répondre à des préoccupations techniques mais aussi de conférer aux équipements publics un rôle de marqueurs dans l'espace urbain.

La zone UA comporte des constructions de hauteurs supérieures à celles fixées par le règlement du P.L.U. L'évolution de ces constructions doit être possible dans des conditions architecturalement et économiquement acceptables. C'est pourquoi les extensions de ces constructions peuvent être réalisées de manière à atteindre la hauteur existante.

Lorsqu'ils sont implantés dans la marge de recul par rapport au voisinage, les carports et les locaux de stockage des déchets en attente de collecte ont une hauteur limitée à 3 mètres ce qui se révèle suffisant pour les usages normaux dévolus à ces constructions. En outre cette limitation de hauteur vise à préserver le voisinage.

- ❖ En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, la zone UA présente une valeur esthétique et historique qui justifie la définition de règles particulières sans pour autant sombrer dans un système réglementaire excessivement contraignant.

Le règlement comporte des dispositions générales constituées par un rappel de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme qui permet de refuser ou d'assortir de prescriptions spéciales un permis de construire dès lors qu'un projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions relatives aux carports implantés dans la marge de recul visent à garantir la perméabilité visuelle de ces constructions notamment pour garantir la sécurité des usagers du domaine public. Elles ont aussi pour vocation de réduire la prégnance de ces annexes pouvant s'implanter dans la marge de recul.

Les dispositions relatives au traitement des façades ont pour objectif de garantir la qualité de ce que l'on donne à voir d'une construction. L'obligation d'enduire les matériaux destinés à l'être permet d'éviter ce sentiment d'inachevé qui appauvrit la qualité architecturale.

La réglementation des clôtures vise à harmoniser le paysage urbain en permettant une perméabilité visuelle entre le domaine public et les espaces privés.

Les dispositions relatives aux locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles visent à garantir leur intégration aux clôtures sur rue ainsi que dans l'environnement urbain.

- ❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables contribuent à l'amélioration du cadre de vie.

Il est imposé un minimum de 20% de la superficie des espaces libres non imperméabilisée. L'urbanisation s'accompagne encore trop souvent d'une importante imperméabilisation dont l'effet est une aggravation des désordres liés au ruissellement et une augmentation significative du volume d'eaux claires à évacuer. Imposer une portion de surface non imperméabilisée permet de réduire les effets négatifs du ruissellement et diminue les apports d'eaux claires à évacuer.

En outre, une minéralisation outrancière des espaces bâtis fait obstacle à la biodiversité en ville.

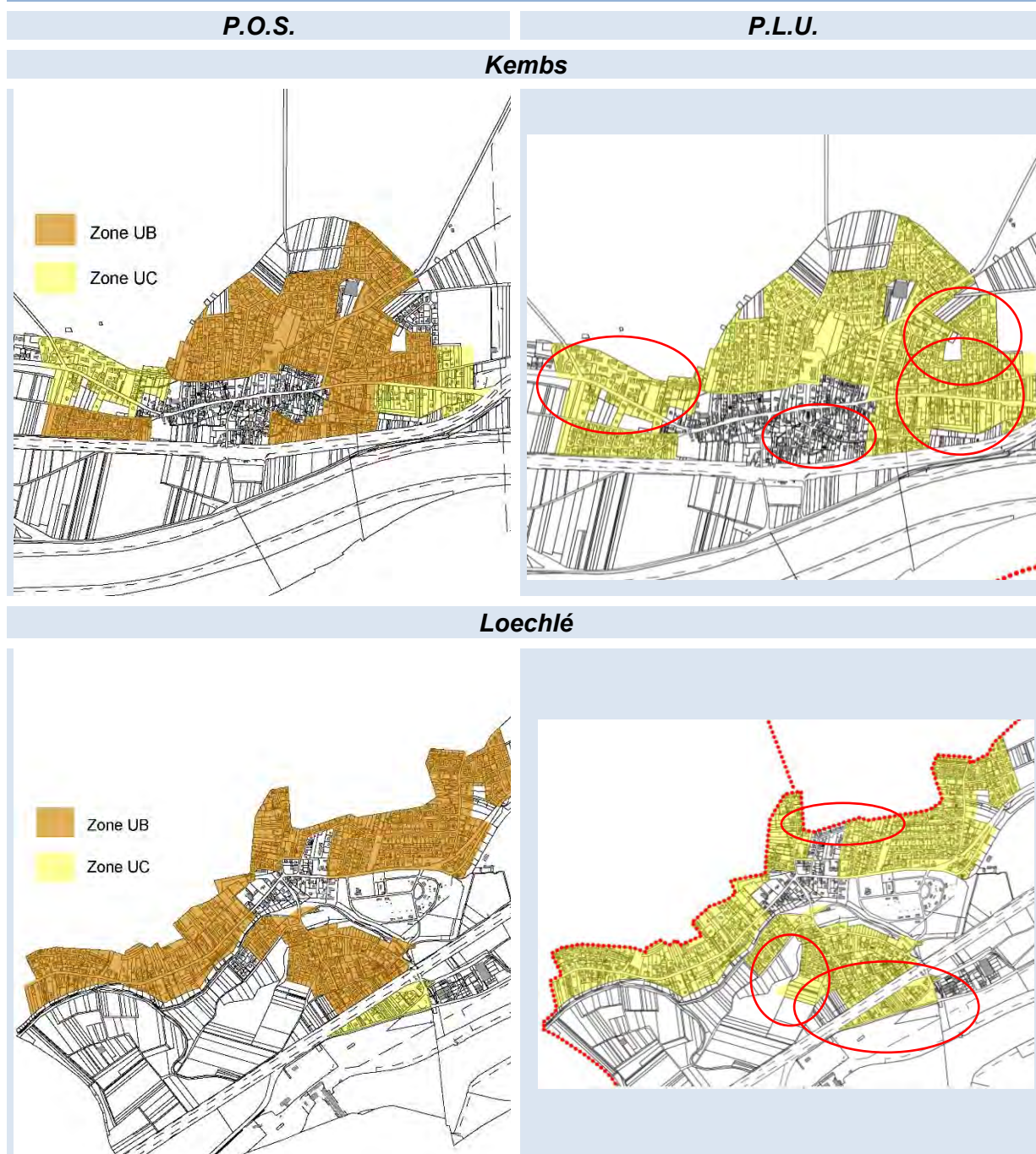
- ❖ Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementées. Il semble en effet présomptueux d'imposer des performances énergétiques ou environnementales alors que dans ces deux domaines les évolutions technologiques sont suffisamment rapides pour rendre obsolètes des progrès très récents. En la matière, plus que des mesures réglementaires qui existent par ailleurs telles que la Réglementation Thermique, il s'avère nécessaire de développer l'information des candidats à la construction.
- ❖ Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementées. Dans ce cas également les évolutions techniques rendent obsolètes des solutions pourtant présentées il y a peu comme à la pointe de l'innovation. Il convient donc d'informer plus que de réglementer.

3.2.2. La zone UB

❖ Caractère

Il s'agit des zones urbaines de moyenne densité, caractérisées par une forte proportion de maisons individuelles

❖ Délimitation



Les zones UB du P.L.U. correspondent à la fusion des zones UB et UC délimitées par le P.O.S. Cette fusion répond à une volonté de simplification du zonage et elle traduit l'objectif de densification du tissu urbain mixte.

Les changements de délimitation outre l'intégration des zones UC du P.O.S. concernent les lotissements achevés. Ces changements sont repérés en rouge sur l'extrait de P.L.U.

❖ *Objectifs d'aménagement*

- ❖ Renforcement de la mixité tant fonctionnelle que sociale.
- ❖ Poursuite de la diversification de l'offre en logements.
- ❖ Densification maîtrisée du tissu urbain.

❖ *Les dispositions réglementaires*

Nature de l'occupation du sol

Pour la zone UB, la nature de l'occupation du sol est identique à celle de la zone UA. En effet, ce n'est pas sur la nature de l'occupation du sol que s'opère la distinction entre la zone UA et la zone UB mais sur sa morphologie.

Les explications et justifications données pour la zone UA sont donc transposables à la zone UB.

On relève toutefois une disposition spécifique à la zone UB : la demande de prise en compte du risque de remontée de la nappe phréatique. Ainsi qu'il en a été fait état dans les justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, un risque de remontée de la nappe phréatique a été identifié à Loechlé. Toutefois, la connaissance de ce risque ne s'avère pas assez précise pour définir des dispositions réglementaires normatives. C'est donc une disposition informative qui figure sur le règlement graphique et dans le règlement écrit.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles UB 3 à UB 14 du règlement écrit.

- ❖ Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies sont similaires à celles de la zone UA. On se reportera donc aux justifications données pour cette zone.
- ❖ Les règles relatives à la desserte par les réseaux ayant un caractère transversal sont décrites au § 2.1 Dispositions communes.
- ❖ Les règles ayant pour effet d'influer sur la morphologie urbaine, à savoir les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 5 à 9), ont été définies de manière à favoriser une meilleure exploitation du potentiel constructible pour répondre à l'objectif de densification du tissu urbain.
- ❖ L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques est régie par les mêmes règles que celles de la zone UA. Les dispositions applicables répondent aux mêmes préoccupations que celles exposées pour la zone UA, le rapport du bâti à l'espace public relevant de la même problématique.
- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives font une distinction selon que les constructions sont implantées dans les 20 premiers mètres de profondeur ou au-delà.

Dans les 20 premiers mètres de profondeur le principe est celui d'une implantation en retrait, avec un recul qui est modulé en fonction de la hauteur selon les mêmes modalités que pour la zone UA : plus l'on construit haut et plus le recul par rapport au voisinage est important. Les motivations de la règle sont identiques à celles exposées pour la zone UA.

L'implantation des constructions sur limites séparatives est possible si la hauteur sur limite ne dépasse pas 3 mètres ou dans le cadre d'un projet architectural commun.

Dans le premier cas, la hauteur sur limite est assez faible pour ne pas générer d'inconvénients notables pour le voisinage et assez importante pour une optimisation du potentiel constructible et donc favorable à une densification du tissu urbain.

Dans le second cas il s'agit de permettre la réalisation de projets pouvant mobiliser des unités foncières limitrophes dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ce qui est de nature à induire un enrichissement de la forme urbaine.

Au-delà de 20 mètres de profondeur le principe d'implantation des constructions est celui d'implantations en retrait des limites de voisinage afin de conférer au tissu urbain un caractère plus aéré que celui des noyaux anciens. Dans ce cas également a été introduite une modulation du retrait en fonction de la hauteur.

La constructibilité sur limite(s) séparative(s) est toutefois possible dans les cas d'un projet architectural commun ou lorsque le volume de la construction à implanter sur limites séparatives reste d'un gabarit modeste et conforme aux dispositions mentionnées dans le règlement.

Le règlement de la zone UB prévoit des implantations différenciées de même nature qu'en zone UA et ces dispositions ont les mêmes justifications.

S'y ajoutent des règles spécifiques relatives aux implantations le long de la forêt de la Hardt et le long de l'Augraben.

Le long de la lisière forestière, pour les parties de la zone UB où est mentionné un recul sur le règlement graphique, l'implantation devra respecter ce recul. Il s'agit de prémunir les constructions d'un risque de chablis.

La marge de recul instituée le long de l'Augraben est destinée à préserver le cours d'eau et à permettre son entretien.

- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est réglementée de la même manière qu'en zone UA : une distance minimale de 3 mètres est imposée entre les constructions à usage d'habitation afin notamment de garantir la sécurité incendie.
- ❖ L'emprise au sol est réglementée en zone UB. Elle est au maximum égale à la moitié de la superficie du terrain. Il s'agit d'avoir un usage des sols équilibré permettant non seulement de construire mais aussi d'assurer un traitement des abords contribuant à la qualité du cadre de vie et de permettre la réalisation des aires de stationnement. La fixation d'une emprise au sol est un facteur de régulation de la densité et d'amélioration du cadre de vie par les espaces libres qu'elle induit. Pour peu que ces espaces libres soient mis en valeur sous forme de jardins ou d'espaces verts comportant quelques plantations, la zone urbaine peut contribuer à l'équilibre écologique et offrir des milieux refuges ou des milieux de nourrissage.
- ❖ La hauteur maximale des constructions a été définie en fonction des objectifs d'aménagement assignés à la zone UB.

Les règles sont similaires à celles de la zone UA, exception faite de la hauteur maximale qui est de 14 mètres. Cette hauteur moindre correspond à la morphologie de la zone UB et ne fait pas obstacle à une densification maîtrisée.

La zone UB étant traversée par des lignes électriques à haute ou très haute tension il peut être imposé une hauteur libre entre la ligne et le haut de la construction projetée. Cette règle trouve à s'appliquer dans le cas où une construction est projetée à l'aplomb d'une ligne électrique.
- ❖ En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues pour la zone UB sont similaires à celles de la zone UA et elles répondent aux mêmes préoccupations.

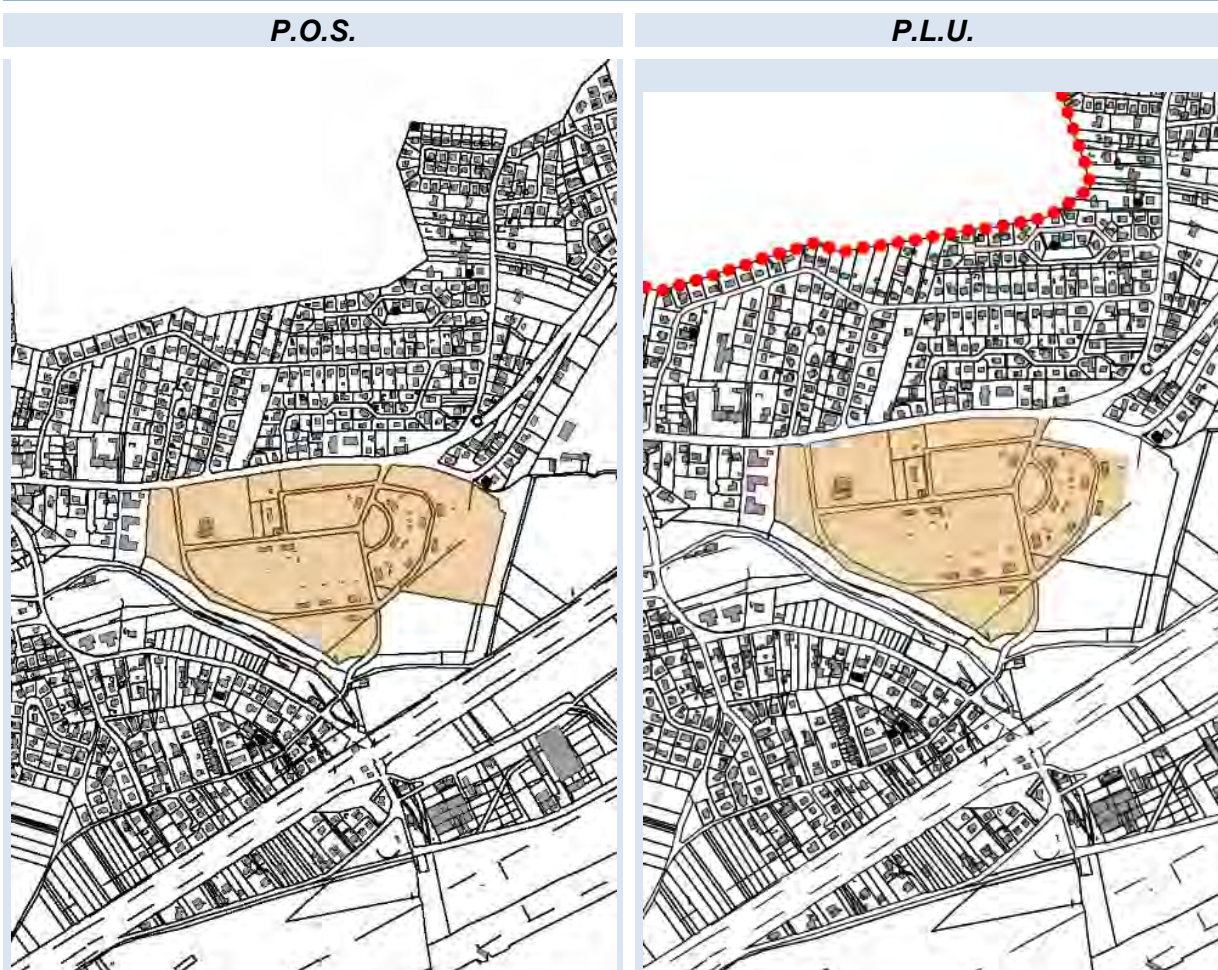
- ❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables imposent un minimum de 20% de la superficie des espaces libres non imperméabilisée comme en zone UA. La justification de cette obligation est la même que pour la zone UA
- ❖ Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementées pour les mêmes motifs que la zone UA.
- ❖ Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementées pour les mêmes motifs que la zone UA.

3.2.3. La zone UBa

❖ **Caractère**

La zone UBa correspond à la cité EDF

❖ **Délimitation**



❖ Objectifs d'aménagement

- ❖ Exploiter le potentiel de densification en prenant en considération le bâti existant.
- ❖ Mise en œuvre de la mixité de l'habitat et de la mixité sociale.

❖ Les dispositions réglementaires

Nature de l'occupation du sol

La combinaison des articles 1 et 2 du règlement écrit donne la nature de l'occupation du sol et fixe la définition communale de la mixité urbaine.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec une zone urbaine dans laquelle la fonction principale est l'habitat telles que par exemple les constructions à usage de production industrielle. On se reportera à l'article UBa 1 du règlement écrit pour avoir le détail des occupations et utilisations du sol interdites.

La zone UBa a été identifiée comme étant une zone à enjeu c'est pourquoi elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation décrite plus avant.

S'agissant d'une zone comportant des constructions existantes il est évident que ces constructions doivent pouvoir évoluer indépendamment d'un aménagement des îlots non bâtis. Mais rien n'interdit la possibilité d'intégrer les constructions existantes aux réflexions d'aménagement.

Les conditions générales d'urbanisation de cette zone sont les suivantes :

- Compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone afin d'encadrer le développement urbain pour qu'il soit conforme aux objectifs assignés par la commune.
- Affectation d'au moins 50% de la surface de plancher totale au logement locatif social afin de contribuer à l'obligation de production de tels logements.
- Contiguïté avec une zone équipée et aménagement portant sur l'ensemble du secteur, sur un îlot délimité par les voies existantes ou par tranches de 1 hectare. La contiguïté avec des zones équipées permet d'éviter une exploitation opportuniste du potentiel foncier. Ce mode d'urbanisation faisant démarrer l'urbanisation là où l'intérêt à agir prime sur les considérations techniques a montré ses limites, générant parfois des situations inextricables en matière de financement de l'aménagement, ou encore en allant à l'encontre d'une gestion économe des sols.

La faculté de procéder à une urbanisation progressive permet malgré tout, et dans le cas où la contiguïté avec une zone équipée est vérifiée, d'entamer le processus d'urbanisation sur un secteur où la volonté de faire existe dans un cadre qui garantisse les conditions de son achèvement.

- Prise en charge par l'aménageur des équipements propres de viabilisation en veillant à leur dimensionnement.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles UBa 3 à UBa 14 du règlement écrit.

- ❖ Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies sont similaires à celles de la zone UA. On se reportera donc aux justifications données pour cette zone.

A ces règles générales s'ajoutent les principes de desserte et d'accès figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces principes visent à garantir une desserte et des accès spécifiquement adaptés à la zone et propices à un aménagement tirant le meilleur parti du potentiel constructible.

- ❖ Les règles relatives à la desserte par les réseaux ayant un caractère transversal sont décrites au § 2.1 Dispositions communes.

- ❖ Les règles ayant pour effet d'influer sur la morphologie urbaine, à savoir les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 5 à 9), ont été définies de manière à favoriser une meilleure exploitation du potentiel constructible pour répondre à l'objectif de densification du tissu urbain.
- ❖ L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques est régie par les mêmes règles que celles de la zone UB. Les dispositions applicables répondent aux mêmes préoccupations que celles exposées pour la zone UB, la zone UBa ne constituant sur le plan morphologique qu'une fraction de la zone UB.
- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont identiques à celles de la zone UB, excepté les dispositions relatives aux schlupfs qui ne trouvent pas à s'appliquer en zone UBa.

Une disposition spécifique à la zone UBa s'applique le long de l'Augraben et du Stichrain de manière à préserver la zone de contact sur une profondeur de 10 mètres. Cette bande de 10 mètres ne peut accueillir que des clôtures à claire voie et des abris de jardins d'une emprise maximale de 15 m². Cette disposition vise à une prise en considération par l'aménagement de la zone UBa des milieux naturels remarquables qui la bordent.
- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est réglementée de la même manière qu'en zone UB : une distance minimale de 3 mètres est imposée entre les constructions à usage d'habitation afin notamment de garantir la sécurité incendie.
- ❖ L'emprise au sol est limitée à la moitié de la superficie du terrain. Si la volonté de densification est l'un des axes d'aménagement de la zone UBa, elle ne prime pas pour autant sur une volonté tout aussi forte d'élaborer un cadre de vie de qualité laissant aux espaces verts toute la place qui leur est due.
- ❖ La hauteur maximale des constructions a été définie de manière similaire à la zone UB.

La zone UBa étant incluse dans la zone UB il n'y a pas de raisons justifiant des dispositions différentes entre ces deux zones.
- ❖ En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues pour la zone UB sont similaires à celles de la zone UBa et elles répondent aux mêmes préoccupations.
- ❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables imposent un minimum de 20% de la superficie des espaces libres non imperméabilisée comme pour les zones UA et UB. La justification de cette obligation est la même que pour la zone UA
- ❖ Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementées pour les mêmes motifs que les zones UA et UB.
- ❖ Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementées pour les mêmes motifs que les zones UA et UB.

3.2.4. La zone UBb

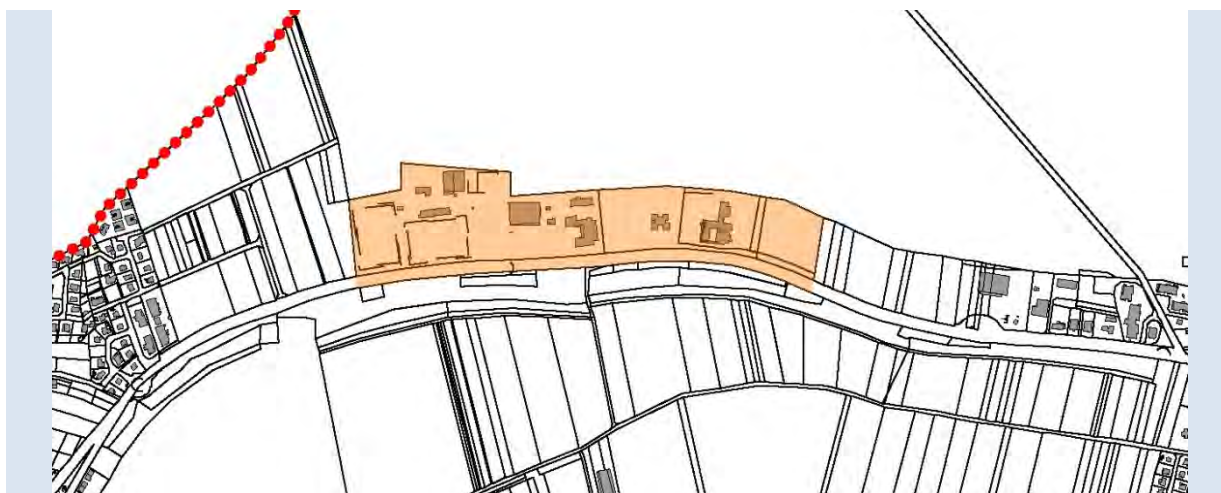
❖ **Caractère**

La zone UBb est réservée aux équipements administratifs, loisirs associatifs y compris animaliers, culturels et sportifs.

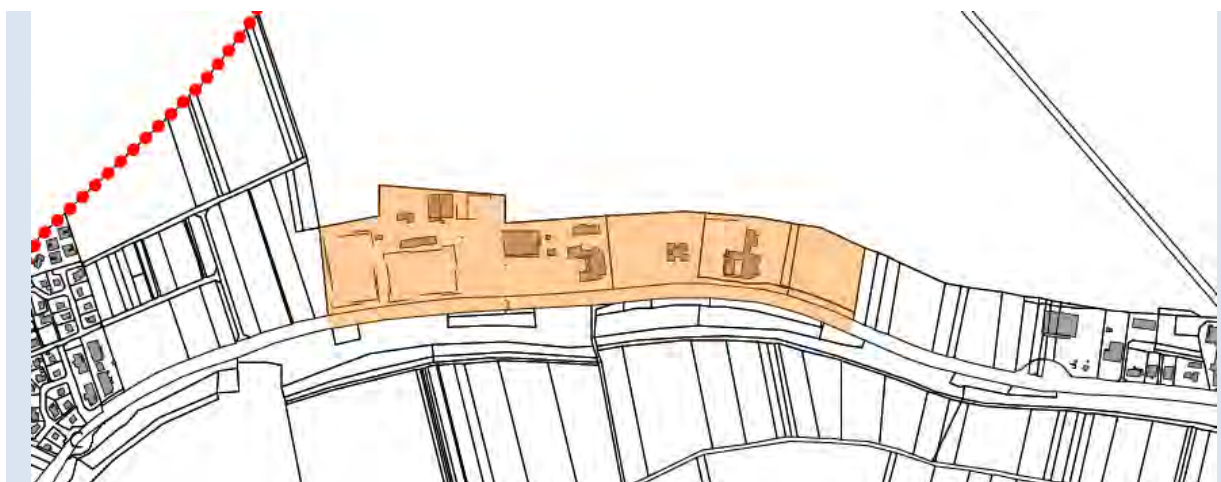
Elle est destinée à la création d'un pôle fédérateur comportant en outre des équipements d'intérêt public (mairie, EHPAD, résidence services pour seniors, ...).

