

## Communauté d'Agglomération de Haguenau

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communes de Bischwiller, Kaltenhouse,  
Oberhoffen-sur-Moder, Rohrwiller,  
Schirrhein et Schirrhoffen

Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables  
(P.A.D.D.)

---

### ELABORATION DU PLUi APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Communautaire du 16 mars 2017

A Haguenau  
le 20 mars 2017

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JL NETZER', is written over a horizontal line.

Le Vice Président,  
Jean-Lucien NETZER

---

**AGENCE DE DEVELOPPEMENT  
ET D'URBANISME  
DE L'AGGLOMERATION  
STRASBOURGEOISE**  
9, Rue Brûlée • CS 80047  
67002 Strasbourg Cedex  
**Tél. 03 88 21 49 00**  
Fax 03 88 75 79 42  
**www.adeus.org**  
E-mail [adeus@adeus.org](mailto:adeus@adeus.org)

---



<b>A. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME .....</b>	<b>1</b>
<b>I. Un développement urbain maîtrisé et durable .....</b>	<b>1</b>
1. Diversifier et optimiser les zones urbaines existantes.....	1
2. Prioriser et localiser les extensions futures pour répondre aux besoins du territoire en termes de logements, d'équipements et d'accueil d'activités, tout en tenant compte de l'armature urbaine et dans un souci de prise en compte des sites à enjeux environnementaux forts.....	2
3. Favoriser les formes urbaines compactes.....	2
<b>II. Améliorer le fonctionnement urbain .....</b>	<b>2</b>
1. Améliorer les liaisons .....	2
2. Renforcer les fonctions tertiaires, commerciales et de services de la ville centre de Bischwiller ....	3
3. Conforter l'accueil des personnes âgées dans les structures spécifiques existantes.....	3
<b>III. Valoriser le patrimoine urbain et paysager.....</b>	<b>4</b>
1. Mettre en valeur le patrimoine historique et culturel diversifiés.....	4
2. Mettre en valeur le patrimoine naturel .....	4
<b>IV. Réduire les nuisances et les risques .....</b>	<b>5</b>
1. Réduire les nuisances .....	5
2. Réduire les risques et maîtriser l'exposition de la population aux risques présents sur le territoire.....	5
3. Améliorer la qualité de l'eau .....	6
 <b>B. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, DE PRESERVATION ET DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....</b>	 <b>7</b>
<b>I. Préserver, conforter et mettre en valeur le patrimoine naturel .....</b>	<b>7</b>
1. Préserver les secteurs de Ried.....	7
2. Préserver le patrimoine forestier .....	7
3. Mettre en place des transitions écologiques et paysagères entre espaces bâtis et espaces naturels.....	7
4. Veiller à protéger les espèces patrimoniales.....	8
<b>II. Préserver et structurer la nature en ville .....</b>	<b>8</b>
<b>III. Conforter la trame verte et bleue du territoire pour garantir et améliorer le fonctionnement écologique .....</b>	<b>9</b>
<b>IV. Maintenir l'activité agricole.....</b>	<b>9</b>
 <b>C. ORIENTATIONS GENERALES DE LA POLITIQUE D'HABITAT .....</b>	 <b>10</b>
<b>I. Développer de manière équilibrée et diversifiée l'offre en logements.....</b>	<b>10</b>
1. Développer l'offre en logements pour assurer les besoins des populations actuelles et futures...	10
2. Diversifier l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels.....	11
3. Développer l'offre en logements aidés : .....	11
<b>II. Requalifier et adapter le parc de logements existant.....</b>	<b>12</b>
1. Lutter contre les logements indignes et non décents .....	12
2. Améliorer la performance énergétique des logements existants .....	12
3. Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées .....	12