❖ **Délimitation**

P.O.S.



P.L.U.



La délimitation de la zone UBb est inchangée en ce qui concerne le pôle fédérateur rue de l'Europe.

Pour l'ancienne zone UBb rue du Moulin se reporter au § 2.2.5 la zone UBc.

❖ Objectifs d'aménagement

- ❖ Compléter le pôle fédérateur communal par l'implantation d'équipements publics et de services à caractère transversal.
- ❖ Contribuer au renforcement des équipements à l'échelle du pôle-relais.

❖ Les dispositions réglementaires

Nature de l'occupation du sol

La combinaison des articles 1 et 2 du règlement écrit donne la nature de l'occupation du sol.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec une zone urbaine destinée aux équipements et services publics telles que par exemple les constructions à usage de production industrielle. On se reportera à l'article UBb 1 du règlement écrit pour avoir le détail des occupations et utilisations du sol interdites.

La zone UBb étant identifiée comme zone à enjeu elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation décrite plus avant.

S'agissant d'une zone comportant des constructions existantes il est évident que ces constructions doivent pouvoir évoluer de manière autonome.

Les conditions générales d'urbanisation de cette zone sont les suivantes :

- Compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone afin d'encadrer l'aménagement pour qu'il soit conforme aux objectifs assignés par la commune, notamment en termes d'aspect environnementaux.
- Prise en charge par l'aménageur des équipements propres de viabilisation en veillant à leur dimensionnement.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles UBb 3 à UBb 14 du règlement écrit.

- ❖ Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies précisent les voies assurant la desserte de la zone. Cette disposition implique qu'aucune nouvelle desserte à partir de la RD 468 ne peut être réalisée.

Les principes d'accès figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation induisent une séparation des flux entrants et des flux sortants pour chaque îlot d'équipement.

- ❖ Les règles relatives à la desserte par les réseaux ayant un caractère transversal sont décrites au § 2.1 Dispositions communes.

- ❖ Les règles ayant pour effet d'influer sur la morphologie urbaine, à savoir les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 5 à 9), ont été définies sur la base d'une étude « entrée de ville » effectuée dans le cadre d'un Plan d'Occupation des Sols antérieur. L'aménagement de la zone ayant été initié sur cette base il a été décidé de poursuivre l'urbanisation sur ces fondements.

- ❖ L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques impose un recul conséquent par rapport à la voie de desserte qui est la rue de Saint-Louis. Cette disposition découle de l'étude précitée et vise à la création d'un front urbain décalé par rapport à la RD 468. Cela a permis la mise en place d'une voie de défrètement comportant une bande cyclable ainsi que des plantations d'alignement entre la RD et la rue de Saint-Louis.

Les équipements sportifs de plein air ainsi que les aires de stationnement peuvent être établis à l'alignement de la rue de Saint-Louis sans que cela ne porte atteinte à la constitution du front urbain.

La zone comportant des constructions, il s'avère utile d'encadrer leur évolution. A cet effet, elles peuvent faire l'objet d'extensions mais ces extensions doivent préserver le front urbain. C'est pourquoi il est requis qu'elles soient implantées de manière à ne pas dépasser l'alignement existant.

Pour les voies non ouvertes à la circulation automobile il a été retenu de raisonner comme si l'on se trouvait sur limite séparative, ce qui permet un gain de constructibilité.

- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives font le distinguo entre la périphérie et l'intérieur de la zone.

Par rapport à la périphérie une marge de recul minimale de 4 mètres est imposée ce qui permet une transition avec les espaces naturels limitrophes.

Par rapport aux limites séparatives internes à la zone UBb la possibilité d'implantation sur ces limites est offerte dans un souci d'optimisation du potentiel constructible.

Une disposition spécifique à la zone UBa s'applique le long de l'Augraben et du Stichrain de manière à préserver la zone de contact sur une profondeur de 10 mètres. Cette bande de 10 mètres ne peut accueillir que des clôtures à claire voie et des abris de jardins d'une emprise maximale de 15 m². Cette disposition vise à une prise en considération par l'aménagement de la zone UBa des milieux naturels remarquables qui la bordent.

- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est réglementée de la même manière que dans les zones UA et UB.

- ❖ L'emprise au sol n'est pas réglementée. Cette zone étant destinée à l'implantation d'équipements publics ou de services d'intérêt public il n'a pas été jugé opportun de restreindre l'usage des sols.

- ❖ La hauteur maximale des constructions a été fixée à 15 mètres. Cette hauteur s'avère suffisante pour les constructions pouvant être admises dans la zone UBb et elle reste compatible avec une bonne insertion paysagère du bâti.

- ❖ En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues sont constituées par un rappel de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme. La maîtrise foncière communale suffit à garantir un aménagement et un traitement des abords qualitatifs.

- ❖ Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement n'ont pas un caractère normatif. S'agissant d'établissements recevant du public relevant de la commune il n'a pas été estimé utile de fixer un cadre normatif.

- ❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables imposent :

- o Un traitement qualitatif des espaces libres y compris ceux affectés au stationnement. La localisation de la zone en bordure de la forêt de la Hardt et du Stichrain justifie cette mesure qui vise à restituer un maillage bocager et à assurer une bonne insertion paysagère de la zone.
- o La plantation d'arbres à moyenne ou haute tige à raison d'un arbre pour 200 m² espace libre y compris les aires de stationnement. Outre sa dimension paysagère, cette disposition constitue une contribution à la perméabilité écologique de la zone.
- o A l'instar de toutes les zones urbaines, une proportion minimale de 20% des espaces libres ne doit pas être imperméabilisée. On répond de la sorte à une préoccupation technique : réduire les apports d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement, et à une préoccupation environnementale : conserver un caractère semi-naturel à une fraction du site.

- ❖ Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementées pour les mêmes motifs que les zones UA et UB.

3.2.5. La zone UBc

❖ Caractère

La zone UBc est réservée aux équipements culturels, sportifs et associatifs et aux jardins familiaux. Elle est destinée à la création d'un pôle d'équipements et l'aménagement de jardins familiaux rue du Moulin et rue des Prés.

❖ Délimitation



La délimitation de la zone UBc est issue d'une zone UBb délimitée dans le cadre du P.O.S. Une seconde zone UBc a été ajoutée sur Kembs. Cette zone était classée en ND au P.O.S. La nature de l'occupation et de l'utilisation du sol souhaitée pour cette partie du territoire communal ayant évolué il a été retenu de créer une zone adaptée à cette évolution.

❖ *Objectifs d'aménagement*

- ❖ Renforcement des d'équipements publics pour répondre notamment aux besoins issus de la densification de la zone UBa.
- ❖ Offrir aux habitants la possibilité de louer un jardin familial.

❖ *Les dispositions règlementaires*

Nature de l'occupation du sol

La combinaison des articles 1 et 2 du règlement écrit donne la nature de l'occupation du sol.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles une zone urbaine dévolue aux équipements publics telles que par exemple les constructions à usage de production industrielle. On se reportera à l'article UBc 1 du règlement écrit pour avoir le détail des occupations et utilisations du sol interdites.

Le règlement conditionne les constructions et installations à usage d'équipements culturel, sportifs et associatifs ainsi que l'aménagement de jardins familiaux à l'absence d'effet négatif sur les milieux associés à l'Augraben. Ce cours d'eau qui longe la limite Nord de la zone UBc est l'un des éléments constitutifs de la Petite Camargue Alsacienne. Sa grande valeur écologique justifie que des précautions soient prises pour tous les aménagements implantés à proximité.

La zone UBc est exposée à un risque de remontée de la nappe phréatique à l'instar d'une partie de la zone UB localisée sur la Basse Terrasse. Comme pour la zone UB à laquelle il est possible de se reporter pour de plus amples explications sur ce sujet, le règlement de la zone UBc revêt un caractère informatif et demande la prise en compte de ce risque

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles UBc 3 à UBc 14 du règlement écrit.

- ❖ Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies rappellent la nécessité d'une desserte adaptée au projet. Ces règles s'appliquent à toutes les voies qu'elles soient publiques ou privée dans la perspective d'uniformiser leur traitement dans l'ensemble des zones urbaines.
En ce qui concerne les accès le règlement rappelle l'obligation de respecter la sécurité des usagers, cette obligation pouvant se traduire par l'interdiction ou la limitation du nombre d'accès.
- ❖ Les règles relatives à la desserte par les réseaux ayant un caractère transversal sont décrites au § 2.1 Dispositions communes.
- ❖ Les règles ayant pour effet d'influer sur la morphologie urbaine, à savoir les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 5 à 9), ont été définies pour permettre une exploitation raisonnée du potentiel constructible.
- ❖ L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques impose un recul de 4 mètres par rapport à l'alignement de la rue du Moulin. Cette disposition vise à ne pas perturber la visibilité des usagers de la rue du Moulin.
Les équipements sportifs de plein air ainsi que les aires de stationnement peuvent être établis à l'alignement de la rue puisque leur incidence sur la visibilité est quasiment nulle.
Pour les voies non ouvertes à la circulation automobile il a été retenu de raisonner comme si l'on se trouvait sur limite séparative, ce qui permet un gain de constructibilité.
- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives permettent soit une implantation sur limites, soit un recul minimal de 4 mètres ce qui permet de préserver le voisinage.

L'évolution des constructions existantes fait l'objet d'une mesure permettant de prolonger les façades.

Le long de l'Augraben une bande de 4 mètres de profondeur est neutralisée pour permettre l'entretien du cours d'eau.

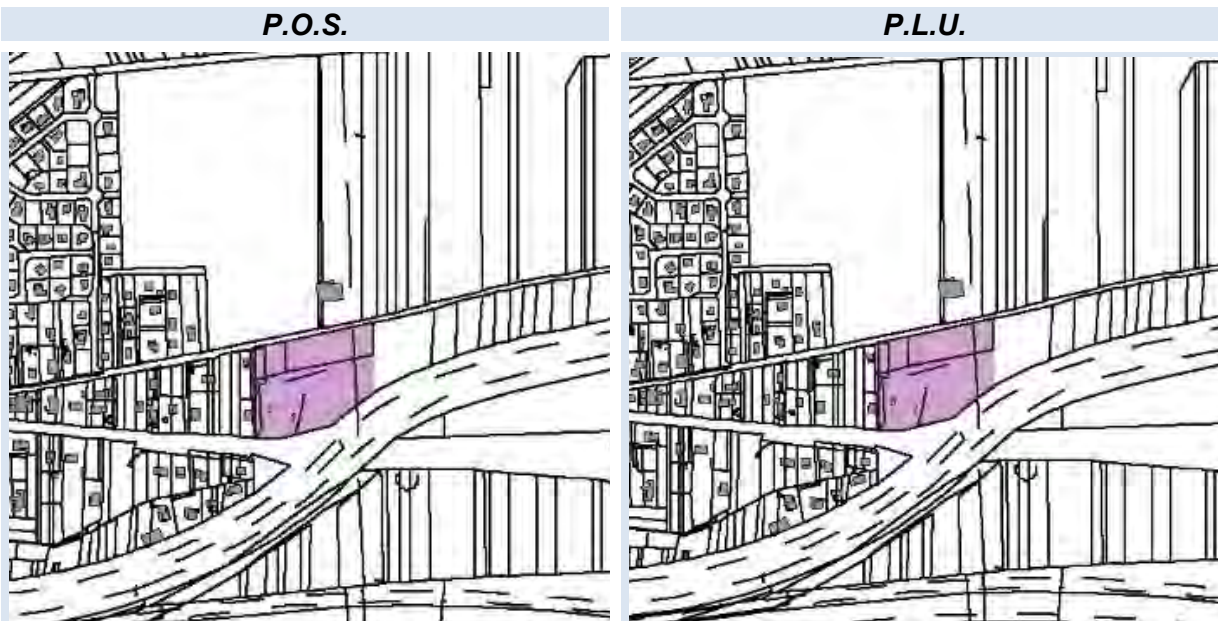
- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété permet soit d'accoler deux bâtiments, soit de garantir une distance d'au moins 3 mètres entre eux. La distance entre deux bâtiments non contigus permet de garantir la sécurité incendie et accessoirement l'éclairage.
L'implantation des abris de jardins est libre
- ❖ L'emprise au sol n'est pas réglementée.
- ❖ La hauteur maximale des constructions a été fixée à 14 mètres. Cette hauteur s'avère suffisante pour les constructions pouvant être admises dans la zone UBc et elle reste compatible la hauteur des constructions dans les zones urbanisées limitrophes.
- ❖ En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues sont constituées par un rappel de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme. La maîtrise foncière communale suffit à garantir un aménagement et un traitement des abords qualitatifs.
- ❖ Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement n'ont pas un caractère normatif. S'agissant d'établissements recevant du public relevant de la commune il n'a pas été estimé utile de fixer un cadre normatif.
- ❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables ne sont pas réglementées du fait de la maîtrise foncière communale et de la spécificité de cette zone.
- ❖ Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementées pour les mêmes motifs que les zones UA et UB.

3.2.6. La zone UC

❖ *Caractère*

La zone UC concerne un centre de tri des déchets.

❖ *Délimitation*



La délimitation de la zone UC est identique à celle du secteur UCa délimité dans le cadre du P.O.S.

❖ *Objectifs d'aménagement*

- ❖ Contribuer à la politique intercommunale de gestions des déchets

❖ *Les dispositions réglementaires*

Nature de l'occupation du sol

La zone UC est une zone spécifique à la déchèterie c'est ce qui explique qu'hormis les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation de la déchèterie et les éventuelles constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif aucune autre occupation ou utilisation du sol n'est admise dans cette zone.

Il est à noter qu'admettre les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation de la déchèterie sous-entend que sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement puisque les déchèteries relèvent du régime de ces installations.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles UC 3 à UC 14 du règlement écrit.

- ❖ Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies rappellent la nécessité d'une desserte adaptée au projet. Ces règles s'appliquent à toutes les voies qu'elles soient publiques ou privée dans la perspective d'uniformiser leur traitement dans l'ensemble des zones urbaines.

En ce qui concerne les accès le règlement rappelle l'obligation de respecter la sécurité des usagers, cette obligation pouvant se traduire par l'interdiction ou la limitation du nombre d'accès.

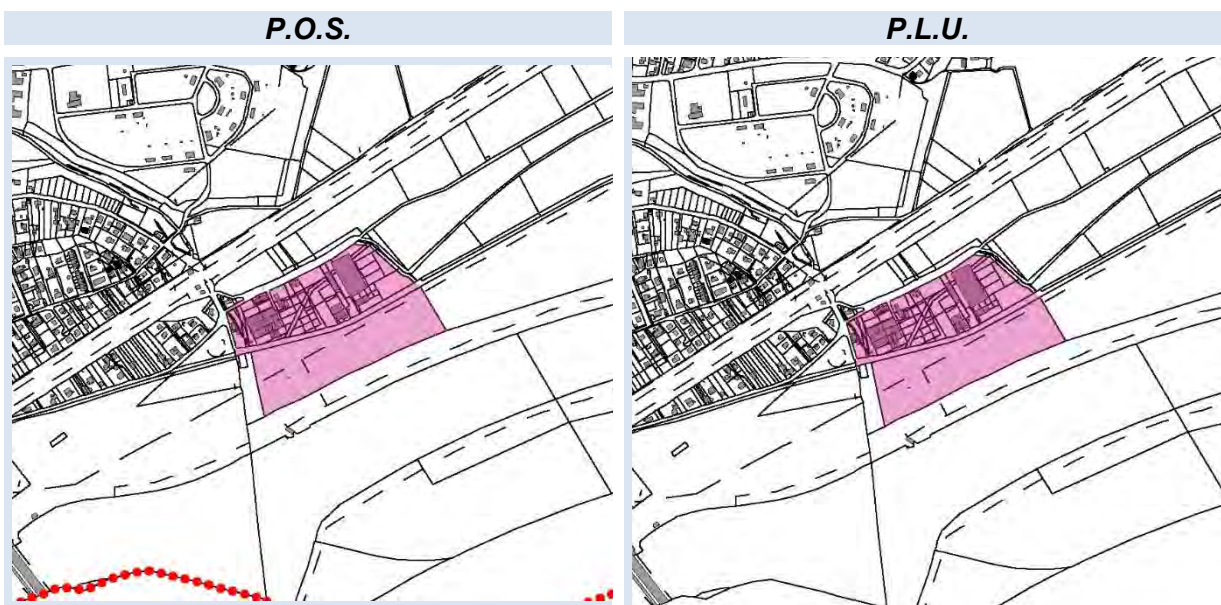
- ❖ Les règles relatives à la desserte par les réseaux ayant un caractère transversal sont décrites au § 2.1 Dispositions communes.
- ❖ L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques impose un recul de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies. Il n'y a en effet aucune raison d'admettre ou d'imposer des constructions à l'alignement. Un recul des installations par rapport aux voies publiques est même de nature à rendre plus commode leur utilisation.
- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives fixent un recul minimal de 3 mètres ce qui permet de préserver le voisinage.
- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété permet soit d'accoler deux constructions, soit de garantir une distance d'au moins 1 mètre entre elles.
- ❖ L'emprise au sol, la hauteur maximale des constructions, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables, les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementés.
Il est en effet superflu de fixer un dispositif réglementaire dont on serait en peine de justifier de la nécessité.

3.2.7. La zone UE

❖ Caractère

La zone UE est réservée aux activités économiques incompatibles avec l'habitat. Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités industrielles non polluantes, d'entrepôts et de services liés aux activités industrielles.

❖ Délimitation



La délimitation de la zone UE est identique à celle du P.O.S.

❖ Objectifs d'aménagement

- Permettre le maintien et le développement des activités économiques incompatibles avec les zones à dominante d'habitat.
- Préserver les emplois locaux
 - ❖ Exploiter la potentialité d'une desserte par le Grand Canal d'Alsace.

❖ Les dispositions réglementaires

Nature de l'occupation du sol

La combinaison des articles 1 et 2 du règlement écrit donne la nature de l'occupation du sol. Bien que la zone UE soit une zone spécialisée ces deux articles définissent malgré tout une forme de mixité restreinte

Au titre des occupations et utilisations du sol interdites on relève notamment celles qui justifient la ségrégation spatiale inhérente aux zones d'activités et dont le détail est donné à l'article UE 1. S'y ajoutent en particulier :

- Une catégorie particulière d'installations classées pour la protection de l'environnement (celle dite SEVESO). Cette restriction se justifie aisément par la proximité des zones urbanisées et par le refus d'exposer les habitants à des risques technologiques.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux

souterraines et superficielles. Cette mesure se justifie par la vulnérabilité des eaux souterraines et superficielles, vulnérabilité accrue par la nature des sols composant les milieux rhénans

Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions doivent, de manière générique, prendre en considération la sécurité et la salubrité des zones limitrophes, faire l'objet de mesures d'intégration paysagère et prendre en considération les eaux souterraines. Ces conditions s'imposent sur un territoire où sont amenés à coexister des milieux naturels de très grande sensibilité écologique et des zones à vocation économique.

Les activités économiques et notamment les activités industrielles sont de nature à comporter des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Ces installations font l'objet de prescriptions spécifiques pour réduire leurs incidences sur l'environnement. Il peut se trouver que l'une de ces installations présente des incidences telles qu'elles induisent des perturbations des établissements limitrophes. Afin de se prémunir de ce type de désagrément le règlement permet un filtrage des ICPE.

Les logements de service à raison de 2 par établissement sont admis s'ils sont destinés à assurer la surveillance de processus de fabrication ou le gardiennage des installations.

Afin de marquer physiquement l'interdépendance entre l'activité et les logements de service, le règlement impose que ces derniers soient attenants ou incorporés au(x) bâtiment(s) d'activité. Il est évident que le respect des règles de sécurité et d'éloignement peut faire obstacle à cette contiguïté. Dans ce cas, ce sont les règles de sécurité qui prévalent

Les activités de production peuvent nécessiter la réalisation de bureaux destinés à l'administration de l'entreprise, à un service technique ou à un service commercial. Dans la mesure où ces bureaux constituent un complément de l'activité ils sont admis. A l'inverse un immeuble de bureaux sans lien avec les activités implantées dans la zone ne peut être admis.

Le règlement admet les constructions et installations de services aux entreprises si elles répondent à des besoins liés et nécessaires aux activités implantées dans la zone. Entrent dans cette catégorie une cantine d'entreprise ou même une cantine inter-entreprises, un service de conciergerie, une crèche d'entreprise, des installations sportives réservées aux personnes employées dans la zone, etc.

La zone UE comporte quelques constructions à usage d'habitation. La prise en compte de ces constructions existantes conduit à admettre leur extension mesurée ainsi que la réalisation d'annexes telles que garage, abri de jardin, etc.

Si la zone UE n'est pas destinée à l'implantation de commerces il n'en demeure pas moins que les activités qui y sont admises sont susceptibles de comporter un local de vente des produits fabriqués ou transformés sur place. C'est pourquoi le règlement permet les constructions destinées à commercialiser ces produits dans la mesure où la vente ne constitue qu'une activité accessoire.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles UE 3 à UE 14 du règlement écrit.

- ❖ Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies rappellent la nécessité d'une desserte adaptée au projet. Ces règles s'appliquent à toutes les voies qu'elles soient publiques ou privées dans la perspective d'uniformiser leur traitement dans l'ensemble des zones urbaines.

L'emprise minimale de 10 mètres qui est imposée se justifie par la nature du trafic de desserte de cette zone : l'empatement d'un poids lourd est plus important que celui d'un véhicule léger. Les prescriptions relatives aux impasses (longueur et aire de retournement) visent à garantir une desserte de bonne qualité.

En ce qui concerne les accès le règlement rappelle l'obligation de respecter la sécurité des usagers, cette obligation se traduisant par une bonne manœuvrabilité. La Route du SIPES supportant un trafic assez dense, le nombre d'accès sur cette voie est limité à un par entreprise ce qui diminue la gêne et le risque.

- ❖ Les règles relatives à la desserte par les réseaux ayant un caractère transversal sont décrites au § 2.1 Dispositions communes.
- ❖ Les règles ayant pour effet d'influer sur la morphologie urbaine, à savoir les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 5 à 9), ont été définies pour permettre une exploitation optimale du potentiel constructible.
- ❖ L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques impose un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement, ce recul étant réduit à 4 mètres pour les constructions à usage d'habitation existantes. Le recul de 6 mètres est en corrélation avec la hauteur maximale admise et vise à proscrire des implantations trop proches des voies de circulation qui seraient de nature à gêner la visibilité. En outre, les constructions admises dans la zone sont fréquentées par des camionnettes ou des camions pour lesquels il convient de laisser un espace libre devant la construction. En outre cet espace libre peut être mis à profit pour un traitement des abords.

La prise en compte des problèmes liés à la collecte des déchets s'applique également dans les zones d'activités économiques. L'objectif est d'améliorer la collecte des déchets y compris les déchets spéciaux liés aux activités industrielles ou artisanales.

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions contiguës dans le plan des façades sur rue. On évite ainsi de compliquer le traitement architectural de l'extension et la mise en œuvre de solutions couteuses et peu fonctionnelles.
- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont différenciées selon que l'on se situe en périphérie ou à l'intérieur de la zone.
Par rapport à la périphérie une marge de recul minimale égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres est imposée ce qui permet le traitement de l'interface avec les espaces naturels périphériques.
Par rapport aux limites séparatives internes à la zone UE la marge de recul est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres. ce qui permet d'exploiter au mieux le potentiel constructible sans occasionner de gêne pour les voisins.

Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés sur limite séparative ce qui « libère » le foncier pour des utilisations productives.

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions contiguës dans le plan de la façade sur limite séparative ce qui permet l'évolution du bâti existant sans entraîner de complications techniques.

L'existence de constructions à usage d'habitation a conduit à admettre la réalisation d'annexes à ces constructions. Ces annexes peuvent être implantées sur limites séparatives ce qui permet une gestion rationnelle du potentiel constructible.
- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété impose une distance d'au moins 6 mètres entre 2 constructions. La distance entre deux bâtiments non contigus permet de garantir la sécurité incendie et accessoirement l'éclairage. Toutefois certains processus de fabrication sont de nature à générer une ligne de production répartie sur plusieurs constructions. Dans ce cas la contiguïté sera admise.
- ❖ L'emprise au sol est limitée aux 2/3 de la superficie du terrain afin de consacrer le tiers restant au traitement des abords, au stationnement et aux circulations.

- ❖ La hauteur maximale des constructions a été fixée à 15 mètres pour permettre l'implantation des constructions à usage industriel qui peuvent par exemple nécessiter la mise en œuvre d'un pont roulant.
Cette zone étant concernée par des lignes électriques à haute ou très haute tension, la prise en compte de ces lignes peut générer des restrictions en termes de hauteur.
- ❖ En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues sont constituées par :
 - Un rappel de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme.
 - Une obligation de masquer les dépôts et stockages à l'air libre. Cette obligation vise non seulement à préserver l'attractivité de la zone mais elle contribue à son intégration dans les milieux naturels périphériques.
 - Des dispositions relatives aux clôtures dont l'objet est de garantir la sécurité des installations.
 - De prescriptions relatives aux locaux et aires aménagées pour le stockage des déchets qui visent à leur bonne intégration paysagère.
- ❖ Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont régies par les dispositions générales (cf. § 2.1 – Dispositions commune).
La spécificité des destinations admises dans la zone UE conduit à adapter le tableau des normes minimales.
- ❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables imposent une proportion minimale de 15% d'espaces libres plantés et il est fixé un quota de plantations à réaliser. Ces dispositions se justifient par le fait que cette zone contribue au corridor écologique qui prend appui sur le Grand Canal d'Alsace et qu'à ce titre sa perméabilité écologique doit être préservée.
- ❖ Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementées pour les mêmes motifs que les zones UA et UB.