<b>D. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS.....</b>	<b>13</b>
<b>I. Améliorer l'accessibilité à l'intercommunalité.....</b>	<b>13</b>
<b>II. Améliorer l'accessibilité interne.....</b>	<b>14</b>
<b>III. Améliorer l'offre de stationnement.....</b>	<b>14</b>
1. Dans le centre de Bischwiller.....	14
2. Dans le centre des villages.....	15
<b>E. ORIENTATIONS GENERALES DE LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET D'EQUIPEMENT COMMERCIAL.....</b>	<b>16</b>
<b>I. Pérenniser et développer l'activité existante.....</b>	<b>16</b>
<b>II. Accueillir de nouvelles activités.....</b>	<b>17</b>
<b>III. Renforcer et dynamiser l'attractivité commerciale des centres.....</b>	<b>17</b>
<b>F. ORIENTATIONS GENERALES DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....</b>	<b>18</b>
<b>I. Rendre lisible l'attractivité du territoire desservi par la fibre et le Très Haut Débit....</b>	<b>18</b>
<b>II. Développer les réseaux Fibre et Très Haut Débit.....</b>	<b>18</b>
<b>G. ORIENTATIONS GENERALES DE LA POLITIQUE EN MATIERE DE LOISIRS..</b>	<b>19</b>
<b>I. Conforter et développer les pôles d'équipements existants.....</b>	<b>19</b>
<b>II. Développer les loisirs dans un environnement naturel de qualité.....</b>	<b>19</b>
<b>III. Valoriser et développer le tourisme existant.....</b>	<b>19</b>
<b>H. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....</b>	<b>20</b>
<b>I. Réduire la consommation de sol naturel.....</b>	<b>20</b>
<b>II. Optimiser le foncier dans l'enveloppe urbaine et dans les nouvelles opérations en extension.....</b>	<b>21</b>
1. L'optimisation du foncier dans les zones mixtes existantes.....	21
2. La densification des zones d'activités les moins denses existantes.....	21
3. L'optimisation du foncier dans les nouvelles opérations en extension.....	22

## **A. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME**

La Communauté de Communes se fixe pour objectif majeur d'œuvrer en faveur de l'économie de son sol. Cet objectif, qui se décline de façon transversale dans ce plan local d'urbanisme intercommunal, est développé plus spécifiquement dans la dernière partie de ce document.

L'espace et le sol sont devenus des biens rares qui ne se renouvellent pas. Pour autant, si la maîtrise de l'étalement urbain est devenue un élément central de tout projet de développement durable, les extensions demeurent nécessaires à l'accueil des habitants, des emplois et des services.

La Communauté de Communes a choisi la voie d'un développement urbain économe du sol en privilégiant une meilleure intensité des espaces urbains et des extensions mesurées à l'aune de ses besoins.

De plus, et de façon générale, le projet intercommunal se décline territorialement selon des objectifs de développement fixés en cohérence avec les besoins différenciés et hiérarchisés selon les six communes en lien à l'armature urbaine et à la proximité de la gare de Bischwiller.

La Communauté de Communes se fixe donc pour objectif de renforcer le rôle de la commune centre de Bischwiller, de développer les polarités secondaires de Kaltenhouse et d'Oberhoffen-sur-Moder et de maintenir les centralités villageoises existantes de Rohrwiler, Schirrhein et Schirrhoffen.

### **I. UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET DURABLE**

Au travers des nombreuses politiques de mises en œuvre de ce plan local d'urbanisme intercommunal, la Communauté de Communes favorise un développement maîtrisé qui répond aux exigences du développement durable.

La Communauté de Communes se fixe ainsi un objectif global d'optimisation foncière afin de tendre vers une *intensification* intelligente adaptée aux spécificités de chaque commune et les quartiers qui la composent.

Cet objectif global est décliné selon les trois principes suivants :

#### **1. Diversifier et optimiser les zones urbaines existantes**

L'optimisation des zones urbaines existantes se fera :

- en favorisant le remplissage interstitiel, et en rendant possible la densification sur des grandes parcelles,
- en accompagnant la reconversion de friches, en exemple à la reconversion de l'îlot des Couturiers à Bischwiller, pour développer de nouvelles activités,
- en permettant la mutation du bâti des lotissements : divisions de terrains, agrandissements de maisons, par exemple.

L'optimisation sera recherchée sur l'ensemble du territoire intercommunal, excepté dans le centre-ville historique de Bischwiller qui est déjà dense et s'est beaucoup densifié ces dernières années.

## **2. Prioriser et localiser les extensions futures pour répondre aux besoins du territoire en termes de logements, d'équipements et d'accueil d'activités, tout en tenant compte de l'armature urbaine et dans un souci de prise en compte des sites à enjeux environnementaux forts.**

Pour permettre le maintien d'une offre en logements suffisante et diversifiée pour ses habitants actuels et pour se donner les moyens d'en accueillir de nouveaux en réponse aux orientations et au choix du territoire exprimé dans le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN), la Communauté de Communes doit avoir des capacités d'urbanisation future. En effet, le seul renouvellement urbain n'est pas en mesure d'absorber la totalité de la croissance prévue et souhaitée pour la Communauté de Communes dans les années à venir, d'autant qu'il a été fortement sollicité durant les quinze dernières années.

Ces extensions prennent par ailleurs en compte les enjeux environnementaux présents sur le territoire.

De plus, elles devront intégrer la recherche de perméabilité avec les quartiers existants en termes de dessertes, notamment piétonne et cyclable.

## **3. Favoriser les formes urbaines compactes**

La Communauté de Communes se donne pour objectif de favoriser les formes urbaines compactes sur l'ensemble de son territoire, en renouvellement urbain, comme en extension.

D'une part, cet objectif participe à l'objectif global d'économie de foncier. D'autre part, le développement d'une forme urbaine compacte participe :

- à la création de petits centres de quartiers où s'implantent commerces et services répondant aux besoins de proximité au quotidien,
- à une efficacité énergétique des constructions et du territoire : mutualisation d'installation de production énergétique, performance énergétique des bâtiments, etc.,
- et à une réduction de l'émission des gaz à effet de serre : par la rationalisation des déplacements par exemple.

# **II. AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN**

## **1. Améliorer les liaisons**

De façon générale, la Communauté de Communes se fixe pour objectif d'améliorer les liaisons sur son territoire par un maillage de voies qui participe aux meilleures connexions entre les communes et aux désenclavements inter-quartiers.

Cet objectif se décline de façon plus spécifique en aménageant des espaces publics de qualité et des cheminements sécurisés, et ce, à trois échelles complémentaires :

### **♦ Entre les 6 communes :**

La Communauté de Communes, en liaison avec le Conseil Départemental, favorise l'amélioration et/ou la création de liaisons cyclables pour les déplacements utilitaires et de loisirs, entre les communes qui la composent. Cela permettra d'accéder de façon sécurisée aux zones d'emplois ainsi qu'aux différents équipements de l'intercommunalité et aux zones de loisirs.

♦ **Au sein même de chaque commune :**

La Communauté de Communes favorise l'amélioration et/ou la création de liaisons cyclables et ainsi, l'utilisation des modes actifs piétons-cycles à l'intérieur même des communes pour les déplacements courts du quotidien pour l'accès aux commerces de proximité, services et écoles.

De la même manière, la Communauté de Communes vise également à améliorer les connexions inter-quartiers à Bischwiller et l'accès au centre-ville depuis les quartiers périphériques.

♦ **Le franchissement des voies ferrées :**

Les deux voies ferrées qui traversent la Communauté de Communes sont autant de coupures dans le fonctionnement du territoire.

A Bischwiller, l'extension du futur quartier du « Baumgarten » pourrait être l'occasion de créer un franchissement de la voie ferrée à long terme pour permettre une connexion de tous les modes de déplacements entre ce futur quartier et la zone d'activités de la route de Marienthal.

A Oberhoffen-sur-Moder, l'urbanisation future du quartier des Binsen pourrait également être l'occasion de créer, à long terme, un franchissement de la voie ferrée pour permettre de relier ce quartier au centre de la commune et aux différents équipements sportifs et scolaires qui s'y trouvent.

## **2. Renforcer les fonctions tertiaires, commerciales et de services de la ville centre de Bischwiller**

La Communauté de Communes se fixe pour objectif de renforcer les fonctions tertiaires, commerciales et de services de la ville de Bischwiller. L'aménagement des espaces publics du centre-ville de Bischwiller participera à l'affirmation de cette centralité majeure du territoire.

A l'échelle communautaire, cela permettra également d'asseoir son rayonnement et son attractivité sur les communes alentours.

A l'échelle de la commune de Bischwiller, cela influencera son rayonnement de proximité en faveur de l'accès pour les habitants aux différentes aménités telles que, services et commerces de proximité, parcs, aires de jeux, etc.

## **3. Conforter l'accueil des personnes âgées dans les structures spécifiques existantes**

La Communauté de Communes se fixe pour objectif de valoriser son rôle spécifique d'accueil des personnes âgées, en confortant les équipements spécifiques de la commune de Bischwiller dont le rayonnement dépasse l'intercommunalité.

Pour l'ensemble de l'intercommunalité, et pour répondre au vieillissement de la population, il s'agira par ailleurs de permettre le développement de structures et/ou de logements adaptés en lien avec la politique du Conseil Départemental, comme les résidences seniors par exemple.

### III. VALORISER LE PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER

L'image de la Communauté de Communes participe à son attractivité et donc à son développement. Le patrimoine bâti et naturel sont des éléments constitutifs de cette image et de cette identité. Leur prise en compte dans un projet global de développement est donc primordiale pour l'intercommunalité.