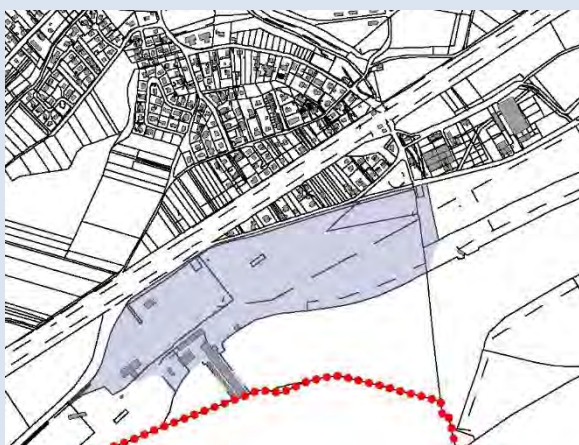
3.2.8. La zone UEa

❖ **Caractère**

La zone UEa est réservée aux superstructures de l'usine hydroélectrique.

❖ **Délimitation**

P.O.S.



P.L.U.



❖ Objectifs d'aménagement

- ❖ Permettre le maintien et le développement de l'usine hydroélectrique de Kembs.

❖ Les dispositions réglementaires

Nature de l'occupation du sol

La zone UEa est une zone spécifique à l'usine hydroélectrique de Kembs c'est ce qui explique qu'hormis les occupations et utilisations du sol liées au trafic fluvial et à la production d'énergie et les éventuelles constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif aucune autre occupation ou utilisation du sol n'est admise dans cette zone.

Il est requis que l'impact sur les milieux naturels soit le plus neutre possible et que les installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère. Cette condition n'aura pas de difficulté à être remplie du fait de la forte implication environnementale du service gestionnaire de l'usine hydroélectrique.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles UEa 3 à UEa 14 du règlement écrit.

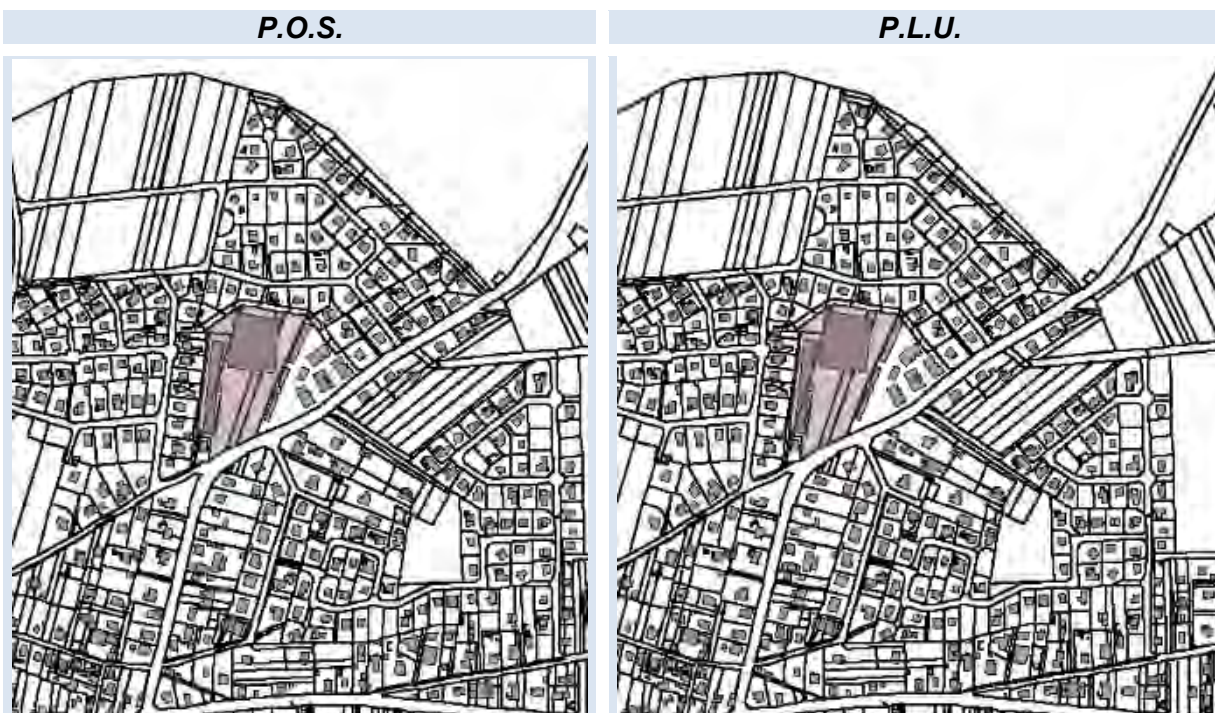
- ❖ Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies rappellent la nécessité d'une desserte adaptée au projet. Ces règles s'appliquent à toutes les voies qu'elles soient publiques ou privée dans la perspective d'uniformiser leur traitement dans l'ensemble des zones urbaines. En ce qui concerne les accès le règlement rappelle l'obligation de respecter la sécurité des usagers, cette obligation pouvant se traduire par l'interdiction ou la limitation du nombre d'accès.
- ❖ Les règles relatives à la desserte par les réseaux ayant un caractère transversal sont décrites au § 2.1 Dispositions communes.
- ❖ L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques impose un recul de 6 mètres. Compte tenu des installations existantes et des emprises foncières disponibles ce recul peut être respecté sans problème.
- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives permettent l'implantation sur limites séparatives. Ces dispositions permissives se justifient par l'absence d'interactions négatives avec le voisinage.
- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété permet la contiguïté afin de ne pas nuire au développement des installations.
- ❖ L'emprise au sol ainsi que la hauteur maximale des constructions ne sont pas limitées car les nécessités techniques priment sur toute autre considération.
- ❖ L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont régis par l'article R.111-27 du code de l'urbanisme. Dans ce domaine également les nécessités techniques sont prédominantes même si elles n'excluent pas d'apporter une attention particulière à l'aspect extérieur et à l'aménagement des abords.
- ❖ Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement n'ont pas un caractère normatif compte tenu de la nature de l'occupation du sol.
- ❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables, les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementées ce qui ne fait pas obstacle à la prise en compte de ces problématiques.

3.2.9. La zone UEb

❖ *Caractère*

La zone UEb est réservée aux activités artisanales non polluantes qui s'intègrent parfaitement dans le site.

❖ *Délimitation*



La possibilité d'une requalification urbaine du site a été examinée avec son gestionnaire mais cette réflexion n'a pas abouti. La délimitation de la zone UEb reste donc identique à celle du P.O.S.

❖ *Objectifs d'aménagement*

- ❖ Maintien des activités économiques dans la mesure où elles restent compatibles avec l'environnement bâti.
- ❖ Engager une réflexion pour la requalification de ce site.

❖ *Les dispositions réglementaires*

Nature de l'occupation du sol

La combinaison des articles 1 et 2 du règlement écrit donne la nature de l'occupation du sol.

Il en résulte que ne sont admises que les constructions à usage artisanal ne comportant pas d'installations classées pour la protection de l'environnement et les logements de service dans les mêmes conditions que celle décrites pour la zone UE.

Le fait que la zone UEb soit insérée dans un tissu urbain de type pavillonnaire justifie ces restrictions d'usage des sols.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles UEb 3 à UEb 14 du règlement écrit.

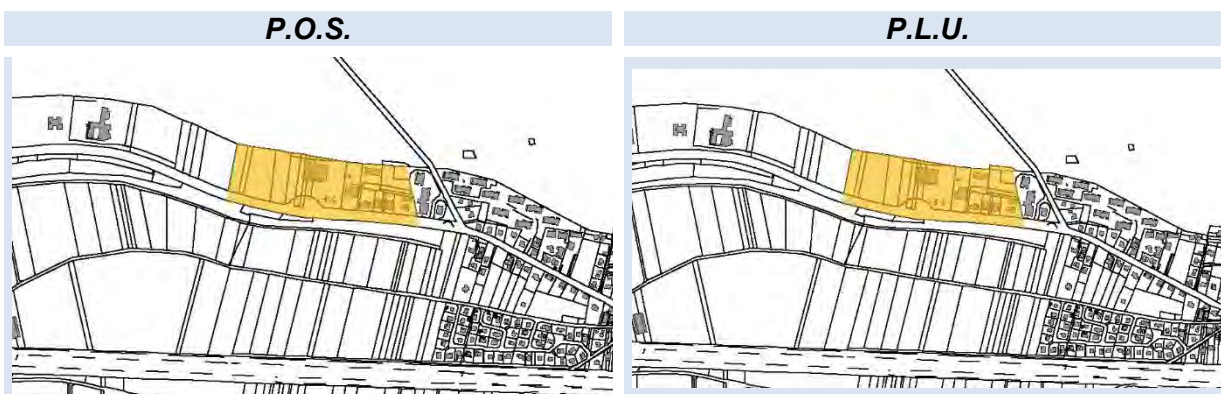
- ❖ Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies sont similaires à celle de la zone UE sauf en ce qui concerne les restrictions d'accès sur la Route du SIPES.
- ❖ Les règles relatives à la desserte par les réseaux ayant un caractère transversal sont décrites au § 2.1 Dispositions communes.
- ❖ L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques est réglementée de la même manière qu'en zone UE et elle répond aux mêmes préoccupations.
- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont calquées sur celles de la zone UE et se justifient de la même façon.
- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est régie par des règles identiques à celles de la zone UE.
- ❖ L'emprise au sol est limitée à 2/3 de la superficie du terrain pour les mêmes motifs qu'en zone UE.
- ❖ La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres pour tenir compte de l'environnement pavillonnaire constitué majoritairement d'habitations de type rez-de-chaussée + combles.
- ❖ L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont régis comme dans la zone UE.
- ❖ Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont régies par les dispositions générales (cf. § 2.1 – Dispositions commune).
La spécificité des destinations admises dans la zone UEb conduit à adapter le tableau des normes minimales.
- ❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables, les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementées ce qui ne fait pas obstacle à la prise en compte de ces problématiques.
- ❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables, les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementées. Il n'existe pas en effet de fondements pouvant justifier des dispositions à imposer dans ces domaines

3.2.10. La zone UEc

❖ Caractère

La zone UEc est réservée aux activités commerciales, tertiaires ou artisanales.

❖ Délimitation



La délimitation de la zone UEc est identique à celle du secteur NAc du P.O.S.

❖ Objectifs d'aménagement

- ❖ Permettre le maintien et le développement des activités commerciales, tertiaires et artisanales incompatibles avec les zones à dominante d'habitat.
- ❖ Préserver les emplois locaux.
- ❖ Répondre aux besoins de la population.

❖ Les dispositions réglementaires

Nature de l'occupation du sol

Elle découle de la combinaison des articles 1 et 2 du règlement qui d'une part écarte toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec une zone spécialisée destinée à l'accueil d'activités commerciales, artisanales et tertiaires et d'autre part fixe les conditions à respecter pour l'aménagement cohérent de cette zone.

Ces conditions sont les suivantes :

- Compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone afin d'encadrer l'aménagement pour qu'il soit conforme aux objectifs assignés par la commune.
La zone UEc se compose d'une entité spatiale proche du pôle fédérateur pour laquelle les enjeux sont importants puisqu'une synergie existe entre le pôle d'équipements et cette zone qui est amenée à remplir un rôle fédérateur en termes d'équipement commercial, artisanal et tertiaire. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies pour optimiser l'exploitation du potentiel et garantir une urbanisation qualitative.
- Contiguïté avec une zone équipée et aménagement par tranches. S'agissant d'une zone déjà partiellement aménagée, la contiguïté avec les équipements ne posera pas de problème particulier. Il s'agit dans les faits d'éviter des implantations ayant pour effet de laisser des dents creuses dont l'exploitation sera moins aisée.

L'urbanisation par tranches correspond au mode d'utilisation qui a prévalu pour la partie d'ores et déjà aménagée et dans la mesure où l'organisation générale conserve sa cohérence du fait de la compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation rien ne s'oppose à une exploitation progressive du potentiel de cette zone.

- Prise en charge par l'aménageur des équipements propres de viabilisation en veillant à leur dimensionnement.
- Prise en compte du patrimoine archéologique dans les zones de protection délimitées sur le règlement graphique (déclaration préalable et prescriptions particulières possibles).
- Possibilité de réaliser des logements de service. Cette possibilité est toutefois encadrée pour éviter les implantations alibis dont le seul motif est de construire des logements à moindre coût. Les logements de service au sens du règlement du P.L.U. ont nécessairement un lien fonctionnel avec l'activité à laquelle ils sont rattachés.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles UEc 3 à UEc 14 du règlement écrit.

- ❖ Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies rappellent la nécessité d'une desserte adaptée au projet. Ces règles s'appliquent à toutes les voies qu'elles soient publiques ou privée dans la perspective d'uniformiser leur traitement dans l'ensemble des zones urbaines.

L'emprise minimale de 10 mètres qui est imposée se justifie par la nature du trafic de desserte de cette zone : l'empatement d'un poids lourd est plus important que celui d'un véhicule léger. Les prescriptions relatives aux impasses (longueur et aire de retournement) visent à garantir une desserte de bonne qualité.

En ce qui concerne les accès le règlement rappelle l'obligation de respecter la sécurité des usagers, cette obligation se traduisant par une bonne manœuvrabilité. La desserte de cette zone est assurée par la rue de l'Artisanat, ce qui permet une séparation du trafic de desserte du trafic de transit supporté par la RD 468.

- ❖ Les règles relatives à la desserte par les réseaux ayant un caractère transversal sont décrites au § 2.1 Dispositions communes.

- ❖ Les règles ayant pour effet d'influer sur la morphologie urbaine, à savoir les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 5 à 9), ont été définies pour permettre une exploitation optimale du potentiel constructible et pour permettre une bonne intégration dans le site.

- ❖ L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques impose un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement. Ce recul vise à la création d'un front urbain en retrait de la voie de desserte propice à un traitement qualitatif de la marge de recul.

La prise en compte des problèmes liés à la collecte des déchets s'applique également dans les zones d'activités commerciales, artisanales et tertiaires. L'objectif est d'améliorer la collecte des déchets y compris les déchets spéciaux liés aux activités admises dans la zone.

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions contiguës dans le plan des façades sur rue. On conserve ainsi sa cohérence au front urbain.

- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux limites sont identiques à celles définies pour la zone UE et elles répondent aux mêmes motivations.

- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété permet soit d'accoler les constructions soit de les implanter à une distance d'au moins 5 mètres entre elles. Cette disposition permet de répondre à toutes les contingences liées à la spécificité des activités admises dans la zone. Les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 40 m² peuvent être implanté librement ce qui répond à la prise en compte de contraintes techniques.

- ❖ L'emprise au sol est limitée aux 2/3 de la superficie du terrain afin de consacrer le tiers restant au traitement des abords, au stationnement et aux circulations.
- ❖ La hauteur maximale des constructions a été fixée à 10 mètres pour permettre une bonne intégration paysagère du bâti et un dialogue avec la lisière forestière.
- ❖ En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues sont constituées par :
 - Un rappel de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme.
 - Une obligation de masquer les dépôts et stockages à l'air libre. Cette obligation vise non seulement à préserver l'attractivité de la zone mais elle contribue à son intégration dans les milieux naturels périphériques.
 - Des dispositions relatives aux clôtures dont l'objet est de garantir la sécurité des installations.
 - De prescriptions relatives aux locaux et aires aménagées pour le stockage des déchets qui visent à leur bonne intégration paysagère.
- ❖ Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont régies par les dispositions générales (cf. § 2.1 – Dispositions commune).
La spécificité des destinations admises dans la zone 1AUc conduit à adapter le tableau des normes minimales.
- ❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables imposent une proportion minimale de 25% d'espaces libres plantés et il est fixé un quota de plantations à réaliser. Ces dispositions se justifient par la localisation de cette zone adossée à la forêt de la Hardt et par la volonté de préservation de sa perméabilité écologique.
- ❖ Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementées pour les mêmes motifs que les zones UA et UB.

3.2.11. La zone 1AUa

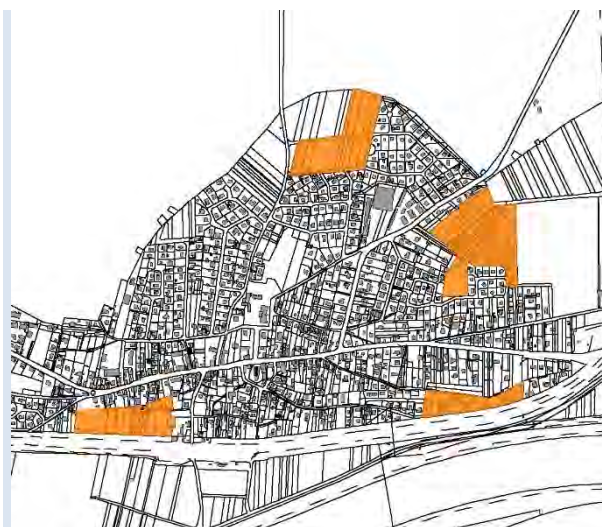
❖ Caractère

La zone 1AUa se compose de secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à des conditions particulières.

La zone 1AUa est destinée à l'extension de l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre la mixité urbaine et conformément aux orientations d'aménagement et de programmation contenues dans le PLU.

❖ Délimitation

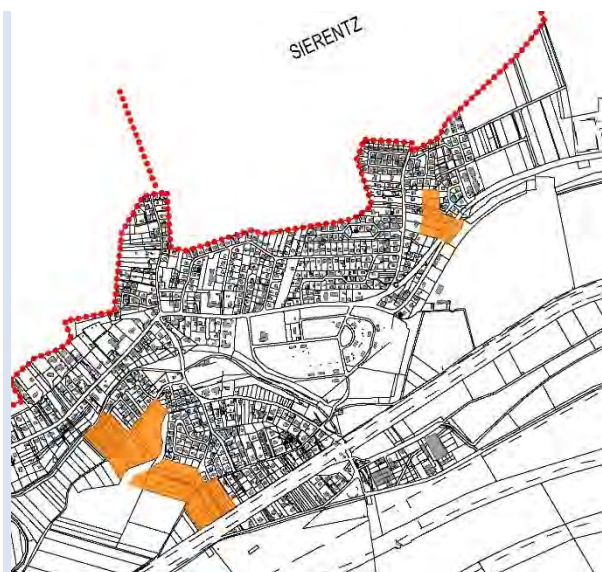
P.O.S. Kembs



P.L.U. Kembs



P.O.S. Loechlé



P.L.U. Loechlé



La réorganisation du développement urbain induit des modifications de délimitation des zones 1AUa par rapport aux secteurs NAa.

La zone rue de la Liberté est reclassée en zone 2AU (urbanisation de 2^{ème} phase). La zone NA au lieudit Wildgarten est reclassée en zone 1AUa pour permettre la production de

logements locatifs sociaux. Une fraction de la zone NA du lieudit Neuweg est reclassée en zone 1AUa. Les lotissements achevés sont reclassés en zone UB.

❖ Objectifs d'aménagement

- ❖ Permettre de répondre aux besoins identifiés pour atteindre les objectifs démographiques.
- ❖ Exploiter le potentiel urbanisable dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.
- ❖ Garantir la production de logements locatifs sociaux.

❖ Les dispositions réglementaires

Nature de l'occupation du sol

La combinaison des articles 1 et 2 du règlement écrit donne la nature de l'occupation du sol et fixe la définition communale de la mixité urbaine des zones de développement urbain.

Dans les faits, seules sont admises les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2 à savoir celles qui participent à l'aménagement d'une zone de développement urbain mettant en œuvre la mixité urbaine et sociale. En effet, les zones 1AUa doivent être considérées comme des zones urbaines en devenir avec toutes les caractéristiques fonctionnelles d'une zone urbaine mixte.

La différence fondamentale avec une zone urbaine mixte réside dans le fait que l'urbanisation est soumise à des conditions permettant de garantir un aménagement cohérent et que la zone à aménager ne comporte pas de viabilités.

Ces conditions sont les suivantes :

- Contiguïté avec une zone équipée et aménagement par tranches de 1 hectare ou sur le reliquat de la zone. La contiguïté avec des zones équipées permet d'éviter une exploitation opportuniste du potentiel foncier. Ce mode d'urbanisation faisant démarrer l'urbanisation là où l'intérêt à agir prime sur les considérations techniques a montré ses limites, générant parfois des situations inextricables en matière de financement de l'aménagement, ou encore en allant à l'encontre d'une gestion économe des sols. La faculté de procéder à une urbanisation progressive permet malgré tout, et dans le cas où la contiguïté avec une zone équipée est vérifiée, d'entamer le processus d'urbanisation sur un secteur où la volonté de faire existe dans un cadre qui garantisse les conditions de son achèvement.
- Compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone afin d'encadrer le développement urbain pour qu'il soit conforme aux objectifs assignés par la commune.

Les zones 1AUa se composent de 5 entités spatiales pour lesquelles les enjeux sont importants puisque c'est sur elles que repose la majeure partie de la satisfaction des besoins estimés pour répondre à l'objectif démographique que s'est fixé la commune. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies pour chacune d'entre elles pour optimiser l'exploitation du potentiel et garantir une urbanisation qualitative.

Il convient de préciser que cette compatibilité laisse aux maîtres d'ouvrage une marge de manœuvre pour réaliser l'action ou l'opération d'aménagement. Il importe enfin de rappeler que les orientations d'aménagement et de programmation traduisent une volonté d'aménagement, c'est-à-dire un effort d'organisation et d'agent d'une portion du territoire communal.

- Respect des objectifs de production de logements locatifs sociaux mentionnés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Grâce aux taux affectés à chaque zone 1AUa, le développement urbain contribuera à la production d'environ 200 logements locatifs sociaux.
- Prise en charge par l'aménageur des équipements propres de viabilisation en veillant à leur dimensionnement.
- Prise en compte du patrimoine archéologique dans les zones de protection délimitées sur le règlement graphique (déclaration préalable et prescriptions particulières possibles)
- Prise en compte du risque de remontée de la nappe phréatique dans les zones identifiées sur le règlement graphique.

Conditions de l'occupation du sol

La commune a fait le choix de considérer que la morphologie du tissu urbain affecté au développement urbain constitue une extension de la zone urbaine mixte. Ce choix se justifie par la volonté d'une intégration optimale des extensions urbaines.

C'est pourquoi les conditions de l'occupation du sol en zone 1AUa sont identiques à celles de la zone UB.

Toutefois les règles relatives à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées et à l'accès aux voies ouvertes au public font l'objet d'ajustements.

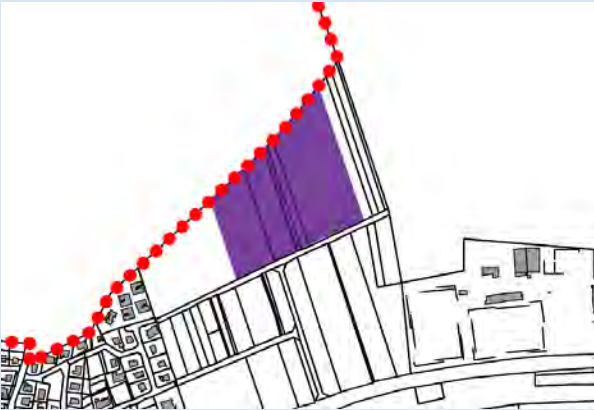
En effet, les zones dévolues au développement de l'urbanisation doivent être exploitées de manière optimale. C'est pourquoi il a été retenu de moduler le gabarit des voies à créer en fonction des sens de circulation. Il est donc possible de mettre en œuvre des voies à sens unique à chaussée partagée d'une largeur de plateforme de 5 mètres. Cette disposition, outre le fait qu'elle permet de diminuer la part des emprises de circulation contribue à un usage plus convivial de ces emprises tout en garantissant la sécurité des usagers.

3.2.12. La zone 1AUc

❖ Caractère

La zone 1AUc est destinée à l'implantation d'un collège. Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement conformément aux orientations d'aménagement et de programmation contenues dans le PLU.

❖ Délimitation

P.O.S.	P.L.U.
Néant	

❖ Objectifs d'aménagement

- ❖ Permettre l'implantation d'un collège

❖ Les dispositions réglementaires

Nature de l'occupation du sol

La nature de l'occupation du sol découle du fait que la zone 1AUc est spécifiquement dédiée à l'implantation d'un collège.

En conséquence, seules sont admises les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2 à savoir celles qui sont nécessaires à l'implantation d'équipements scolaires et de leurs annexes.

Les logements de service ou de fonctions sont admis mais leur nombre est limité à 5, ce qui permet de répondre aux besoins liés à la gestion et au gardiennage des constructions et installations.

L'aménagement de cette zone devra en outre être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à l'urbanisation au lieudit Neuweg.

Conditions de l'occupation du sol

Les conditions de l'occupation du sol visent essentiellement à régir l'implantation des constructions, à encadrer leur hauteur et à garantir un traitement des espaces libres adapté au site et à la nature de son utilisation.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques imposent un recul d'au moins 4 mètres ce qui permet une optimisation de l'utilisation du foncier disponible.

L'implantation par rapport aux limites séparatives impose un recul par rapport au voisinage. Ce recul est fonction de la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres. L'emprise de la zone est suffisante pour ne pas devoir envisager des implantations sur limites séparatives. Ce recul imposé permet en outre d'anticiper sur l'évolution future de cette partie du territoire communal en ménageant un espace non bâti en vis-à-vis des futures constructions qui seront implantées dans la zone 2AUa après son ouverture à l'urbanisation.

Une attention particulière a été apportée à la zone de contact avec la lisière forestière. La zone 1AUc étant insérée dans un milieu à caractère forestier, il convient de prendre en compte un risque potentiel de chablis. C'est pourquoi un recul de 10 mètres est imposé par rapport aux limites séparatives de la zone N.

Les obligations en matière d'espace libres et de plantations visent d'une part à garantir qu'une fraction importante (30%) de la zone ne soit pas imperméabilisée. Cette mesure contribue non seulement à une bonne intégration de l'aménagement dans les milieux naturels environnants mais elle permet en outre de réduire de façon significative les apports d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.

L'obligation de consacrer un quart du terrain à des espaces verts ainsi que l'obligation de planter un arbre à haute tige par 10 ares de terrain participent de la même préoccupation.

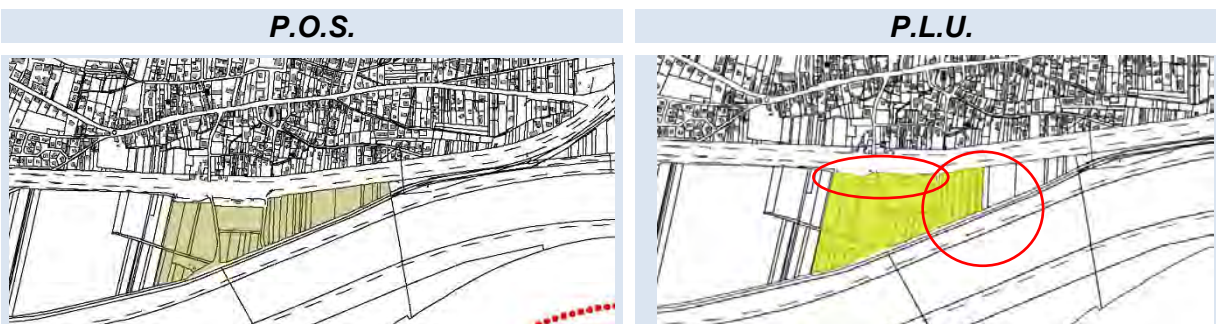
3.2.13. La zone 1AUL

❖ **Caractère**

La zone 1AUL se compose de secteurs à caractère naturel destinés à être aménagés.

La zone 1AUL est destinée à l'implantation d'activités de tourisme et de loisirs (hôtellerie de plein air, aire pour campings cars, loisirs nautiques, ...). L'aménagement de cette zone devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent.

❖ **Délimitation**



La délimitation de la zone 1AUL du P.L.U. ne reprend pas intégralement celle du secteur NAd du P.O.S.

❖ **Objectifs d'aménagement**

- ❖ Permettre les aménagements destinés au développement de l'attractivité touristique et des loisirs.

❖ **Les dispositions réglementaires**

Nature de l'occupation du sol

S'agissant d'une zone spécialisée, la nature de l'occupation du sol y est restreinte.

La zone comportant des constructions à usage habitation il convient de permettre leur évolution sous forme d'extensions mesurées ainsi que d'annexes.

Ne sont en outre admises que les occupations et utilisations du sol destinées aux activités de tourisme et de loisirs. La liste donnée dans le règlement n'a pas un caractère exhaustif.

Comme pour toutes les zones à enjeux, la zone 1AUL est soumise à des conditions destinées à garantir la cohérence et l'intégration paysagère de l'aménagement. Ces conditions sont les suivantes :

- Nécessité d'inscrire les constructions dans un projet d'aménagement couvrant toute la zone. Compte tenu de sa localisation, l'aménagement de cette zone nécessite une unité de conception. En effet, une fois réalisée cette zone constituera la porte d'entrée orientale de Kembs et à ce titre elle doit faire l'objet de mesures qualitatives qui ne peuvent se concevoir que de manière globale. Cette condition n'exclut pas une réalisation progressive des différents éléments constitutifs du projet d'ensemble.
- Prise en charge des équipements propres par le pétitionnaire. Il s'agit ici d'un rappel d'une règle d'application transversale quelle que soit la zone.
- Limitation à trois logements de service sur l'ensemble de la zone. Les activités sur le site nécessiteront la présence continue de personnes chargées de la surveillance et la gestion technique. La limitation à un logement de service par opération permettra d'éviter les abus. La limitation à 3 logements sur l'ensemble de la zone permettra en outre de ne

pas bloquer les projets en cas d'un besoin de logement pour nécessité de service.

- Nécessité d'un traitement visant à assurer l'intégration paysagère. Cette condition découle de la localisation de la zone qui l'expose à la vue des usagers de la Route du SIPES, à celle des usagers de la rue Bader ainsi qu'à celle des habitants des constructions existantes à l'Ouest du Canal de Huningue.
- Prise en compte des nuisances sonores. Bien qu'il ne s'agisse pas d'une voie à grande circulation la Route du SIPES est tout de même susceptible de générer des nuisances sonores. Il peut en être de même pour les activités sur le site. Dans les deux cas le traitement paysager peut être mis à profit pour intégrer des mesures acoustiques.
- Prise en compte du patrimoine archéologique dans les zones de protection délimitées sur le règlement graphique (déclaration préalable et prescriptions particulières possibles).
- Compatibilité de l'aménagement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'organisation spatiale et le traitement paysager qui en découlent constituent le socle indispensable pour un aménagement cohérent.

Conditions de l'occupation du sol

Les conditions de l'occupation du sol sont succinctes : à l'exception de la hauteur maximale des constructions, les articles ne sont pas réglementés. Cette absence de règles résulte du constat que pour cette zone le mode d'implantation ne revêt qu'une importance minime vis-à-vis du traitement paysager. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation demandent à la fois un traitement de l'interface avec la Route du SIPES et un traitement périphérique sous forme de plantations à réaliser sont de nature à garantir une partie du traitement paysager. La fixation d'une hauteur maximale à 10 mètres complète le dispositif et permet l'implantation de volumes bâtis compatibles avec le site et le paysage.

3.2.14. La zone 2AUa

❖ Caractère

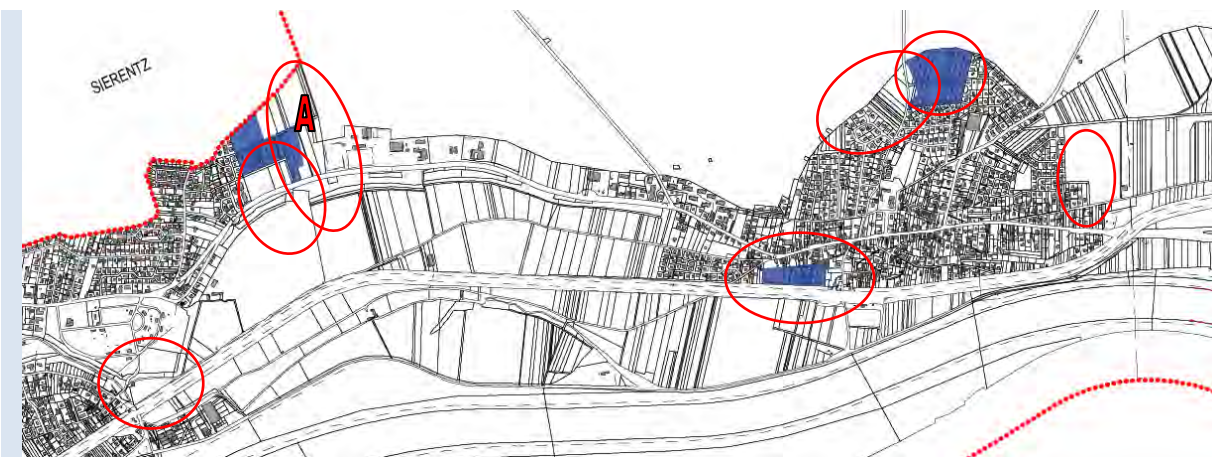
La zone 2AUa se compose de secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à une modification du P.L.U. Cette modification n'interviendra toutefois qu'après la révision du SCoT.

❖ Délimitation

P.O.S.



P.L.U.



La délimitation des zones 2AUa du P.L.U. ne reprend pas intégralement celle des zones NA du P.O.S. Elle découle de la réorganisation du développement urbain et constitue la contrepartie des changements de délimitation des zones 1AUa.

Il est à noter que pour la zone 2AUa du Neuweg le changement de délimitation côté Nord (repère A sur l'extrait de PLU) résulte de la volonté d'étoffer le corridor écologique en portant sa profondeur à 90 mètres alors que dans le P.O.S. elle n'était que de 50 mètres.

❖ *Objectifs d'aménagement*

- ❖ Préserver la possibilité d'extensions urbaines ultérieures.
- ❖ Mener une politique foncière permettant à la commune de s'impliquer dans les aménagements futurs.

❖ *Les dispositions réglementaires*

Nature de l'occupation du sol

La zone 2AUa est par définition une zone d'urbanisation différée. Afin de ne pas compromettre ou rendre plus onéreuse son ouverture à l'urbanisation ultérieure dans le cadre d'une procédure de modification du P.L.U. il convient de restreindre la nature de l'occupation du sol. C'est pourquoi, hormis les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, aucune autre occupation ou utilisation du sol est admise.

Conditions de l'occupation du sol

Les conditions de l'occupation du sol ont un caractère minimaliste compte tenu de la nature des occupations ou utilisations du sol admises. En effet, s'agissant de constructions ou d'installations relevant des services publics ou de l'intérêt collectif il a été retenu de les exonérer de l'ensemble des règles. On évite de la sorte, entre autres, d'alourdir la charge foncière en imposant des reculs qui nécessiteraient d'acquérir plus de foncier que celui strictement nécessaire ou de fixer une hauteur pouvant faire obstacle à l'implantation d'un équipement public dont la nécessité serait indéniable.

3.2.15. La zone 2AUe

❖ **Caractère**

La zone 2AUe se compose de secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à une modification du P.L.U.

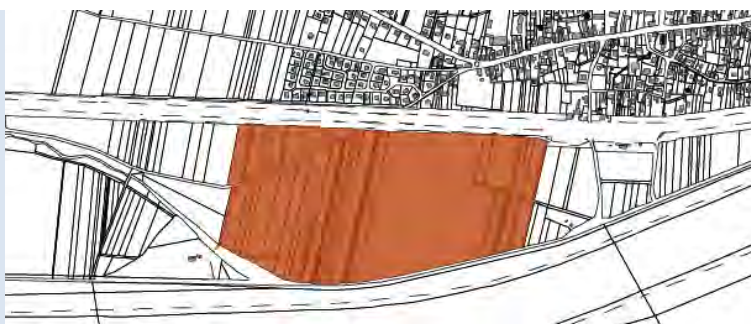
La zone 2AUe est destinée à l'extension de l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement réservées aux activités industrielles ou artisanales et aux services qu'elles nécessitent ou induisent. Elle constitue une réserve foncière qui sera mobilisée en fonction des besoins de la Communauté d'Agglomération. Le classement en zone 2AUe permet de mener des études de faisabilité en amont.

❖ **Délimitation**

P.O.S.

Néant

P.L.U.



Cette zone était classée en NAe au P.O.S.

❖ **Objectifs d'aménagement**

- ❖ Disposer de potentiels mobilisables pour des aménagements destinés au développement de l'attractivité touristique et des loisirs.

❖ **Les dispositions réglementaires**

Nature de l'occupation du sol

La zone 2AUe est par définition une zone d'urbanisation différée. Elle affiche toutefois la destination future qui est le développement d'activités économiques d'intérêt intercommunal (zone gérée par SLA). A l'instar de la zone 2AUe, afin de ne pas compromettre ou rendre plus onéreuse son ouverture à l'urbanisation ultérieure dans la cadre d'une procédure de modification du P.L.U. il convient de restreindre la nature de l'occupation du sol. C'est pourquoi, hormis les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, aucune autre occupation ou utilisation du sol est admise.

Conditions de l'occupation du sol

Les conditions de l'occupation du sol ont un caractère minimaliste compte tenu de la nature des occupations ou utilisations du sol admises

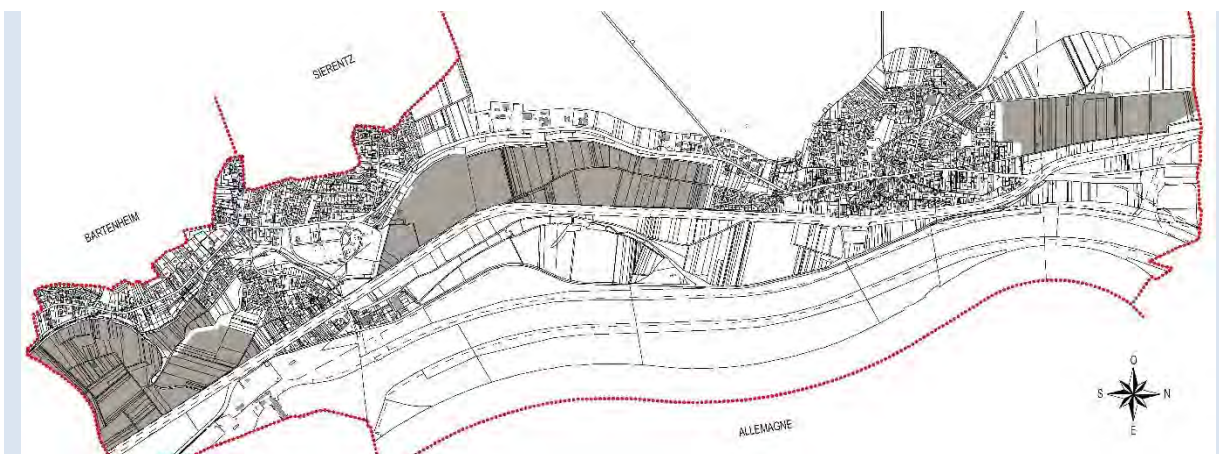
3.2.16. La zone A

❖ Caractère

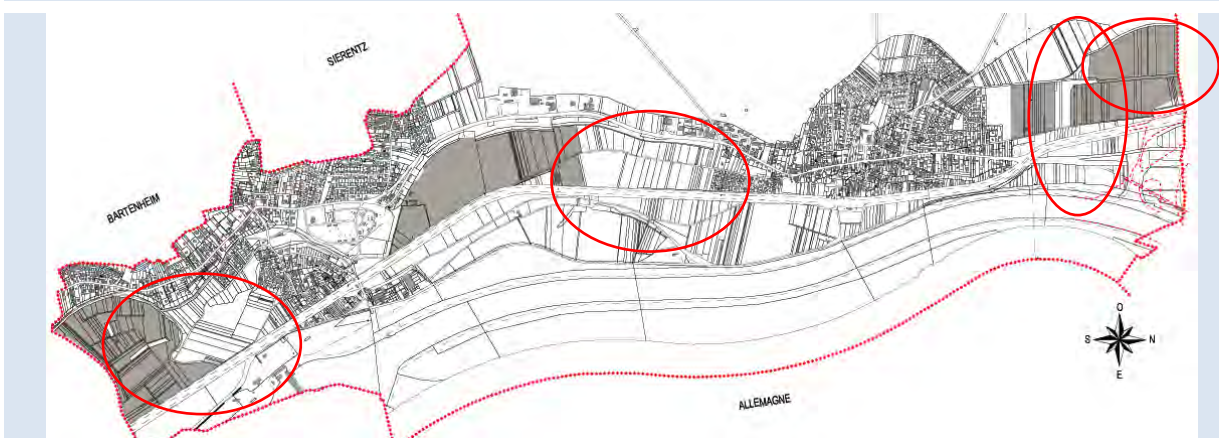
Il s'agit d'une zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A permet l'implantation de constructions à destination agricole

❖ Délimitation

P.O.S.



P.L.U.



La délimitation de la zone A du P.L.U. diffère sensiblement de celle de la zone NC du P.O.S. Cela tient à l'approche différente de la « constructibilité » des zones agricoles. La concertation avec le monde agricole réalisée sous l'égide de la Chambre d'Agriculture de Région Alsace a permis de faire émerger les projets d'implantations agricoles. Par ailleurs, il a été recherché d'éviter les implantations agricoles à proximité des zones urbaines ou à urbaniser. Enfin, la prise en compte des préoccupations écologiques a conduit à supprimer la possibilité d'implantations agricoles dans les zones les plus sensibles.

Tous ces changements n'en font pas pour autant oublier que la zone agricole est l'outil de travail du monde paysan et qu'il est nécessaire de prévoir des sites où accueillir des sorties d'exploitation ou de nouvelles exploitations.

❖ Objectifs d'aménagement

- ❖ Garantir la pérennité de l'activité agricole.
- ❖ Permettre le développement de l'activité agricole soit par la réalisation de sorties d'exploitations, soit par la réalisation de nouvelles implantations agricoles.
- ❖ Préserver l'outil de production agricole.

❖ Les dispositions réglementaires

Nature de l'occupation du sol

La zone A est, par sa définition légale issue du code de l'urbanisme, une zone spécialisée dans laquelle ne peuvent être admises que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les interdictions mentionnées dans le règlement découlent de la définition même de la zone agricole. En particulier le changement de destination des constructions existantes est interdit pour éviter tout mitage de l'espace agricole.

Les autres interdictions sont essentiellement motivées par la volonté de protection de la trame verte et bleue (préservation des abords des cours d'eau, protection des espaces boisés).

Pour les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone il s'agit en premier lieu d'autoriser l'évolution de l'existant dans la mesure où cette évolution reste liée à l'activité agricole. Cette évolution est toutefois soumise à une obligation de regroupement des constructions ainsi qu'à la mise en œuvre de mesures d'insertion paysagère. En effet, les implantations de constructions dans des milieux ouverts ne sont pas neutres et il serait regrettable qu'elles se soldent par une dévalorisation de l'écrin naturel de la commune. Le respect des conditions constitue donc une mesure de réduction de l'impact paysager et accessoirement une mesure de gestion rationnelle des sols.

En second lieu il convient d'envisager le cas de nouvelles implantations agricoles. C'est pourquoi le règlement autorise les bâtiments et installations liés et nécessaires à l'exploitation qu'il s'agisse d'élevage ou de culture, ces constructions pouvant être affectées à la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation. Cette faculté d'implantation n'est toutefois offerte qu'à condition de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole et de sa nécessité à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées. Cette discrimination s'avère indispensable pour réserver la possibilité d'implantation en zone agricole aux exploitants disposant de structures économiquement viables et d'éviter un mitage de l'outil de production agricole par des implantations sans réel caractère agricole.

Les nouvelles implantations sont soumises aux mêmes conditions de regroupement et d'intégration paysagère que celles évoquées plus haut et ces conditions se justifient de la même manière.

Il a été retenu d'autoriser le logement des exploitants en prenant les dispositions utiles et nécessaires pour le limiter aux besoins effectifs et avérés.

Le maintien de surfaces en herbe nécessaires aux élevages peut nécessiter l'édification d'abris de pâture. Le règlement offre donc la possibilité de réaliser ce type de constructions mais à condition qu'elles revêtent un caractère de constructions légères non susceptibles d'être pérennisées pour d'autres usages que celui d'abri.

Une grande partie de la zone agricole étant dévolue à la production céréalière et plus particulièrement à la maïsiculture, le règlement autorise les cribs (installations de séchage vertical), les puits et installations d'irrigation. Ces occupations et utilisations du sol sont consubstantielles à la production céréalière.

Certains boisements ont été identifiés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme afin d'assurer leur pérennité. Toutefois, la gestion normale de ces boisements peut nécessiter des coupes ou abatages. Dans ce cas une déclaration préalable est nécessaire.

Les zones agricoles à l'instar de toutes les zones naturelles ont une fonction récréative. Afin de permettre cette fonction le règlement autorise les aménagements permettant la mise en place de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers. Dans la majorité des cas ces aménagements seront réalisés dans ou en contiguïté des emprises des chemins ruraux ce qui réduit leur incidence sur l'exploitation agricole.

Le réseau hydrographique peut nécessiter des aménagements qui permettent sa fonctionnalité, c'est pourquoi le règlement admet ces occupations et utilisations du sol.

La prise en compte du patrimoine archéologique dans les zones de protection délimitées sur le règlement graphique (déclaration préalable et prescriptions particulières possibles) fait l'objet d'une disposition réglementaire qui constitue un rappel du dispositif légal en vigueur.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles A 3 à A 14 du règlement écrit.

- ❖ Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies rappellent la nécessité d'une desserte adaptée au projet.

En ce qui concerne les accès le règlement rappelle l'obligation de respecter la sécurité des usagers, cette obligation pouvant se traduire par l'interdiction ou la limitation du nombre d'accès.

- ❖ Les règles relatives à la desserte par les réseaux ayant un caractère transversal sont décrites au § 2.1 Dispositions communes

Les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 5 à 9), ont été définies pour permettre une exploitation optimale du potentiel constructible.

- ❖ L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques impose un recul différencié selon la nature de la voie de desserte. Ce recul mesuré à partir de l'alignement diffère selon la nature de la voie et passe de 25 mètres le long des routes départementales à 10 mètres pour les autres voies. Cette règle a deux fondements : préserver les abords des voies en vue d'un éventuel élargissement qui serait rendu plus onéreux s'il empiétait sur des parcelles bâties et permettre une meilleure lisibilité des paysages.

L'évolution des constructions existantes doit être possible même dans le cas où ces constructions seraient implantées à des distances inférieures que celles fixées. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées en contiguïté du volume existant et établies dans le plan de la façade donnant sur la voie.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif s'implantent librement par rapport aux voies et emprises publiques. En effet, ces d'occupations du sol doivent pouvoir être implantées de manière à leur permettre de remplir efficacement leur fonction sans en rendre la construction plus onéreuse. Il serait par exemple peut judicieux d'implanter un transformateur électrique à 25 mètres d'une route départementale ...

- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives imposent un recul qui est fonction de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres. La nature des constructions admises dans la zone impose qu'il soit possible d'en faire le tour avec des engins agricoles.

Dans le même esprit que pour l'implantation par rapport aux voies publiques, l'évolution des constructions existantes doit être possible même dans le cas où ces constructions seraient implantées à des distances inférieures que celles fixées. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées en contiguïté du volume existant et établies dans le plan de la façade donnant sur la limite séparative.

Le long de la lisière de la forêt de la Hardt un recul de 20 mètres est imposé pour ménager l'interface entre la zone agricole et la zone forestière et pour prendre en compte les risques de chablis.

- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété peut être réalisée de manière à accoler les constructions ou de manière à garantir une distance d'au moins 4 mètres entre 2 constructions. Cette disposition permet d'élaborer des projets prenant en compte les contraintes d'exploitation.
- ❖ L'emprise au sol n'est limitée que pour les abris de pâture et les constructions nécessaires aux puits d'irrigation. Les dispositions retenues s'inscrivent dans une volonté de gestion économe des sols.
L'emprise au sol des constructions à usage agricole n'est pas limitée pour tenir compte de la diversité des besoins et pour ne pas imposer une contrainte non justifiable.
- ❖ La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 14 mètres, ce qui se révèle suffisant pour répondre aux besoins courants et qui permet d'envisager une bonne intégration paysagère.

Pour les silos de stockage de céréales cette hauteur est portée à 20 mètres ce qui répond aux nécessités techniques liées au stockage vertical.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 12 mètres ce qui correspond à la hauteur usuelle de ce type de constructions

Les hauteurs des abris des puits d'irrigation et des abris de pâture sont respectivement limitées à 3,50 et 5 mètres pour minimiser leurs impacts visuels tout en permettant une utilisation conforme à leur objet.

Cette zone étant concernée par des lignes électriques à haute ou très haute tension, la prise en compte de ces lignes peut générer des restrictions en termes de hauteur.

La hauteur des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- ❖ En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues sont constituées par :
 - Un rappel de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme.
 - Une prescription relative au regroupement des bâtiments afin d'assurer leur intégration paysagère et dans pour induire une amélioration du confort énergétique.
 - Des dispositions relatives aux clôtures dont l'objet est de garantir la sécurité des installations.
- ❖ Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement visent à garantir la satisfaction des besoins.
- ❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables imposent un traitement des espaces libres destiné à assurer l'intégration paysagère. Ce traitement comporte nécessairement des plantations pouvant être réalisées sur des merlons de terre végétale. De cette manière la hauteur des constructions est atténuée et l'effet brise-vent contribue à l'amélioration du confort énergétique.
- ❖ Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementées pour les mêmes motifs que ceux exposés pour les zones UA et UB.

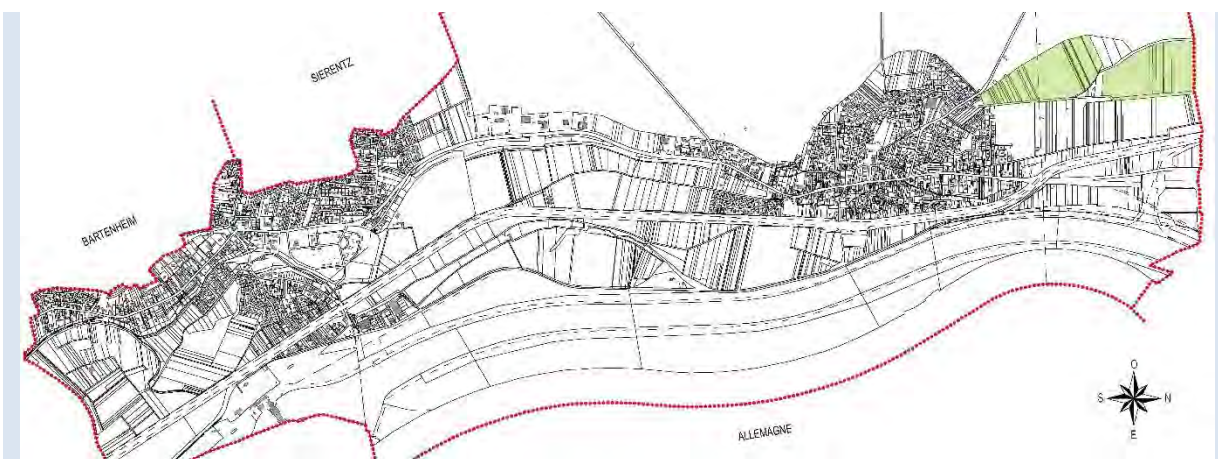
3.2.17. La zone Aa

❖ **Caractère**

La zone Aa est également protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles mais sa constructibilité est restreinte du fait de sa proximité avec les zones urbaines ou à urbaniser ou pour préserver le paysage.

❖ **Délimitation**

P.O.S.



P.L.U.



La délimitation de la zone Aa découle de la réorganisation du zonage des terres agricoles tel qu'il est décrit au § 2.2.16 La zone A. S'y ajoute le reclassement en zone Aa de l'emprise de deux zones précédemment dévolues au développement économique (secteurs classés en NAe au P.O.S. repérés sur l'extrait ci-dessus).

❖ **Objectifs d'aménagement**

- ❖ Affirmer le caractère agricole de ces parties du territoire communal.
- ❖ Préserver ces zones soit pour éviter des conflits d'usage avec les zones urbaines ou à urbaniser, soit pour contribuer à la restauration de continuités écologiques.

❖ Les dispositions réglementaires

Nature de l'occupation du sol

La zone Aa a une constructibilité restreinte pour des motifs écologiques et paysagers. Les occupations et utilisations du sol interdites sont identiques à celles de la zone A. Par contre, les occupations et utilisations du sol admises sous conditions excluent la possibilité d'implanter des exploitations agricoles.

Conditions de l'occupation du sol

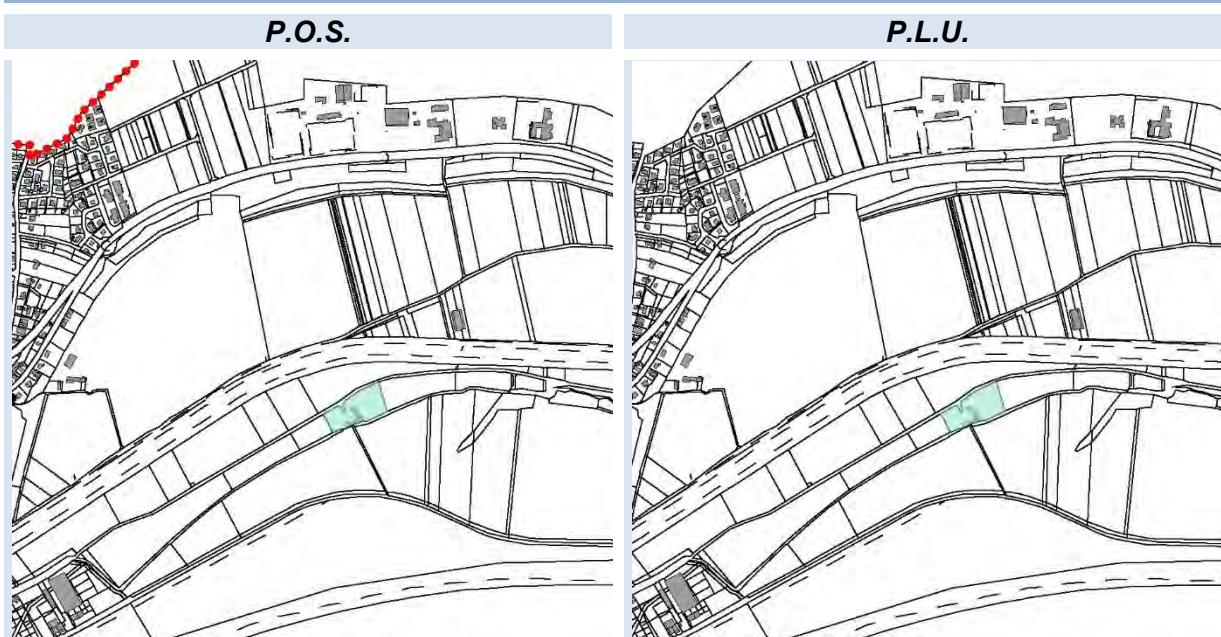
Exception faite des dispositions relatives aux exploitations agricoles et habitations qui leurs sont liées, les conditions de l'occupation du sol sont identiques à celles de la zone A

3.2.18. La zone Ab

❖ Caractère

La zone Ab permet la pérennisation et la diversification économique d'une exploitation agricole par le biais du développement de ses activités de loisirs.

❖ Délimitation



La zone Ab du P.L.U. est identique au secteur Ncb du P.O.S.

❖ Objectifs d'aménagement

- ❖ Maintenir et développer l'activité agricole existante.
- ❖ Permettre une diversification économique par le développement des activités équestres.

❖ Les dispositions réglementaires

Nature de l'occupation du sol

La zone Ab est une zone agricole comportant des constructions existantes affectées à l'exploitation agricole et à l'élevage de chevaux. Les occupations et utilisations du sol qui y sont admises sont exclusivement celles liées aux activités existantes, une diversification par le biais du tourisme équestre étant possible

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles Ab 3 à Ab 14 du règlement écrit.

- ❖ Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies sont identiques à celles de la zone A.
- ❖ Les règles relatives à la desserte par les réseaux ayant un caractère transversal sont décrites au § 2.1 Dispositions communes
 Les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 5 à 9), ont été définies en fonction du contexte local et des constructions existantes.
- ❖ L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques impose un recul de 4 mètres qui s'applique également le long de l'Augraben ce qui permet la préservation de ses abords.
 L'évolution des constructions existantes doit être possible même dans le cas où ces constructions seraient implantées à des distances inférieures que celles fixées. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées en contiguïté du volume existant et établies dans le plan de la façade donnant sur la voie ou sur l'Augraben.
 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont libres d'implantation comme sur l'ensemble du territoire communal.
- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives donnent le choix entre une implantation sur limite séparative ou une implantation en retrait d'au moins 4 mètres.
 Cette souplesse relative de la règle s'explique par la superficie modeste de la zone et la volonté d'exploiter le foncier de manière optimale.
 Dans le même esprit que pour l'implantation par rapport aux voies publiques, l'évolution des constructions existantes doit être possible même dans le cas où ces constructions seraient implantées à des distances inférieures que celles fixées. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées en contiguïté du volume existant et établies dans le plan de la façade donnant sur la limite séparative.
- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété peut être réalisée de manière à accoler les constructions ou de manière à garantir une distance d'au moins 4 mètres entre 2 constructions. Cette disposition permet d'exploiter au mieux le potentiel foncier.
- ❖ L'emprise au sol n'est pas limitée, la superficie réduite de cette zone constitue une limitation en soi.
- ❖ La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 14 mètres, ce qui se révèle suffisant pour répondre aux besoins courants et correspond à la hauteur de l'existant.
 La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 12 mètres ce qui correspond à la hauteur usuelle de ce type de constructions
 Les bâtiments existants d'une hauteur supérieure peuvent faire l'objet d'extensions dans la limite de la hauteur existante.

- ❖ En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues sont constituées par :
 - Une prescription relative au regroupement des bâtiments afin d'assurer leur intégration paysagère.
 - Des dispositions relatives aux clôtures dont l'objet est de garantir la sécurité des installations.
- ❖ Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement visent à garantir la satisfaction des besoins.
- ❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables ne sont pas réglementées, l'environnement naturel de cette zone remplit parfaitement les objectifs attendus en la matière.
- ❖ Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementées pour les mêmes motifs que ceux exposés pour les zones UA et UB.

3.2.19. La zone N

❖ Caractère

La zone N Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Cette zone englobe la partie de la forêt de la Hardt ainsi que la partie l'île du Rhin situées sur le ban de Kembs. Les parties du territoire communal constitutives de la trame verte et bleue (Canal de Huningue, Augraben, ...) ainsi que celles nécessaires au maintien des continuités écologiques sont également concernées par cette zone.

Cette zone englobe également la partie de la réserve naturelle de la Petite Camargue Alsacienne située sur le ban de Kembs. Dans cette réserve naturelle nationale, les dispositions du décret n° 2006-928 du 27 juillet 2006 sont applicables.

❖ Délimitation

P.O.S.



P.L.U.



La zone N du P.L.U. diffère de la zone ND du P.O.S. Les abords du Scheidgraben, l'épaulement boisé au Nord du ban et les abords du Canal de Huningue, la zone au Sud du ban en limite de Rosenau qui était classée en zone UEd au P.O.S. sont ajoutés à la zone N.

La profondeur de la zone N au lieudit Neuweg est portée de 50 à 90 mètres.

L'ensemble des changements de délimitation répondent à la volonté de restauration des continuités écologiques. Ces changements constituent en outre des mesures compensatoires des emplacements réservés pour aménagement de carrefours giratoires qui empiètent de quelques ares sur le Stichrain.

❖ Objectifs d'aménagement

- ❖ Préservation de l'écrin naturel de la commune pour sa valeur écologique et paysagère.
- ❖ Préservation et renforcement des continuités écologiques.
- ❖ Reconnaissance des fonctions récréatives des milieux naturels.

❖ Les dispositions réglementaires

Nature de l'occupation du sol

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles une zone naturelle protégée :

- Les constructions et installations de nature à porter atteinte directement ou indirectement au caractère naturel et forestier de la zone et à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
Cette catégorie d'occupations et utilisations du sol nécessite une appréciation au cas par cas des projets pour déterminer s'il y a atteinte aux milieux naturels. Dans la pratique il n'y aura que peu de cas où il n'y a pas atteinte ce qui équivaut à une quasi inconstructibilité de la zone N.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
Aucune zone graviérable n'existe sur le territoire communal ni n'est prévue par le Schéma Départemental des Carrières, c'est ce qui justifie l'interdiction.
- La création d'étangs.
La commune disposant d'un secteur d'étangs il n'est pas judicieux d'en autoriser d'autres, surtout dans un secteur géographique où la nappe phréatique est vulnérable.
- Les constructions édifiées à moins de 10 mètres des berges des éléments du réseau hydrographique. Cette interdiction ne s'applique bien entendu pas aux constructions et installations liées au trafic fluvial. Elle vise à préserver la trame verte et bleue constituée par le réseau hydrographique (bleu) et son cortège végétal (vert).
- Les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau. L'interdiction résulte de la nécessité de pouvoir accéder au cours d'eau pour les entretenir
- Les défrichements dans les espaces boisés identifiés sur le règlement graphique. Les espaces boisés classés sont des milieux protégés pour garantir la pérennité du caractère boisé, c'est pourquoi le défrichement qui consiste à supprimer de façon irréversible le caractère boisé est interdit. On notera que la forêt domaniale de la Hardt et les boisements de l'île du Rhin n'ont pas été identifiés comme espace boisés. Ces milieux font l'objet de mesures de protection par ailleurs qui garantissent la préservation des boisements. Il n'y a donc pas lieu de les surprotéger.

Les occupations et utilisations du sol admises sont celles qui contribuent à la gestion ou à la protection des milieux naturels ou qui correspondent à des usages spécifiques comme la navigation fluviale. Ces occupations et utilisations du sol sont les suivantes :

- Les abattages dans les espaces boisés identifiés sur le règlement graphique, ces abattages faisant partie de la gestion normale des boisements en permettant notamment leur régénération
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers. A l'instar de la zone agricole et sans doute d'une manière plus forte, les milieux naturels classés en zone N ont une fonction récréative. Les aménagements admis contribuent à faire en sorte que les usagers s'approprient ces milieux et en deviennent les plus fervents défenseurs.
- Les constructions, installations et travaux liés et nécessaires à la sauvegarde, à la gestion et à l'entretien du site et de la forêt ou à la mise en valeur récréative et écologique des sites.
Ces occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions dont les motivations sont la réduction de leurs incidences et leur intégration paysagère.
- Les constructions et installations liées au trafic fluvial et à la production d'énergie hydroélectrique. La zone N étant concernée par une usine hydroélectrique, un canal dévolu au trafic fluvial de marchandises et un canal dévolu au trafic fluvial de plaisance, il convient d'admettre les constructions et installations nécessaires à leur exploitation.
- Les abris de pâture et les abris des puits d'irrigation. Une fraction de la zone N fait l'objet d'une mise en valeur agricole qui n'est pas incompatible avec la volonté de protection des milieux mais qui nécessite d'admettre les éléments nécessaires à une exploitation normale.
- En outre, comme dans les autres zones délimitées par le P.L.U., les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont admises.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles N 3 à N 14 du règlement écrit.

- ❖ Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies sont identiques à celles de la zone A et elles répondent à la même logique.
- ❖ Les règles relatives à la desserte par les réseaux ayant un caractère transversal sont décrites au § 2.1 Dispositions communes

Les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 5 à 9), ont été définies dans un souci d'intégration paysagère des éléments bâtis.

- ❖ L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques est régie sur le même principe qu'en zone A : un recul différencié selon la nature de la voie de desserte. La valeur de ce recul est de 25 mètres le long des routes départementales à 6 mètres pour les autres voies. Il s'agit de préserver les abords des voies en vue d'un éventuel élargissement qui serait rendu plus onéreux s'il empiétait sur des parcelles bâties et permettre une meilleure lisibilité des paysages.

L'évolution des constructions existantes doit être possible même dans le cas où ces constructions seraient implantées à des distances inférieures que celles fixées. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées en contiguïté du volume existant et établies dans le plan de la façade donnant sur la voie.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif s'implantent librement par rapport aux voies et emprises publiques pour les mêmes raisons que celles exposées pour la zone A.

- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives imposent un recul égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres. Il s'agit de pouvoir faire le tour des constructions sans être obligé d'empiéter sur les milieux naturels environnants.

Dans le même esprit que pour l'implantation par rapport aux voies publiques, l'évolution des constructions existantes doit être possible même dans le cas où ces constructions

seraient implantées à des distances inférieures que celles fixées. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées en contiguïté du volume existant et établies dans le plan de la façade donnant sur la limite séparative.

- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété peut être réalisée de manière à accoler les constructions ou de manière à garantir une distance d'au moins 4 mètres entre 2 constructions. Cette disposition permet de grouper les constructions et de ce fait réduire leur incidence sur les milieux naturels.
- ❖ L'emprise au sol n'est limitée que pour les abris de pâture et les constructions nécessaires aux puits d'irrigation. Les dispositions retenues s'inscrivent dans une volonté de gestion économe des sols.
- ❖ La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres, cette hauteur étant généralement inférieure à celle des arbres présents en zone N ce qui évite que la partie sommitale des constructions dépasse au-dessus de la canopée (étage supérieur de la forêt).

Pour les abris de pâture la hauteur est limitée à 5 mètres, ce qui permet non seulement d'abriter les animaux mais aussi de stocker du fourrage au sec.

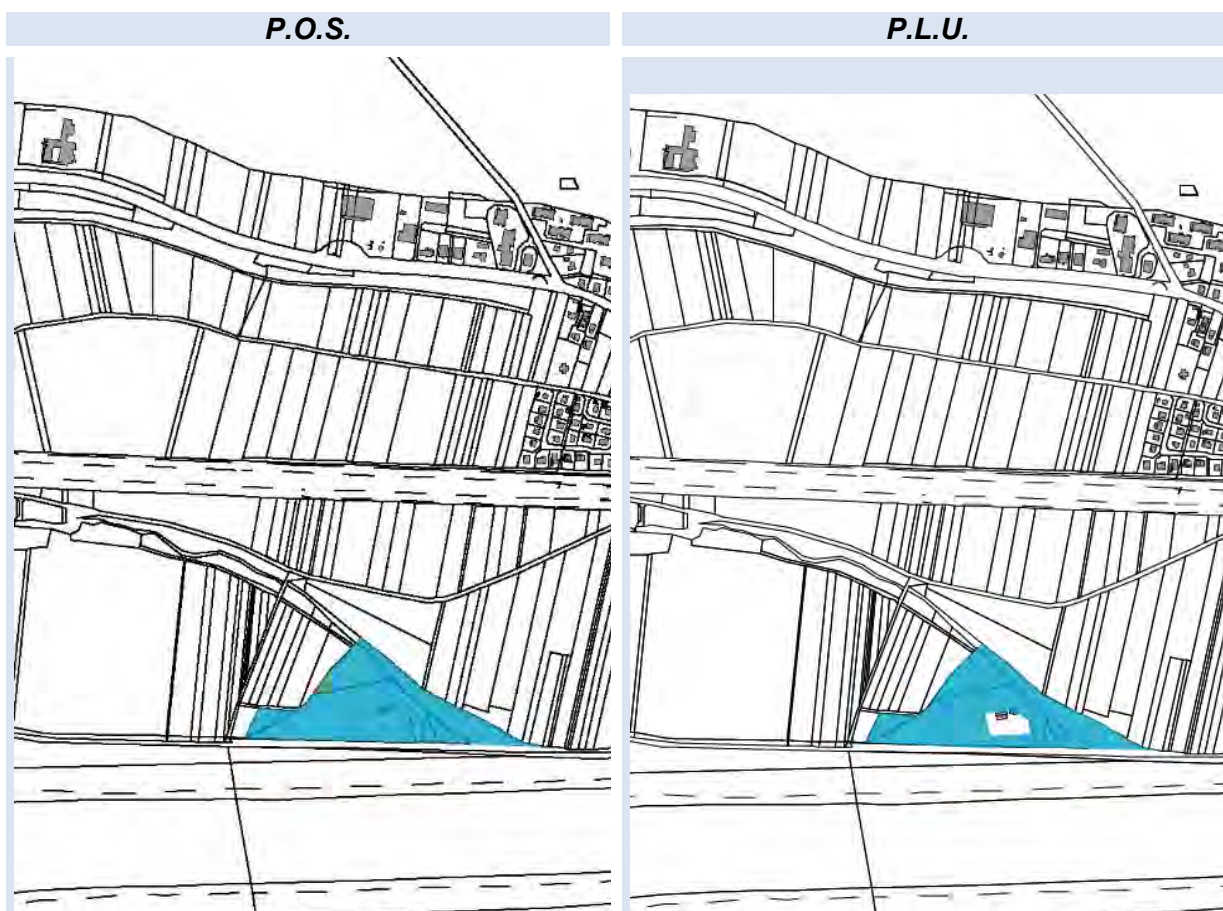
Comme dans les autres zones délimitées par le P.L.U. et pour les mêmes raisons, la hauteur des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- ❖ En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues sont constituées par :
 - Une prescription d'ordre général relative à l'aspect qui doit être compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Il s'agit par ce moyen d'induire une bonne insertion paysagère. Afin d'orienter la conception des projets dans ce sens, la prescription est complétée par une mention relative aux matériaux et à la finition.
 - Des dispositions relatives aux bâtiments et notamment à leur traitement chromatique qui doit contribuer à leur intégration paysagère. L'obligation faite aux abris d'avoir l'aspect du bois s'inscrit dans le fil conducteur de la réglementation relative à cette zone : exploiter toutes les opportunités contribuant à l'insertion paysagère.
 - Une limitation de la hauteur des clôtures à 2 mètres ce qui s'avère suffisant pour les cas où il est indispensable de clore.
- ❖ Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement visent à garantir la satisfaction des besoins.
- ❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables imposent un traitement des espaces libres destiné à assurer l'intégration paysagère. Pour les constructions implantées en milieu ouvert, le traitement comporte nécessairement des plantations pouvant être réalisées sur des merlons de terre végétale. De cette manière la hauteur des constructions est atténuée et les plantations créées contribuent aux continuités écologiques sous forme de pas japonais.
Il est également rappelé que les espaces boisés identifiés sur le règlement graphique bénéficient d'une protection forte qui interdit qu'il soit porté atteinte à leur pérennité.
- ❖ Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementées pour les mêmes motifs que ceux exposés pour les zones UA et UB.

3.2.20. La zone Na

❖ Caractère

La zone Na correspond aux étangs de pêche au lieu-dit Ochsenkopf (partie non bâtie).

❖ Délimitation



La zone Na du P.L.U. est identique à la zone NDa du P.L.U., excepté la délimitation autour des bâtiments qui fait l'objet d'un STECAL (Na1, ci-dessous).

❖ Objectifs d'aménagement

- ❖ Reconnaître le rôle récréatif des étangs de pêche.

❖ Les dispositions réglementaires

Nature de l'occupation du sol

La zone Na est une zone correspondant à un usage des sols spécifique : la pratique de la pêche. De cette spécificité découle la nature de l'occupation du sol. Afin de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont admises.

3.2.21. La zone Na1

❖ Caractère

La zone Na1 correspond à l'abri de pêche lié aux étangs existants en zone Na.

❖ Délimitation

P.O.S.	P.L.U.
Néant	

❖ Objectifs d'aménagement

- ❖ Reconnaître le rôle récréatif des étangs de pêche.
- ❖ Encadrer les aménagements et constructions liées à la pratique de la pêche.

❖ Les dispositions réglementaires

Nature de l'occupation du sol

La zone Na1 est une zone correspondant à un usage des sols spécifique : la pratique de la pêche. De cette spécificité découle la nature de l'occupation du sol. Ainsi ne sont admises que les constructions et installations liées et nécessaires à la pêche ainsi que celles destinées aux sports et aux loisirs. L'éloignement de la zone par rapport aux zones habitées justifie la possibilité de réaliser un logement de service destiné au gardiennage.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles Na1 3 à Na1 14 du règlement écrit.

- ❖ Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies sont identiques à celles de la zone N.

- ❖ Les règles relatives à la desserte par les réseaux ayant un caractère transversal sont décrites au § 2.1 Dispositions communes

Les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 5 à 9), ont été définies en fonction du contexte local et des constructions existantes.
- ❖ L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques impose un recul de 10 mètres. Ce recul peut trouver à s'appliquer le long de la Route du SIPES bien que les constructions existantes soient implantées à une quarantaine de mètres de la voie.
- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives imposent un recul égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres. Il s'agit de pouvoir faire le tour des constructions sans être obligé d'empiéter sur les milieux naturels environnants.

L'évolution des constructions existantes doit être possible même dans le cas où ces constructions seraient implantées à des distances inférieures que celles fixées. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées en contiguïté du volume existant et établies dans le plan de la façade donnant sur la limite séparative.
- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété peut être réalisée de manière à accoler les constructions ou de manière à garantir une distance d'au moins 4 mètres entre 2 constructions. Cette disposition permet d'exploiter au mieux le potentiel foncier.
- ❖ L'emprise au sol maximale cumulée est limitée à 800 m². Ce chiffre tient compte des constructions existantes et de la possibilité de réaliser une extension modérée pour l'amélioration des installations de l'association de pêche.
- ❖ La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres, ce qui se révèle suffisant pour répondre aux besoins courants et correspond à la hauteur de l'existant.
- ❖ En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues sont similaires à celles définies pour la zone N hormis pour les clôtures. La hauteur de ces dernières est limitée à 2,50 mètres afin de garantir la sécurité des installations mais leur aspect doit garantir la perméabilité visuelle, d'où l'obligation d'emploi d'un grillage à grosses mailles
- ❖ Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement visent à garantir la satisfaction des besoins en dehors de la voie publique.
- ❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables ne sont pas réglementées, l'environnement naturel de cette zone remplit parfaitement les objectifs attendus en la matière.
- ❖ Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementées pour les mêmes motifs que ceux exposés pour les zones UA et UB.

3.2.22. La zone Nb

❖ Caractère

La zone Nb correspond à la maison forestière.

❖ Délimitation

P.O.S.	P.L.U.
Néant	

❖ Objectifs d'aménagement

- ❖ Préservation de l'écrin naturel de la commune pour sa valeur écologique et paysagère.

❖ Les dispositions réglementaires

Nature de l'occupation du sol

La zone Nb est une zone correspondant à la maison forestière. La nature et l'occupation du sol sont donc bien limitée. Ici, l'occupation et l'utilisation du sol vise à encadrer l'extension du bâti existant.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles Nb 3 à Nb 14 du règlement écrit.

- ❖ Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies sont identiques à celles de la zone N.
- ❖ Les règles relatives à la desserte par les réseaux ayant un caractère transversal sont décrites au § 2.1 Dispositions communes
Les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 5 à 9), ont été définies en fonction du contexte local et des constructions existantes.

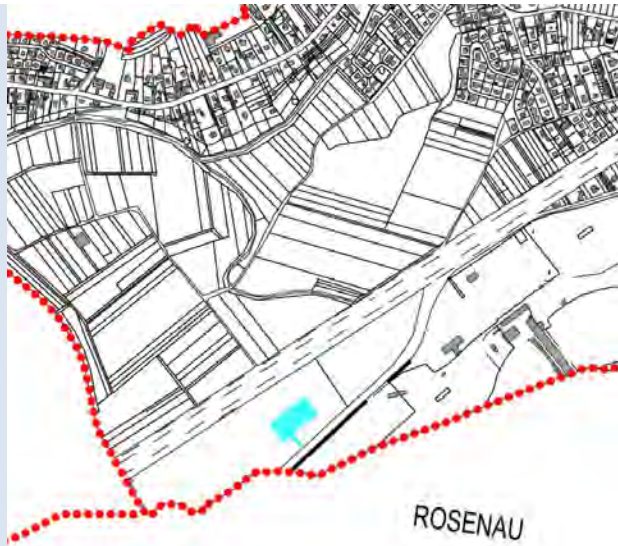
- ❖ L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques impose un recul de 10 mètres afin de permettre la préservation des abords et ne pas créer de gêne visuelle d'un point de vue routier.
- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives imposent un recul égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres. Il s'agit de pouvoir faire le tour des constructions sans être obligé d'empiéter sur les milieux naturels environnants.
L'évolution des constructions existantes doit être possible même dans le cas où ces constructions seraient implantées à des distances inférieures que celles fixées. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées en contiguïté du volume existant et établies dans le plan de la façade donnant sur la limite séparative.
- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété peut être réalisée de manière à accoler les constructions ou de manière à garantir une distance d'au moins 4 mètres entre 2 constructions. Cette disposition permet d'exploiter au mieux le potentiel foncier.
- ❖ L'emprise au sol maximale est limitée à 10% des constructions existantes en cas d'extension. Ceci permettra aux constructions existantes de réaliser une modérée pour l'amélioration du cadre de vie existant. Ce pourcentage permet également de limiter les extensions dans un souci de préservation des milieux naturels.
- ❖ La hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes, ce qui se révèle suffisant pour répondre aux besoins courants et correspond à la hauteur de l'existant.
- ❖ En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues sont similaires à celles définies pour la zone N hormis pour les clôtures. La hauteur de ces dernières est limitée à 2,50 mètres afin de garantir la sécurité des installations mais leur aspect doit garantir la perméabilité visuelle, d'où l'obligation d'emploi d'un grillage à grosses mailles
- ❖ Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement visent à garantir la satisfaction des besoins en dehors de la voie publique.
- ❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables ne sont pas réglementées, l'environnement naturel de cette zone remplit parfaitement les objectifs attendus en la matière.
- ❖ Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementées pour les mêmes motifs que ceux exposés pour les zones UA et UB.

3.2.23. La zone Nc

❖ Caractère

La zone Nc est destinée à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.

❖ Délimitation

P.O.S.	P.L.U.
Néant	

❖ Objectifs d'aménagement

- ❖ Permettre la réalisation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage comportant une quinzaine d'emplacements

❖ Les dispositions réglementaires

Elles découlent du 2^{ème} alinéa de l'article L.152-13 du code de l'urbanisme qui stipule que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.

Nature de l'occupation du sol

La zone Nc est une zone à vocation exclusive. C'est pourquoi la nature et l'occupation du sol est restreinte aux constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage (sanitaires sur chaque emplacement, local technique, aire de stationnement de caravanes, clôtures, ...).

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles Nc 3 à Nc 14 du règlement écrit.

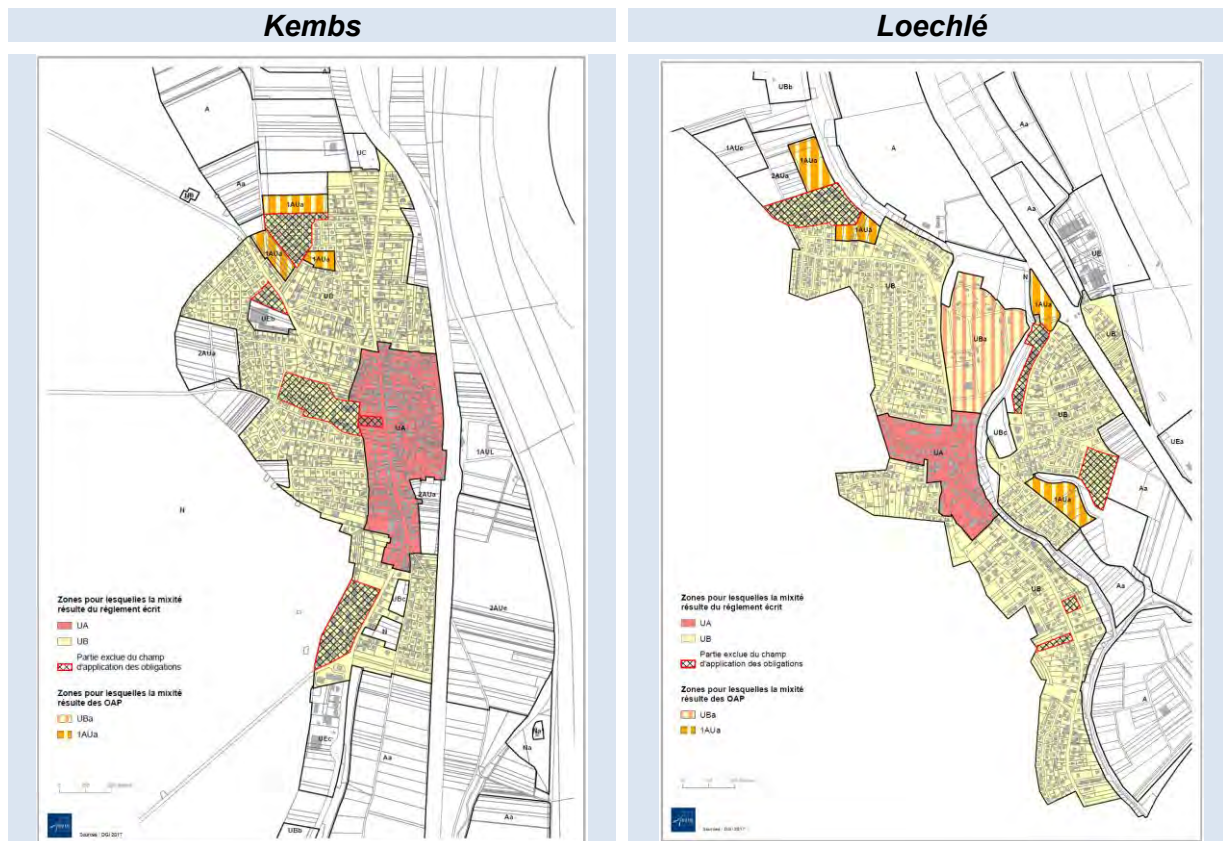
- ❖ Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies découlent de la localisation de la zone et la limitation à un accès et visent à assurer la sécurité des usagers de l'aire ainsi que celle des usagers de la Route EDF.

- ❖ Les règles relatives à la desserte par les réseaux permettent de définir le mode d'alimentation en eau potable ainsi que celui de traitement des effluents. Elles précisent en outre les dispositions techniques à mettre en œuvre pour le traitement des eaux de surfaces imperméabilisées.
- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives n'ont pas d'incidences compte tenu de la localisation de la zone.
- ❖ Les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres permettent d'accoler les constructions, et à défaut imposent une distance de 2 mètres entre les constructions afin de pouvoir les contourner.
- ❖ L'emprise au sol maximale cumulée est limitée à 400 m². Cette valeur a été fixée en tenant compte de la volonté de doter chaque emplacement de stationnement de sanitaires et de la nécessité de disposer d'un local technique hébergeant notamment les réseaux secs ainsi que la collecte des déchets.
- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives imposent un recul égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres. Il s'agit de pouvoir faire le tour des constructions sans être obligé d'empiéter sur les milieux naturels environnants.
L'évolution des constructions existantes doit être possible même dans le cas où ces constructions seraient implantées à des distances inférieures que celles fixées. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées en contigüité du volume existant et établies dans le plan de la façade donnant sur la limite séparative.
- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété peut être réalisée de manière à accoler les constructions ou de manière à garantir une distance d'au moins 4 mètres entre 2 constructions. Cette disposition permet d'exploiter au mieux le potentiel foncier.
- ❖ La hauteur maximale des constructions est limitée 3,60 mètres, ce qui se révèle suffisant pour répondre aux besoins et permet une bonne intégration dans les milieux naturels.
- ❖ En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues visent à l'intégration des constructions dans les milieux environnants.
- ❖ Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement visent à garantir la satisfaction des besoins en dehors de la voie publique.
- ❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables ne sont pas réglementées, l'environnement naturel de cette zone remplit parfaitement les objectifs attendus en la matière.
Par ailleurs, des actions d'accompagnement à caractère non réglementaires seront mises en œuvre aux abords de la zone.
- ❖ Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementées pour les mêmes motifs que ceux exposés pour les zones UA et UB.

3.2.24. Les secteurs de mixité sociale

Ces secteurs de mixité sociale sont localisés sur une carte figurant en annexe du règlement écrit. Le règlement des zones U et AU revoient à ces secteurs de mixité sociale.

❖ Délimitation



❖ Objectifs d'aménagement

- ❖ Garantir la production de logements locatifs sociaux afin de permettre la mixité sociale.

❖ Le contenu

Pour maintenir et développer la mixité sociale dans les zones de développement urbain actuel et futur (Cf. : *Rapport de présentation – 1^{ère} partie Le logement locatif social*), la commune a fait le choix d'établir une carte des secteurs mixité sociale (SMS). Cette carte de SMS est un outil réglementaire permettant d'imposer la construction de logements locatifs sociaux et ainsi de favoriser une plus grande mixité sociale dans les différents quartiers de la commune.

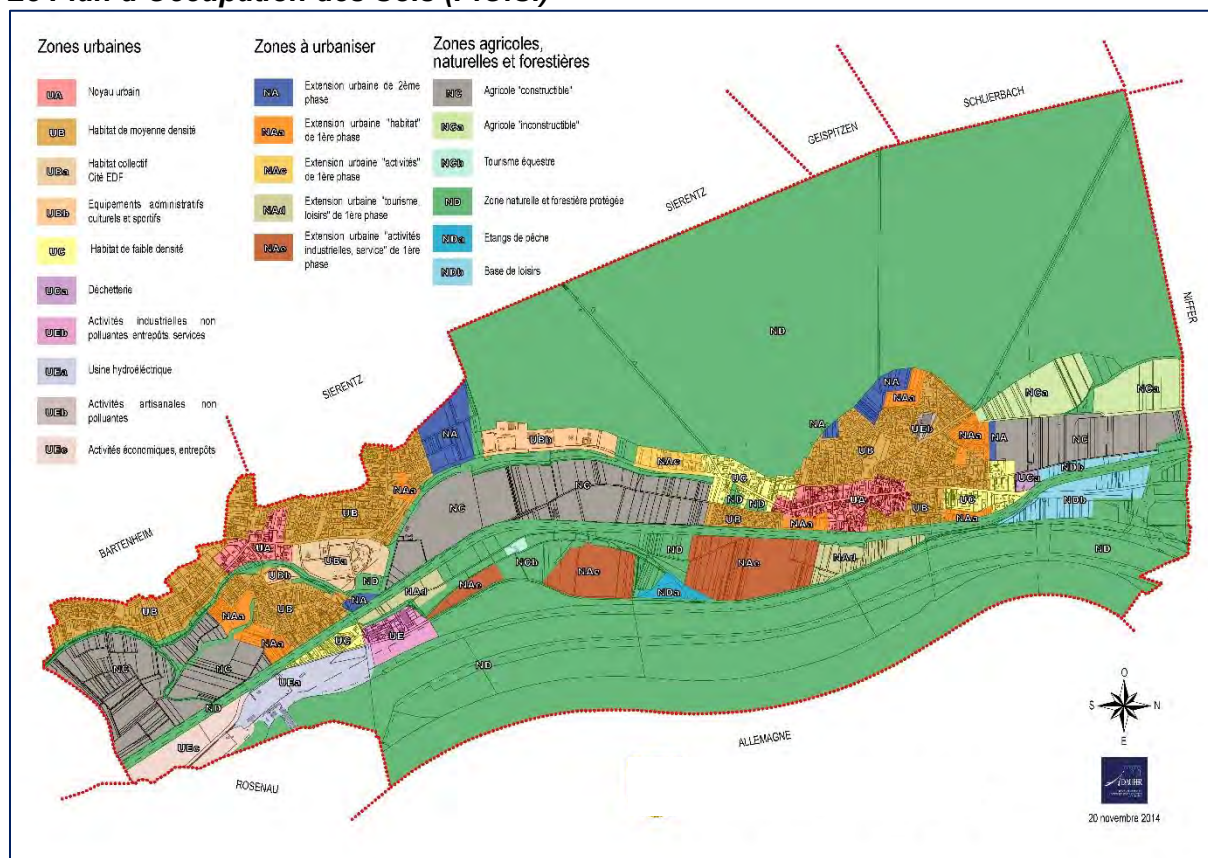
La carte de SMS reprend les zones du règlement graphique (zones U et AU) et délimite des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme immobilier, un pourcentage minimum des constructions est à affecter au logement locatif social.

❖ Les secteurs identifiés

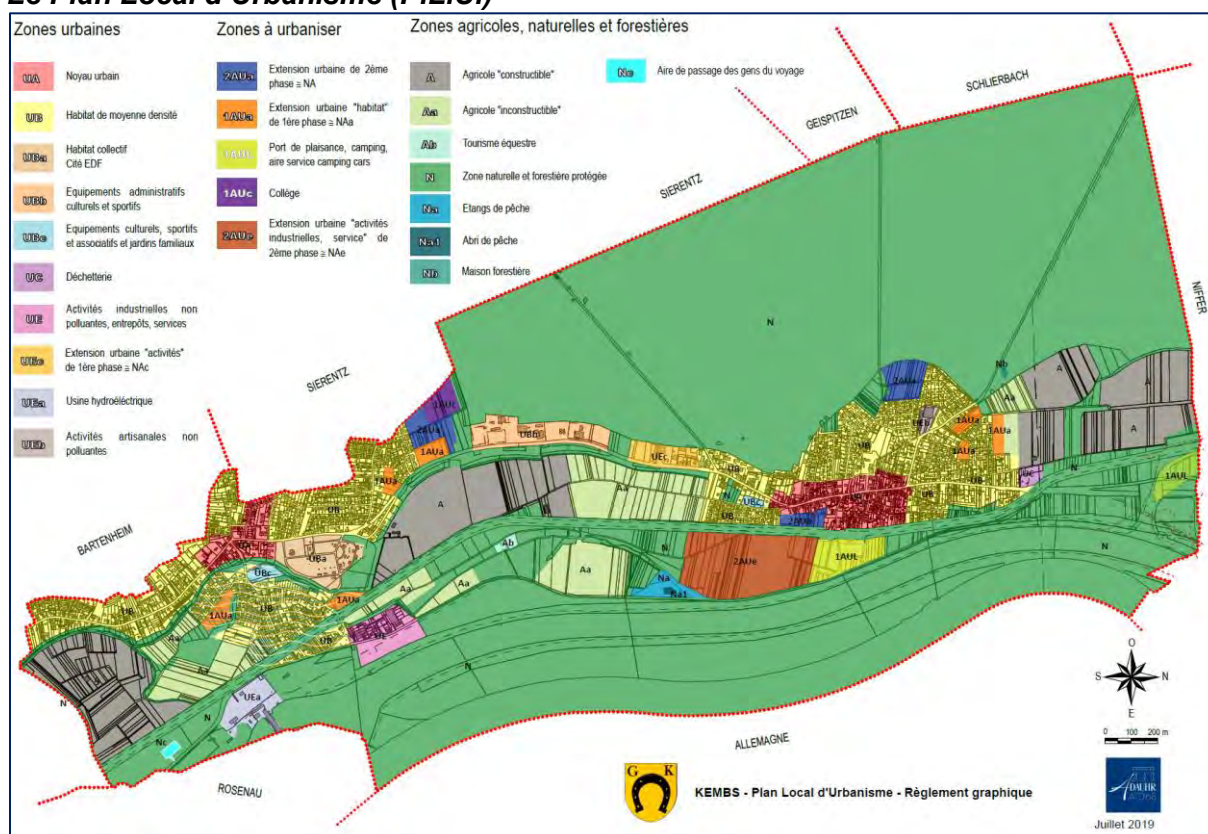
La commune souhaite permettre la mixité sociale sur l'ensemble de ses quartiers. Ainsi, deux types de mixité sociales ont été définies :

- La mixité dite classique : l'ensemble des zones U du PLU (UA et UB). Ici, le règlement impose une part de LLS à créer dans les zones urbaines du PLU. Il apparaît clairement sur la carte que les zones exonérées de l'obligation de mixité sociale sont celles qui accueillent déjà des LLS. L'objectif ici recherché est d'éviter l'effet de concentration, voire de ghettoïsation ;
- La mixité donnée par les OAP : les zones AU. Ici, ce sont les OAP qui imposent une part de LLS à créer dans les zones de développement futur (AU) selon la localisation du secteur. Selon les secteurs, la part de LLS à réaliser est plus ou moins importante (ex. : un accent est donné à la cité EDF pour la réalisation de LLS. En effet, cette zone quasi entièrement à urbaniser devient fort intéressante pour les opérateurs de l'habitat social. En effet, les opérateurs sociaux vont préférer une zone avec plus de LLS pour des questions de rentabilité. De plus, l'aménagement global de la zone permettra une meilleure mixité sociale. Par ailleurs, un taux majoré de production de LLS sur cette zone permettrait de rattraper le retard de production de LLS). En général, les OAP imposent un seuil de 30% de LLS à créer à répartir entre PLAI-PLUS-PLS selon la répartition donnée par le PLH. Il convient de préciser que ce seuil de 30% est supérieur à celui du PLH (20%), ce qui démontre encore une fois l'intention communale de rattraper le retard de production de LLS.

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)



Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)



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

4.1. Les emplacements réservés

Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle des orientations d'aménagement le P.L.U. fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Rappel du régime juridique des emplacements réservés

Le régime juridique des emplacements réservés tel qu'il résulte des dispositions du code de l'urbanisme organise un équilibre entre les prérogatives reconnues au bénéficiaire de l'emplacement et les droits et compensations accordés aux propriétaires des biens visés.

❖ Droits et les compensations accordés aux propriétaires :

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. En attendant cette acquisition, des droits sont ouverts aux propriétaires afin de compenser l'inconstructibilité ayant résulté de la création de l'emplacement réservé.

L'article L152-2 du code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre les bénéficiaires en demeure d'acquiescer ou de lever la réserve.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que le plan est rendu opposable, exiger de la collectivité publique ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Les articles L230-1 et suivants disposent que le droit de délaissement, qui prend la forme d'une mise en demeure, ouvre au bénéficiaire un délai d'un an à compter du dépôt de la demande en mairie pour se prononcer. L'acquisition peut se faire à l'amiable ou en cas de désaccord par le juge de l'expropriation qui prononce alors le transfert de propriété et la fixation du prix, incluant aussi certaines indemnités notamment de remploi comme en matière d'expropriation. Le propriétaire qui a exercé son droit de délaissement peut se désister comme il peut requérir l'emprise totale de son bien partiellement classé.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en mairie de la demande.

Le propriétaire d'un bien situé dans un emplacement réservé peut, en dépit de l'inconstructibilité inhérente au classement, obtenir l'autorisation de réaliser des constructions temporaires sur son terrain. Seules les constructions à caractère définitif y sont interdites en vue de garantir la disponibilité de l'emplacement par rapport à la réalisation du projet ayant justifié sa création.

❖ Les prérogatives consenties aux bénéficiaires des emplacements réservés :

Justifiées par l'intérêt général attaché à la réalisation des équipements publics projetés, mais compensées par des droits reconnus aux propriétaires, des prérogatives de puissance publique sont conférées aux bénéficiaires des emplacements réservés. Leur exercice restant placé sous le contrôle du juge.

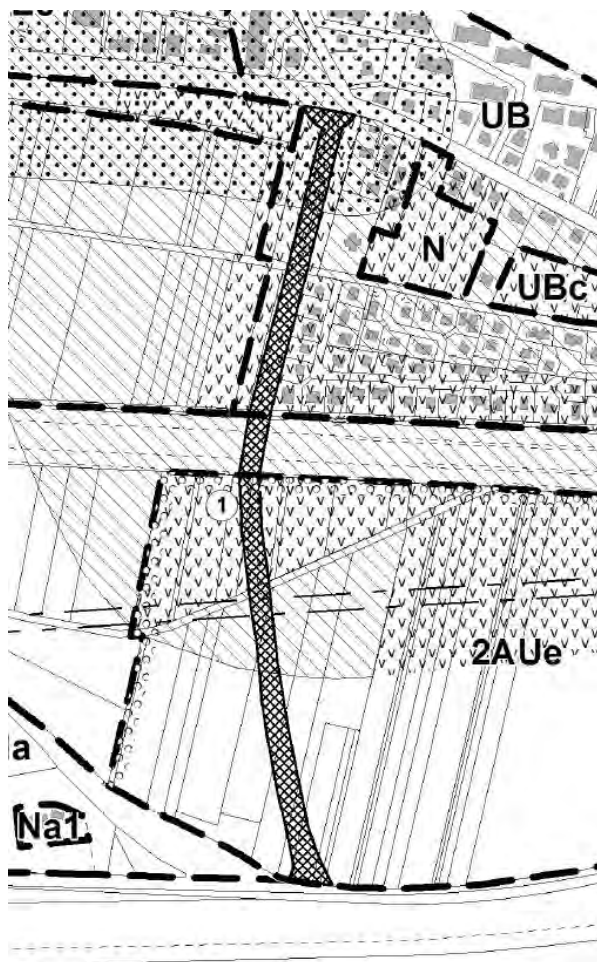
Les emplacements réservés n'ont pas de durée initialement fixée. Ils peuvent être supprimés à tout moment par les autorités compétentes à l'occasion d'une révision ou modification du PLU.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

La liste des emplacements réservés figure sur le règlement graphique 3.b.

Dans cette liste sont mentionnés la désignation, la localisation, les références cadastrales, la superficie et le bénéficiaire de chaque emplacement réservé.

❖ Emplacement réservé n° 1



Cet emplacement réservé est destiné à la création d'une liaison entre la RD 19B et la Route du SIPES.

Sa réalisation permettra de connecter le trafic lié aux zones d'activités rhénanes à l'autoroute A 35.

L'emprise de 20 mètres permet non seulement la réalisation des infrastructures routières proprement dites mais également un traitement paysager de nature à favoriser une continuité écologique Est – Ouest.

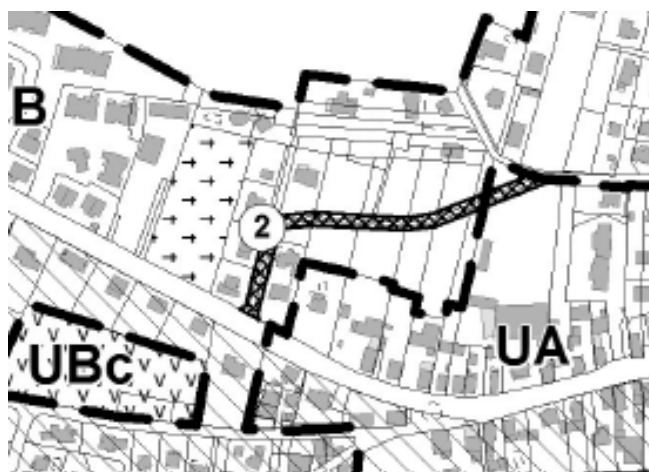
Elle offre en outre l'opportunité d'une liaison en mode doux.

La réalisation de cette voie aura une incidence sur le Rheinweg qui devra peut-être faire l'objet d'un nouveau tracé.

Cette voie pourrait être prolongée sur l'île du Rhin et connectée à l'échangeur d'Efringen-Kirchen sur l'autoroute Hambourg-Fribourg-Bâle moyennant la réalisation d'un nouvel ouvrage de franchissement du Rhin.

La commune est le bénéficiaire de cet emplacement réservé mais il semble évident que sa mise en œuvre nécessitera une coopération avec le Département du Haut-Rhin et l'Agglomération de Saint-Louis.

❖ Emplacement réservé n° 2



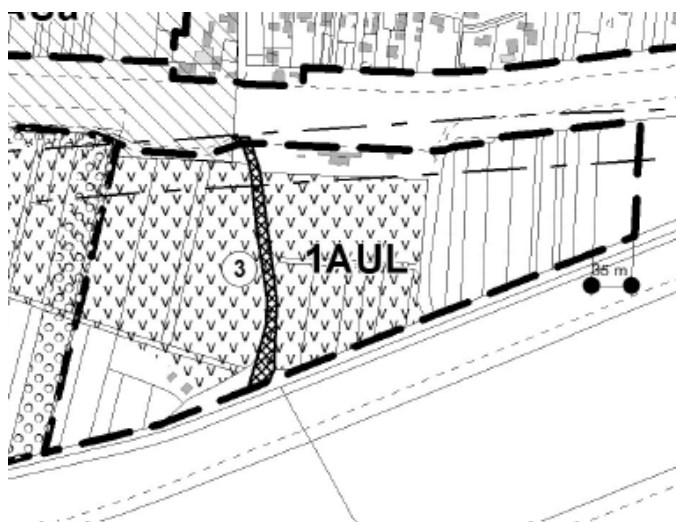
Il s'agit de créer une liaison entre la rue du Jura sur la rue de Sierentz.

Cette voie permettra d'exploiter le potentiel constructible de cette partie du territoire communal.

L'emprise de 8 mètres permet une circulation bidirectionnelle dans de bonnes conditions ainsi que la prise en compte des modes doux.

La commune est le bénéficiaire de cet emplacement réservé

❖ **Emplacement réservé n° 3**



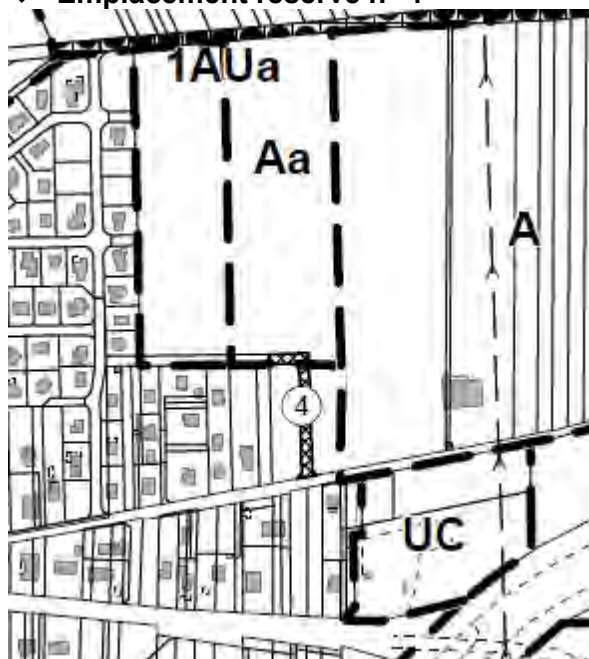
Cet emplacement réservé est destiné à l'aménagement de la rue Paul Bader entre le port de plaisance et la Route du SIPES.

Cet aménagement permettra l'amélioration de l'accès Est de Kembs et sera mis à profit pour la desserte de la zone à vocation touristique 1AUL.

L'emprise de 8 mètres permet une circulation bidirectionnelle dans de bonnes conditions ainsi que la prise en compte des modes doux.

La commune est le bénéficiaire de cet emplacement réservé

❖ **Emplacement réservé n° 4**

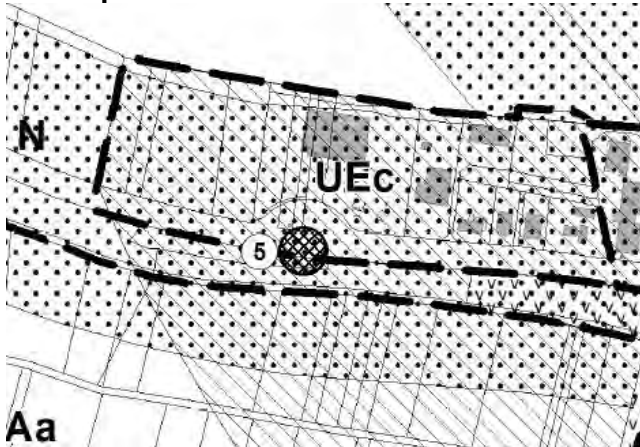


Il s'agit de mettre en place une liaison entre la rue des Romains et la rue du Maréchal Foch.

Cette voie nouvelle offrira une solution alternative pour la desserte des lotissements récemment créés ainsi que pour ceux qui résulteront du P.L.U.

L'emprise de 8 mètres permet une circulation bidirectionnelle dans de bonnes conditions ainsi que la prise en compte des modes doux.

La commune est le bénéficiaire de cet emplacement réservé

❖ **Emplacement réservé n° 5**

Cet emplacement réservé est destiné à l'aménagement d'un carrefour giratoire au droit de la zone UEc. En l'état actuel, l'échange entre la rue de l'Artisanat et la RD 468 se fait par un tourne à gauche. Le trafic généré par la zone UEc comporte outre des véhicules légers nombre de camionnettes et de poids-lourds.

Afin de sécuriser la circulation il a été retenu d'aménager un carrefour giratoire d'un diamètre de 50 mètres.

La commune est le bénéficiaire de cet emplacement réservé.

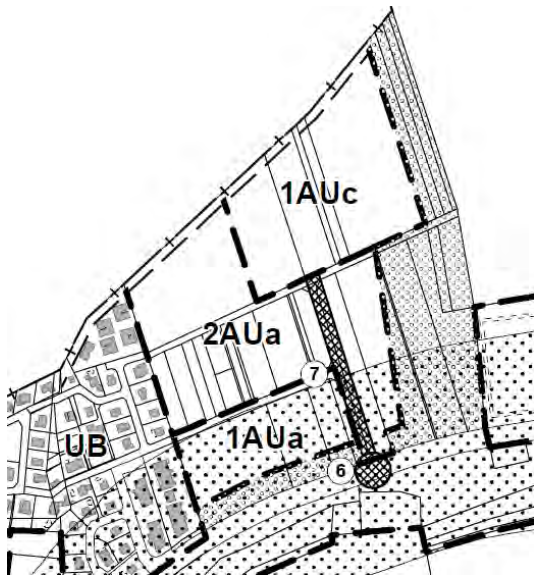
Cet aménagement est susceptible d'avoir une incidence sur la zone N du Stichrain qui fait partie de la réserve naturelle de la Petite Camargue Alsacienne. En effet, l'aménagement projeté induit un empiètement de l'ordre de 21 ares sur la zone N

Il ne peut faire l'objet d'une mesure d'évitement du fait que cette zone présente un potentiel résiduel qui générera un trafic supplémentaire qu'il ne serait pas raisonnable d'orienter systématiquement vers le carrefour entre la RD 19 B et la RD 468 au Nord ou vers le carrefour de desserte du pôle fédérateur au Sud

Il peut faire l'objet de mesures de réduction lors des études techniques permettant d'approfondir la solution à mettre en œuvre. Ces mesures peuvent consister à réduire l'emprise du carrefour tout en conservant un rayon de giration compatible avec la nature du trafic ou à décaler le centre du carrefour pour minimiser l'empiètement sur la zone naturelle protégée.

Il fait l'objet de mesures de compensation par le classement en zone naturelle protégée de la partie Sud du ban communal sur laquelle était projetée une zone d'activités économiques sur une superficie de 16,6 hectares, par le classement en zone agricole inconstructible de deux zones initialement prévues pour le développement économique le long de la Route du SIPES qui représentent une superficie cumulée de 19,7 hectares.

❖ Emplacement réservé n° 6 et 7



L'emplacement est réservé n°6 pour l'aménagement d'un carrefour giratoire au droit des zones 1AUa, 1AUc et 2AUa au lieudit Neuweg, et l'emplacement réservé n°7 pour l'aménagement d'une voie de desserte de la zone 1AUc au lieudit du Neuweg.

En l'état actuel, la desserte de ces zones se fait à partir d'un chemin rural débouchant sur le RD 468, le chemin de défrèvement qui longe la route départementale complétant le dispositif. Plus en profondeur, les chemins ruraux prolongeant la rue des Jonquilles et la rue des Narcisses irriguent cet espace

Afin d'assurer un accès sécurisé à ces zones il a été retenu d'aménager un carrefour giratoire d'un diamètre de 50 mètres.

Ces emplacements réservés permettront la desserte du futur collège (qui sera situé en 1AUc). Afin d'assurer la gestion des modes doux et l'arrivée des bus, la voie à aménager est d'une emprise de 15 mètres.

La commune est le bénéficiaire de cet emplacement réservé.

Cet aménagement est, tout comme celui décrit précédemment, susceptible d'avoir une incidence sur la zone N du Stichrain qui fait partie de la réserve naturelle de la Petite Camargue Alsacienne. L'aménagement projeté est susceptible de générer un empiètement de l'ordre de 40 ares sur la zone N

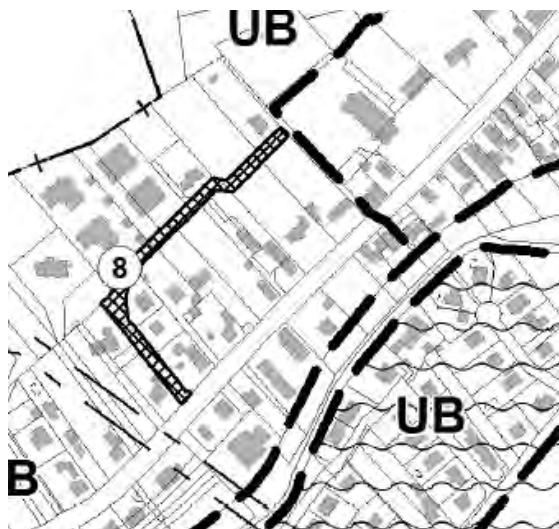
Il ne peut faire l'objet d'une mesure d'évitement. Il n'est pas souhaitable, compte tenu du développement urbain projeté :

- de se contenter d'un tourne à gauche qui n'offrirait pas des conditions suffisantes de sécurité,
- d'interdire tout accès sur la RD 468 et de reporter le trafic de desserte sur les rues de Bâle et des Jonquilles qui n'ont pas été calibrées pour cet usage.

Il peut faire l'objet de mesures de réduction identiques à celles décrites pour l'emplacement réservés n° 5.

Les mesures de compensation décrites pour l'emplacement réservé n° 5 s'appliquent également pour le présent emplacement puisque les surfaces dédiées à la compensation représentent 36,3 hectares en contrepartie d'un empiètement total de 0,61 hectares.

❖ Emplacement réservé n° 8



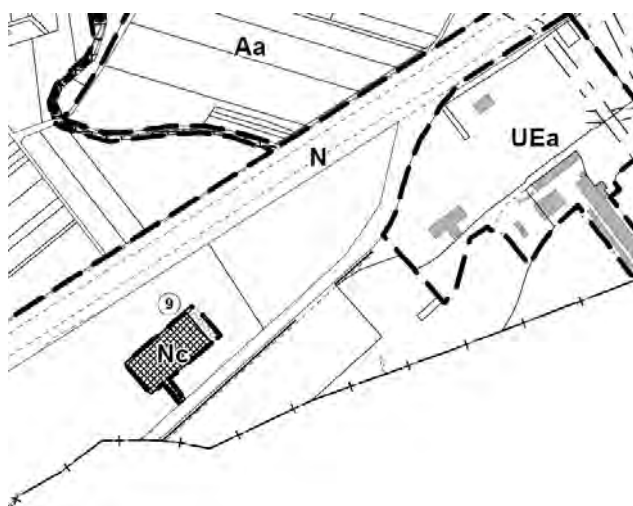
Il s'agit de prolonger la rue de la Clairière jusqu'à l'église Notre Dame de la Maternité.

Cette voie permettra d'exploiter le potentiel constructible de cette partie du territoire communal.

L'emprise de la voie permet une circulation bidirectionnelle dans de bonnes conditions ainsi que la prise en compte des modes doux.

La commune est le bénéficiaire de cet emplacement réservé.

❖ Emplacement réservé n° 9



La commune étant soumise à l'obligation d'aménager une aire d'accueil pour les gens du voyage, il a été retenu de la localiser au Sud de la commune, le long de la route du SPIES au lieudit Usine (Cf. : évaluation environnementale). Ce site présente l'avantage d'être :

- facilement accessible,
- non contigu à des zones urbanisées à dominante d'habitat,
- à distance raisonnable des équipements publics et commerces,
- proche des réseaux humides nécessaires pour les viabilités.

Cette aire sera ceinturée par des plantations (plantations à réaliser) et ses usagers seront protégés des nuisances sonores de la circulation sur la Route du SIPES et s'inséreront dans un cadre paysager existant.

La superficie de la zone (environ 0,7 hectare) permettra la création de 15 emplacements.

La commune, et de surcroît SLA, sont bénéficiaires de cet emplacement réservé.

4.2. Les espaces boisés classés

L'article L.113-1° du code de l'urbanisme permet de classer comme espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer.

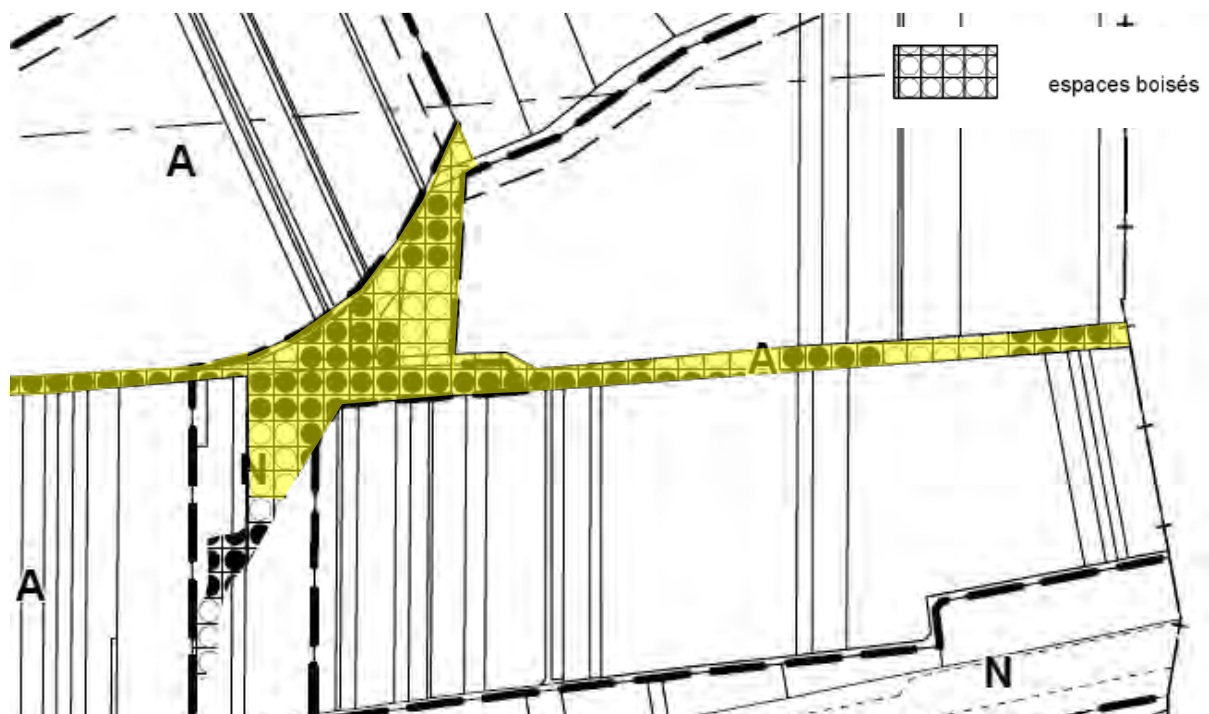
Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il se traduit par une interdiction de défrichement et par l'instauration d'une déclaration préalable pour les coupes et abatages d'arbres.

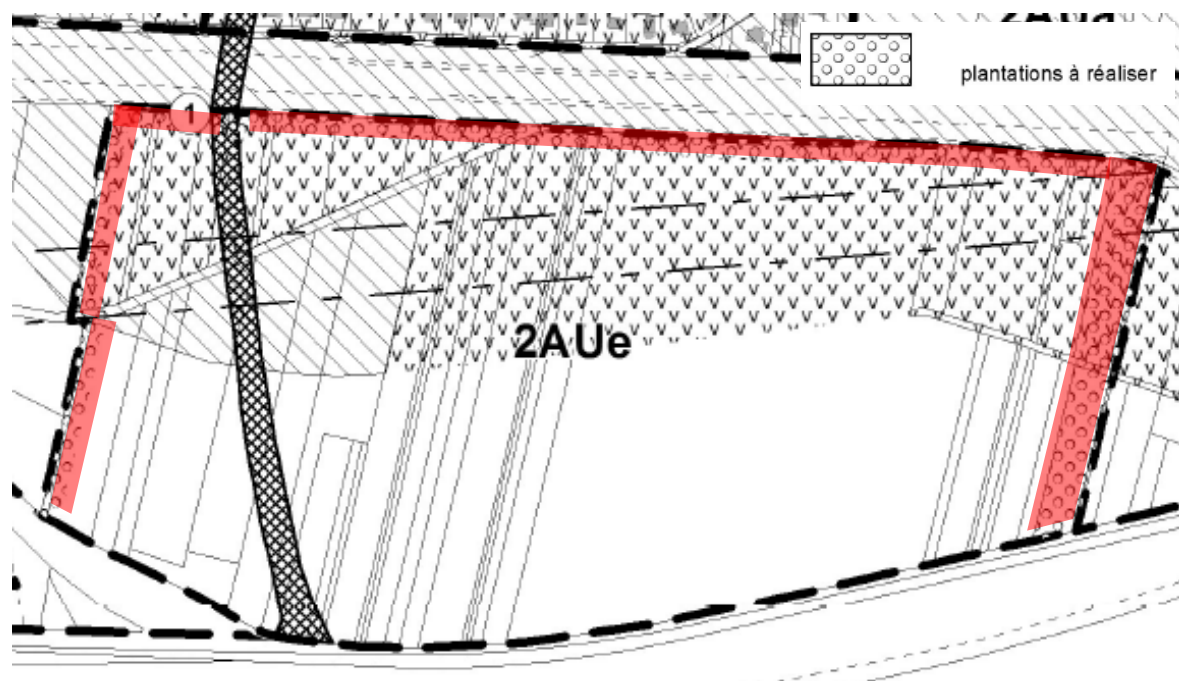
La commune a retenu d'utiliser cette possibilité pour les boisements repérés sur les règlements graphiques 3.b sous la légende ESPACES BOISES CLASSES au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ».

Ce classement s'applique :

⇒ Aux espaces boisés repérés comme sur l'extrait ci-dessous



⇒ Aux plantations à réaliser repérées comme sur l'extrait ci-dessous



Les espaces boisés qui ont été identifiés sont ceux qui accompagnent les cours d'eau ou les chemins d'exploitation agricole et qui revêtent une importance paysagère remarquable. Ils constituent la partie verte de la trame verte et bleue.

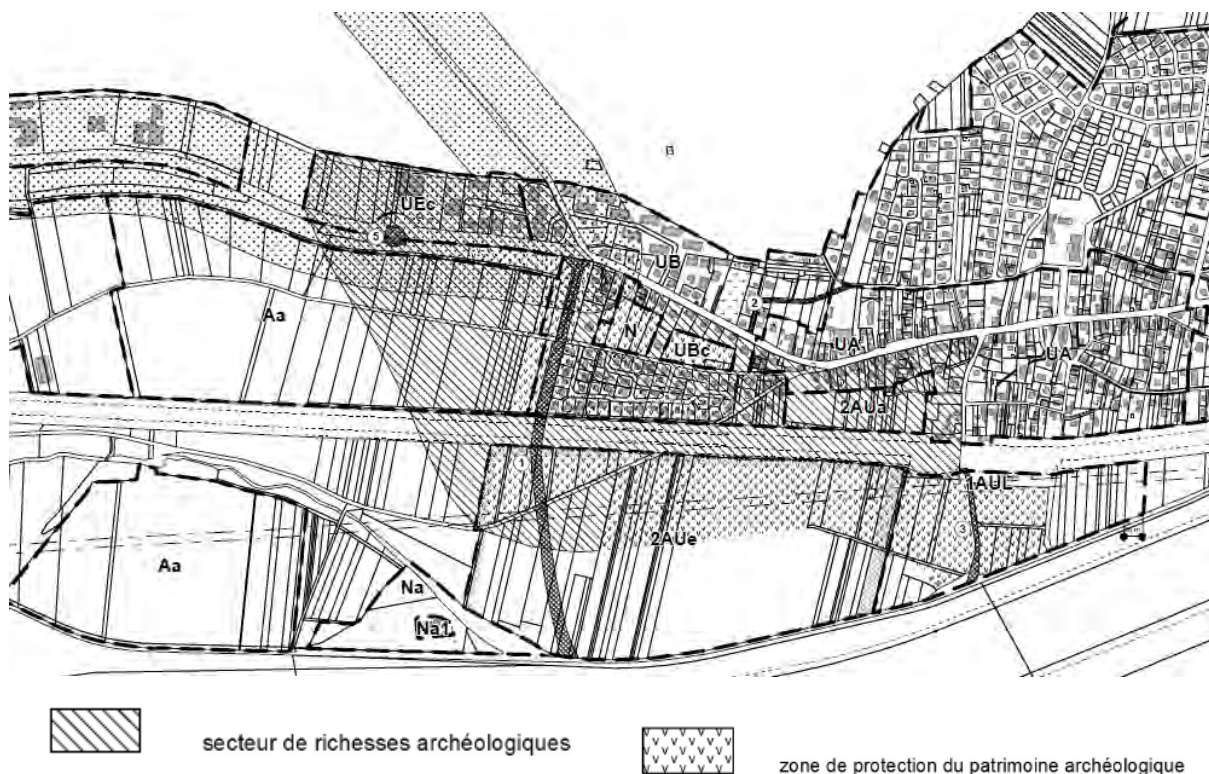
Outre leur contribution paysagère, ces espaces boisés participent à la fonctionnalité des corridors écologiques en offrant des milieux refuges et de nourrissage pour la faune. De plus, les systèmes racinaires de la strate arborée remplissent une fonction de stabilisation des berges. Les boisements de l'île du Rhin étant classés forêt de protection, il n'y a pas lieu de surprotéger ces milieux. Il en est de même pour la forêt de la Hardt dont le statut domanial suffit à la rendre inaliénable.

Les plantations à réaliser concernent la zone 2AUe. Là également la préoccupation paysagère constitue la principale motivation de leur inscription sur le règlement graphique. Il s'agit, en renforçant la structure bocagère du paysage de confiner les bassins visuels de manière à réduire l'incidence de l'anthropisation du site. Accessoirement, l'accompagnement végétal contribue à la perméabilité écologique.

Les plantations à réaliser sont aussi à considérer comme outil d'aménagement. En effet, leur mise en œuvre permet de traiter de manière efficace l'interface entre deux zones aux usages des sols différents. Ce principe trouve à s'appliquer entre la zone dévolue au développement des activités économiques et la zone destinée au développement du tourisme et des loisirs.

Le corridor écologique du Neuweg est également concerné par des plantations à réaliser. Dans ce cas il s'agit, outre l'inconstructibilité de la zone, d'améliorer la fonctionnalité du corridor par le peuplement végétal.

4.3. Le patrimoine archéologique



La richesse archéologique de Kembs justifie la prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme de cet aspect du patrimoine. Le document fait apparaître les secteurs de richesses archéologiques et les zones de protection du patrimoine archéologique.

Les secteurs de richesses archéologiques ayant fait l'objet de découvertes d'intérêt historique font l'objet de mesures conservatoires et sont classés en zone inconstructible.

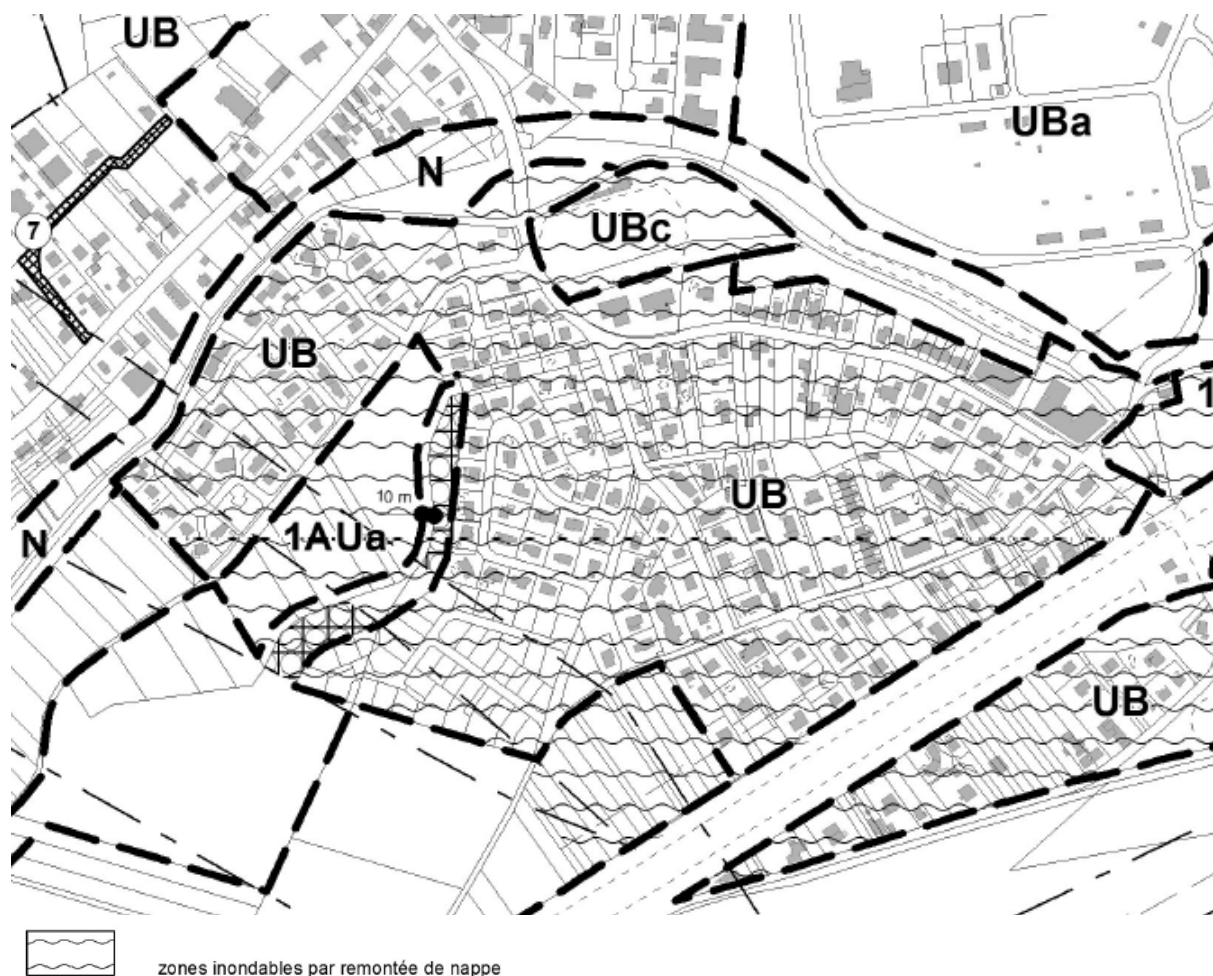
Dans les zones de protections du patrimoine archéologique, les dispositions règlementaires mettent en exergue la nécessité de prise en compte de ce patrimoine par une déclaration préalable qui s'applique à tous travaux ou constructions risquant de porter atteinte à sa conservation. Les travaux peuvent faire l'objet de prescriptions particulières au titre de l'archéologie préventive.

Les informations reportées sur le règlement graphique revêtent un caractère informatif basé sur la connaissance de la sensibilité archéologie. Il convient d'avoir présent à l'esprit que les dispositions relatives à l'archéologie préventive s'appliquent à tout le territoire communal en vertu de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme.

La zone UBc délimitée rue des Prés ne porte pas atteinte à la préservation des vestiges archéologiques dans la mesure où les abris de jardins qui y sont autorisés ne sont pas de nature à altérer ces vestiges.

4.4. Le risque de remontée de la nappe phréatique

La partie du territoire communal située sur la Basse Terrasse à Loechlé est exposée au risque de remontée de la nappe phréatique. Bien que ce risque n'ait pas été identifié dans un contexte juridique tel qu'un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles il a semblé nécessaire à minima d'informer les pétitionnaires de l'existence de ce risque

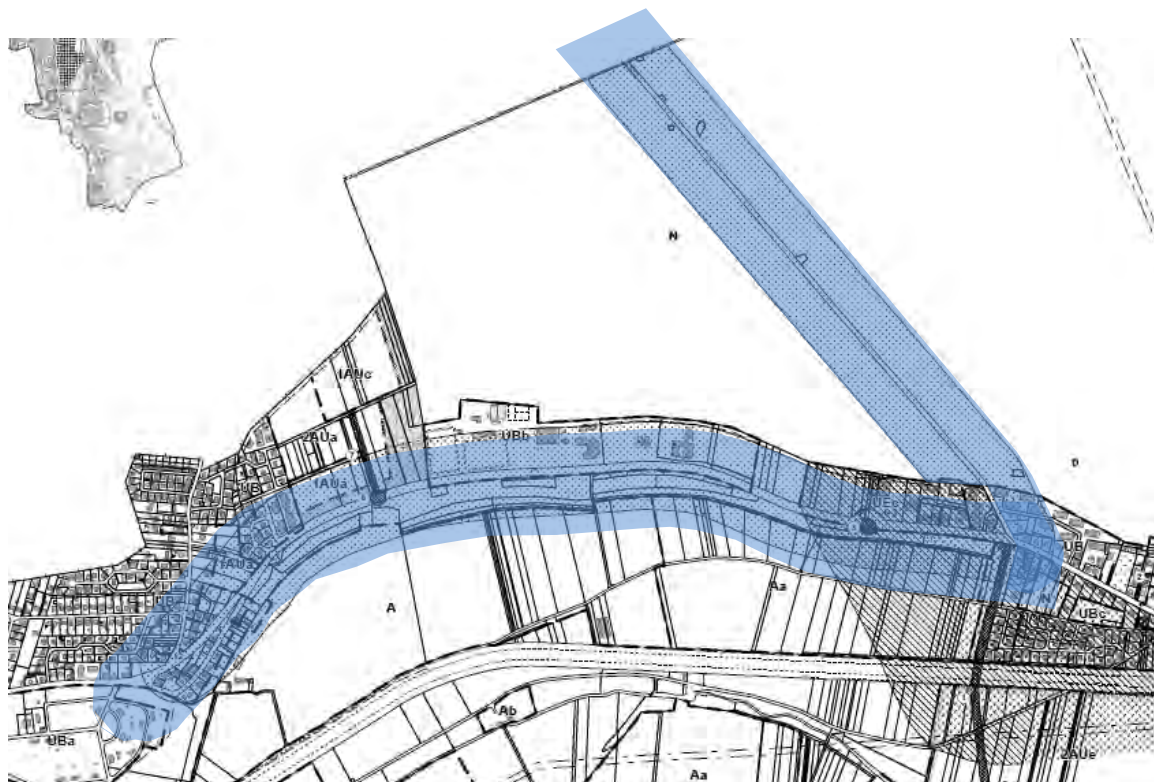


Ce risque est donc identifié spatialement sur le règlement graphique et il en est fait mention dans le règlement afin que les projets dans les zones exposées prennent en compte ce risque.

En l'absence d'études permettant de connaître avec précision la position du toit de la nappe ces dispositions revêtent un caractère informatif.

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 21 février 2013 portant classement des infrastructures de transport terrestre.

Sur une profondeur de 100 mètres de part et d'autre de ces voies les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.

secteur affecté par le bruit de la RD 19B et de la RD 468
soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 21 février 2013

5. Compatibilité du PLU avec le SCoT

La commune est concernée par la Schéma de Cohérence Territoriale des cantons de Huningue et Sierentz approuvé le 20 juin 2013.

Le Plan Local d'Urbanisme :

- Tire profit de la desserte par le réseau Distribus.
- Permet le développement des activités et des services à la population pour répondre non seulement aux seuls besoins locaux mais aussi à ceux des communes alentour.
- Contribue à la diversification de l'offre commerciale.
- Promeut le changement de la typologie des logements en tirant parti de l'accès aux transports en commun afin d'assurer une proximité entre l'habitat, les emplois et les services.
- Définit les conditions du maintien du dynamisme démographique.
- Soutien la mixité des fonctions (habitat / activités économiques / services / commerces) dans le tissu urbain existant ainsi que dans les zones de développement urbain.

L'ensemble de ces dispositions permet à Kembs d'assumer et d'assurer son rôle de pôle intermédiaire et de contribuer pleinement à l'architecture du territoire couvert par le SCoT.

Par le biais du règlement écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Seuls les logements collectifs et les logements intermédiaires sont admis dans les zones de développement urbain.
- La création de logements adaptés aux besoins des personnes âgées est rendue possible dans le pôle fédérateur.
- Dans les zones de développement urbain, une proportion minimale de 30% de logements locatifs sociaux est requise.
- Dans les zones urbaines mixtes (UA et UB) les opérations de 8 logements ou plus doivent comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux.

Ces mesures induisent une diversification de l'offre en logement en faveur d'une plus grande mixité.

A l'intérieur de l'enveloppe urbaine, le P.L.U. favorise, dans les limites résultant de la rétention foncière et de l'absence d'intérêt de certains propriétaires, le réinvestissement du bâti vacant, la transformation du bâti existant en vue d'usages mixtes, la densification par comblement des dents creuses soit de manière spontanée au coup par coup, soit par le biais de zone développement urbain régies par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le renouvellement urbain, au sens du SCoT, constitue ainsi l'un des piliers de la production de logements.

Les disponibilités foncières en renouvellement urbain ne permettent pas de répondre aux besoins de développement de la commune pour la mise en œuvre des objectifs qu'elle s'est fixés. C'est pourquoi le P.L.U. organise une partie du développement sous forme d'extensions du tissu mixte à dominante d'habitat. Les dispositions réglementaires combinées aux O.A.P. induisent une densité de 30 logements à l'hectare alors que pour le tissu urbain existant l'objectif est de 20 logements à l'hectare.

La densité urbaine fixée par le P.L.U. est un peu plus élevée que celle préconisée par le SCoT pour les pôles intermédiaires dans les zones de développement urbain afin d'optimiser le foncier et ainsi réduire la consommation d'espace.

Le développement urbain, hors activités économiques et activités touristiques, mobilise 32,5 hectares qui se répartissent comme suit :

- Foncier mobilisable au coup par coup dans le tissu urbain existant (comblement des dents creuses, environ 5,5 hectares),
- 3,3 hectares de dents creuses pouvant faire l'objet d'un aménagement structuré,
- 7,5 hectares d'extensions urbaines de 1^{ère} phase destinées à un aménagement structuré,
- 12,7 hectares d'extensions urbaines de 2^{ème} phase destinées à constituer une réserve foncière ;
- 3,5 hectares d'extension de première phase destinées à l'aménagement d'un collège.

La densification / renouvellement urbain représente donc 27% du développement et les extensions 73%. Pour les extensions, la part des réserves foncières issues du document d'urbanisme antérieur est de 68%. De ce fait les extensions mobilisables représentent 32% des extensions et 20% du développement

Toutes les zones dévolues au développement urbain sont connectées à l'enveloppe urbaine afin de garantir la compacité de l'enveloppe finale.

Le P.L.U. s'inscrit dans la maîtrise de la mobilisation du foncier pour les extensions urbaines

Le P.L.U. prévoit des zones destinées au développement des aménagements touristiques. Dans le cadre du présent document d'urbanisme, le projet de camping communautaire se concrétise, d'où la délimitation de la zone 1AUL prévue à cet effet. Les dispositions retenues pour l'aménagement de cette zone accordent une importance particulière aux aspects environnementaux et paysagers.

La zone autour du port de plaisance (activité en lien avec les voies d'eau) fait également l'objet d'une délimitation en 1AUL, ce qui permet d'entériner la zone existante et d'en permettre son développement.

Le P.L.U. permet de concrétiser des projets d'équipements à vocation communautaire.

La commune fonde sa réflexion d'aménagement sur un dynamisme démographique ambitieux qui induit l'existence d'équipements nécessaires non seulement à la satisfaction des besoins résultant de ce dynamisme démographique mais aussi aux besoins des communes alentour.

La mixité des fonctions du tissu urbain définie par le P.L.U. permet un développement des équipements au sein du tissu mixte. Ces équipements à l'échelle des quartiers sont vecteurs de cohésion urbaine et sociale et répondent à des besoins locaux. La structure multipolaire des zones urbanisées a toutefois conduit à rechercher une solution de rationalisation des équipements à caractère transversal. Cette option d'aménagement s'est concrétisée par la mise en œuvre d'un pôle fédérateur, desservi par le réseau Distribus, à équidistance des composantes urbaines de la commune. C'est ce pôle qui est le lieu d'élection des principaux services administratifs, des équipements culturels et sportifs, des équipements médico-sociaux, des services à destination des personnes âgées ou des équipements scolaires. L'implantation d'un collège sur le territoire de Kembs renforce la cohérence du pôle fédérateur.

Par les dispositions qu'il met en œuvre tant dans la définition de la mixité urbaine que dans la constitution d'un pôle fédérateur le P.L.U. contribue au maillage cohérent des équipements sur le territoire.

La mixité fonctionnelle du tissu urbain portée par les dispositions réglementaires et les OAP inclut le développement des activités économiques sous réserve qu'elles restent compatibles avec la fonction dominante qui est l'habitat. Cela offre un panel assez vaste d'activités susceptibles de dynamiser le tissu urbain et de contribuer à la structuration du territoire.

Les zones de développement urbain sont soumises à des dispositions similaires afin de rompre avec la mise en œuvre de quartiers monofonctionnels ne vivant qu'au rythme des déplacements de travail.

Le P.L.U. participe à la dynamique économique dans le tissu existant et dans le tissu à créer.

Le développement économique comporte deux autres composantes : les zones d'activités existantes et une zone dédiée aux implantations nouvelles. Dans les deux cas il s'agit d'admettre l'implantation des activités qui justifient une ségrégation spatiale du fait de leur incompatibilité avec la fonction habitat.

La zone existante comporte des activités artisanales et industrielles. Elle présente l'intérêt d'être contiguë au Grand Canal d'Alsace ce qui permet d'envisager une desserte par la voie navigable. La zone de développement économique qui subsiste permet de contribuer à l'attractivité économique du territoire et à la création d'emplois dans une commune desservie par les transports en commun et pouvant tirer parti de la proximité d'une voie navigable. Une synergie avec le territoire voisin peut être recherchée notamment avec le futur site portuaire de Niffer. L'urbanisation de cette zone est différée. Des études doivent être menées par la Communauté d'Agglomération pour son ouverture à l'urbanisation.

Compte tenu de la localisation de ces zones, le dispositif réglementaire prend en compte les enjeux environnementaux et intègre les mesures destinées à limiter les impacts des aménagements sur le fonctionnement écologique.

Le P.L.U. contribue à conforter le développement économique des sites de la plaine rhénane en conciliant ce développement avec les préoccupations environnementales.

Le rôle de pôle intermédiaire dévolu à Kembs et les besoins de la population résidente nécessitent une prise en compte du développement du commerce sur le territoire. Dans ce domaine la commune fonde son action sur la mixité fonctionnelle du tissu urbain et sur la délimitation d'une zone contiguë au tissu mixte spécifiquement dédiée aux activités artisanales, commerciales et tertiaires. La mixité fonctionnelle a pour objet de dynamiser le tissu urbain en favorisant le commerce de proximité. La zone spécifique 1AUC répond quant à elle à la volonté de diversification de l'offre commerciale.

Le P.L.U. favorise une offre commerciale équilibrée sur le territoire permettant de répondre aux besoins locaux et susceptible de répondre aux besoins des communes alentour.

Le développement urbain ambitieux s'accompagne du maintien de l'outil de production des exploitants agricoles. Les dispositions retenues pour la zone agricole sont issues d'une concertation avec les acteurs locaux et leurs représentants institutionnels. Le fil conducteur est la préservation du potentiel économique et agronomique des terres agricoles. Pour permettre le développement des exploitations agricoles les parties du territoire communal les moins vulnérables du point de vue environnemental et paysager autorisent les sorties d'exploitation. Toutefois, ces implantations sont assorties de mesures d'intégration paysagère afin de garantir leur insertion.

Par ailleurs, une attention particulière a été portée, lorsque cela s'avérait nécessaire, au maintien de l'accès aux terres agricoles à travers les zones de développement urbain.

Enfin, un traitement de l'interface entre les zones de développement urbain et les terres agricoles est requis pour garantir une cohabitation apaisée entre les divers modes d'occupation du sol.

Le P.L.U. soutien l'activité agricole et met en œuvre les mesures appropriées à une bonne cohabitation entre l'urbain et l'agricole.

Le projet de territoire de Kembs comporte une dimension touristique qui s'appuie sur les richesses naturelles présentes sur le territoire et sur la présence du Rhin qui constituent des facteurs d'attraction. C'est pourquoi la frange rhénane fait l'objet de projets de développement touristique à travers les zones 1AUL.

Une synergie entre les différentes composantes touristiques est à rechercher et une interconnexion des différents sites, notamment pas les réseaux en mode doux, doit être renforcée.

Le P.L.U. permet de développer et de valoriser le potentiel touristique.

En termes de transports, il est évident que l'attractivité de la commune, et plus globalement du territoire communautaire dont elle fait partie, est grandement tributaire de son accessibilité et de l'amélioration du réseau routier pour permettre, à la fois, de répondre aux flux de transit et aux déplacements de proximité. La présence de surcroît de voies d'eau navigables, l'existence d'une desserte par les transports en commun et le maillage en circulation douce permettent d'envisager une desserte intermodale.

Dans le souci d'améliorer les échanges et les flux générés par le développement du territoire une connexion entre la RD 19 b et la Route du SIPES est projetée. Une prolongation en direction de l'échangeur autoroutier d'Efringen-Kirchen est à étudier afin de créer une nouvelle connexion entre l'Allemagne et la France.

Le P.L.U. contribue à améliorer le réseau routier, à valoriser les voies navigables et à développer le réseau de circulation douce.

La commune attache une importance particulière à la protection de son écrin naturel qui contribue à la qualité de vie kembsoise. Les éléments constitutifs de cet écrin naturel sont des espaces qui font d'ores et déjà l'objet de protections réglementaires. Ces espaces présentent des enjeux écologiques et de biodiversité qui justifient pleinement la volonté de préservation de la commune.

Le respect, l'amélioration et la création de nouveaux corridors écologiques ont fait l'objet de mesures concrètes telles que l'abandon d'options de développement économique le long du Grand Canal d'Alsace, l'augmentation de la profondeur du corridor écologique du Neuweg, la création d'un corridor Nord.

Les dispositions réglementaires applicables aux zones bâties ou à bâtir comportent des mesures favorisant la perméabilité écologique des milieux anthropisés.

La protection de la ressource en eau est prise en compte notamment par l'application des règlements d'assainissement de Saint-Louis Agglomération.

Malgré un objectif démographique ambitieux la consommation foncière est maîtrisée par une densification raisonnable du tissu existant et des zones de développement urbain.

Les espaces paysagers structurants sont préservés par leur classement en zone inconstructible. Cette inconstructibilité ne fait pas obstacle à une mise en valeur agricole mais elle vise essentiellement à préserver les paysages et leur lisibilité. La compacité de l'enveloppe urbaine résultant du document d'urbanisme contribue à cette lisibilité.

Les dispositions réglementaires génèrent des formes urbaines et des volumes compatibles avec l'écrin naturel en bannissant les éléments susceptibles de provoquer une rupture visuelle ou l'harmonie de la trame bâtie.

Les dispositions du P.L.U. permettent de conforter et de protéger les milieux naturels riches en biodiversité, de préserver et valoriser les paysages et respecter les formes urbaines.

Les considérations qui précèdent conduisent à estimer que le Plan Local d'Urbanisme est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale des cantons de Huningue et Sierentz approuvé le 20 juin 2013.

6. Les indicateurs de suivi

6.1. Obligations réglementaires

Au titre de l'article R.151-4 du code de l'urbanisme le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 153-27.

Il est donc nécessaire de prévoir un dispositif de suivi qui permette une telle évaluation.

6.2. Présentation de la démarche

Il est utile d'identifier et de sélectionner les données environnementales qui sont nécessaires au suivi des incidences importantes sur l'environnement.

Il convient d'établir un **tableau de bord** et des **indicateurs** pour étayer la démarche, depuis la phase de diagnostic et tout au long des étapes de mise en œuvre. Les indicateurs peuvent fournir un cadre permettant d'identifier les informations pertinentes sur l'environnement.

Trois critères de base ont été retenus pour sélectionner les indicateurs de suivi :

- o la pertinence et l'utilité pour les utilisateurs ;
- o la facilité à être mesurés ;
- o l'adaptation aux spécificités du territoire.

6.3. Les indicateurs

Un indicateur est la mesure d'un objectif à atteindre, d'une ressource mobilisée, d'un effet obtenu, d'un élément de qualité ou d'une variable du contexte. Il permet d'obtenir une information synthétique quantifiée, pour apprécier les divers aspects d'un projet ou d'une stratégie de développement.

Les principales qualités que doit réunir un indicateur sont :

- o être pertinent (refléter la réalité et avoir un rapport direct avec un objectif)
- o être clair et facile à interpréter
- o être précis (grandeur précise et vérifiable)
- o être fiable (possibilité de comparaisons)
- o être utile (appuyer le pilotage et/ou la prise de décision)

6.4. Le modèle de suivi

Un suivi efficace suppose la désignation des autorités responsables et la détermination du moment et de la fréquence du suivi. Il ne s'agit pas de constituer une liste fixe et définitive d'indicateurs, d'une part parce qu'il est impossible de couvrir tous les champs des situations rencontrées et d'autre part parce que la démarche du développement durable est flexible et adaptable.

Vis-à-vis des cibles choisis (incidences du PLU et mesures prises ou à prendre), nous proposons de mettre en œuvre le modèle qui repose sur l'idée suivante : « les activités humaines exercent des pressions sur l'environnement et affectent sa qualité et la quantité des ressources naturelles (**Etat**). La société répond à ces changements en adoptant des politiques environnementales, économiques et sectorielles). »

Gestion de l'énergie

Enjeux	Variables	Indicateurs	Sources	Fréquence
Économiser les énergies fossiles	Bâtiments HQE	Nombre de projets de construction ou de rénovation intégrant des principes de développement durable	Données PC	Annuelle
	Consommation d'énergie du territoire et du patrimoine communal, par source et par secteur		Étude spécifique à réaliser	10 ans
Valoriser le potentiel d'énergie renouvelable	Équipement solaire thermique	Surface de capteurs installée (m²) dont bâtiments publics	Données PC / déclaration de travaux	Annuelle
	Équipement solaire photovoltaïque	Surface de capteurs installée (m²) dont bâtiments publics		Annuelle
	Autre équipement énergie renouvelable	Nb de bâtiments raccordés (équivalent-logement) dont bâtiments publics		Annuelle

Favoriser les modes doux

Enjeux	Variables	Indicateurs	Sources	Fréquence
Augmenter la part modale du vélo	Réseau cyclable	Linéaire de voies cyclables réalisées (m)	CD 68 - SLA Commune	Annuelle
	Circulation automobile	Trafic moyen journalier sur les voies départementales	CD 68	Annuelle
Adapter l'offre de stationnement	Stationnement cycle public	Nombre de places de stationnement créées	Commune	Annuelle
		Taux d'utilisation des places créées	Commune	5 ans
	Stationnement VL public	Nombre de places de stationnement	Commune	Annuelle
Favoriser l'usage des transports en commun	Fréquentation des bus	Nombre annuel de voyages	Distribus – SLA	Annuelle
	Rabattement modal	Utilisation des parkings-relais	Gestionnaire parking	Annuelle

Préserver la biodiversité et les paysages

Enjeux	Variables	Indicateurs	Sources	Fréquence
Préserver les continuités écologiques	Ruptures de la trame verte et bleue	Nombre de points de conflit traités	Commune	Annuelle
Préserver les espaces de nature ordinaire et jardinée	Mode d'occupation des sols	Part (%) du territoire communal occupée par les bois, terres labourables, espaces urbanisés...	Données Corine land Cover	5 ans
	Création d'espaces verts dans la nappe urbaine	Superficie d'espaces verts créés (m²)	Commune Données PC	Annuelle
Efficacité de préservation des espaces remarquables	Surface des zones à dominante humide	Suivi de la surface	Commune	Durée du PLU
	Surface des espaces boisés classés	Suivi de l'évolution des espaces boisés classés	Commune	Durée du PLU
Préservation des éléments patrimoniaux naturels remarquables	Surface de la forêt de protection Population des espèces patrimoniales	Surface de la forêt de protection Comptage des populations	DREAL	Durée du PLU

Gestion des ressources sol et eau

Enjeux	Variables	Indicateurs	Sources	Fréquence
Optimiser l'usage du foncier disponible	Densité	Densité des constructions en zones urbaines	Données PC	Annuelle
		Densité des nouvelles constructions par rapport aux possibilités maximales d'occupation des sols (%)	Données PC	Annuelle
Protéger la ressource en eau	Rétention en espaces publics	Volumes de rétention créés (m3)	SLA et Services Techniques	Annuelle
	Rétention sur parcelles privées	Volumes de rétention créés (m3)	Données PC	Annuelle
	Perméabilité des sols	Surfaces non imperméabilisées (m2)	Données P	Annuelle
Garantir la qualité des eaux superficielles	Qualité des eaux superficielles	Paramètres physico-chimiques (A) et biologiques (B)	Commune CD et Agence de l'eau Rhin-Meuse	Bisannuelle pour (A) et annuelle pour (B)

Assurer la santé des habitats

Enjeux	Variables	Indicateurs	Sources	Fréquence
Protéger les habitants et les usagers des risques technologiques	Risques technologiques	Nombre d'habitants et d'usagers dans les périmètres de risque	Inspection des Installations Classées	5 ans
	Sites et sols pollués	Nombre de site ayant fait l'objet d'une dépollution	Déclarations de travaux / BASOL / Inspection des Installations Classées	Annuelle
Garantir la qualité de l'eau potable	Paramètres physico-chimiques et biologiques	Qualité de l'eau distribuée	ARS	Annuelle
Limitier la pollution atmosphérique	Pollution atmosphérique	Nature et importance des pollutions de fond	ASPA	Annuelle
		Nombre, importance et circonstance des pics de pollution		Annuelle
	Produits phytosanitaires	Suivi de la quantité (volume et nb) de produits sanitaires utilisés pour le traitement des espaces verts	Service espaces verts	Annuelle
Limitier les nuisances sonores	Circulation automobile	Trafic moyen journalier sur les voies départementales	CD 68	Annuelle

Optimiser la gestion des déchets

Enjeux	Variables	Indicateurs	Sources	Fréquence
Ordures ménagères et tri	Mise en place de l'apport volontaire de proximité	Nombre de PAV installés	SLA	Annuelle
		Distance moyenne entre les PAV	SLA	Annuelle
		Dépôts sauvages (t)	Services Techniques	Annuelle
	Réduction des déchets	Production de déchet par habitant (kg/hab./an)	SLA	Annuelle
	Qualité du tri	Taux de refus	SLA	Annuelle
		Part du gisement potentiel récupérée	SLA	Annuelle
Déchets organiques	Compostage	Nombre de composteurs vendus)	SLA	Annuelle

7. La procédure

Objet	Date
Date de prescription du PLU	7 juillet 2014
Démarrage études	Septembre 2014
Réunions publiques	14 octobre 2015 26 juillet 2017
Réunions de concertation	<u>Avec le monde économique :</u> 22 septembre 2015 (zone UEb) 19 octobre 2015 (EDF) <u>Avec le monde agricole :</u> 17 décembre 2015 <u>Avec le SCoT :</u> 7 février 2017
Réunion PPA 1	17 janvier 2017
Ancienne procédure	Débat PADD par le Conseil municipal : 6 juillet 2015 Arrêt du projet par le Conseil municipal : 9 octobre 2018 Au vu des avis lors de la phase de consultation : besoin de redébattre le PADD et de réarrêter le projet de PLU
Débat PADD en Conseil municipal	11 septembre 2018
Réunion PPA 2	24 octobre 2018
Concertation	Ont notamment été effectués : - Mise à disposition des documents d'études - 2 réunions publiques - Registres pour recueillir les observations du public
Arrêt du projet de PLU par le Conseil municipal	17 décembre 2018
Consultations sur le projet de PLU arrêté	Fin décembre 2018 à fin mars 2019
Avis favorables de la CDPENAF	7 mars 2019 et 17 octobre 2019 (pour secteur Nc)
Enquête publique	Du 24 mai au 26 juin 2019

Le P.L.U. a été soumis à évaluation environnementale. Le Cabinet A. Waechter a réalisé cette étude. Elle se trouve dans la pièce 1.c du dossier de PLU.