#### 1. Mettre en valeur le patrimoine historique et culturel diversifiés

La notion de patrimoine est ici entendue comme le patrimoine monumental, faisant l'objet de protection par ailleurs, mais aussi le patrimoine plus banal qui participe à l'identité patrimoniale de l'intercommunalité.

- ♦ **Valoriser le patrimoine industriel et architectural de Bischwiller**

Le patrimoine bâti de Bischwiller, diversifié et de qualité, est souvent méconnu. Il illustre l'histoire industrielle de la ville : des usines, des ateliers, des immeubles à colombage, des maisons ouvrières accolées, mais aussi des villas bourgeoises notamment.

Dans l'ensemble de la ville, les traces du passé industriel de Bischwiller seront conservées dans la mesure du possible : cheminées, ateliers, friches...

Dans le cœur historique, il s'agira de protéger le bâti historique et de mettre en valeur les immeubles à colombage ainsi que les maisons bourgeoises.

Les quartiers des maisons ouvrières, notamment ceux à proximité de la gare, seront valorisés car ils offrent aux habitants une typologie rare en centre-ville : des maisons de villes accolées, disposant d'un jardin en cœur d'îlot. Ces petites maisons pourront pour autant s'adapter aux besoins actuels des habitants car il sera possible de les rénover et de les agrandir si besoin, sans remettre en cause l'architecture existante.

A l'échelle des ensembles cohérents repérés, on s'attachera à favoriser la cohérence entre l'existant et les projets à venir.

- ♦ **Mettre en valeur le patrimoine rural et préserver le caractère historique des autres centres villageois**

L'intercommunalité se fixe pour objectif de mettre en valeur l'identité patrimoniale des centres villageois de Kaltenhouse, Oberhoffen-sur-Moder, Schirrhein, Schirrhoffen et Rohrwiler, notamment au travers de la préservation de leur caractère rural tel que, par exemple, les implantations à l'alignement et en pignon sur rue, ainsi que l'organisation du bâti autour d'une cour.

#### 2. Mettre en valeur le patrimoine naturel

Les objectifs de mise en valeur du patrimoine naturel sont les suivants :

- ♦ **Valoriser le patrimoine naturel en termes de cadre de vie pour améliorer la qualité de vie des habitants par la présence de zones d'ombre et de fraîcheur**

- l'aménagement de cheminements piétons-cycles accessibles et lisibles pour un usage de loisirs et de promenades : par exemple le Ried, la vallée de la Moder, le massif forestier situé au Nord de l'intercommunalité (Oberhoffen-sur-Moder, Schirrhein, Schirrhoffen), les pinèdes de Bischwiller et Kaltenhouse,
- la préservation des vergers de l'intercommunalité,
- la trame verte et bleue, à préserver et renforcer, participant à la qualité du cadre de vie, notamment dans des secteurs pouvant être perçus comme denses, comme le centre-ville de Bischwiller,



- la préservation des cœurs d'îlots végétalisés du centre-ville historique de Bischwiller, tout en accompagnant l'évolution du bâti.
- ♦ **Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles opérations et des sorties d'exploitations par l'aménagement de transitions entre les zones urbanisées et les zones naturelles.**

## **IV. REDUIRE LES NUISANCES ET LES RISQUES**

### **1. Réduire les nuisances**

La réduction des nuisances est un objectif du PLU intercommunal.

La Communauté de Communes se fixe pour objectif d'intégrer dans toutes les nouvelles opérations en extension la lutte contre le bruit lié aux infrastructures routières, aux infrastructures ferroviaires et aux zones d'activités.

La réduction de la part de l'automobile dans les déplacements internes à chaque commune est une entrée pour réduire la pollution de l'air atmosphérique et émission de gaz à effet de serre, en encourageant le report modal et l'usage des modes actifs pour les déplacements de courtes distances par l'aménagement de pistes cyclables sécurisées, en végétalisant les futures voies et en accroissant le confort et la sécurité des piétons.

### **2. Réduire les risques et maîtriser l'exposition de la population aux risques présents sur le territoire**

#### ♦ **Les risques d'inondation**

Le projet prend en compte les connaissances existantes en matière d'inondations passées pour préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondations et pour préserver les champs d'expansion de crues en amont et en aval.

Les zones naturelles susceptibles de risque d'inondation sont systématiquement exclues des projets d'extension de la Communauté de Communes.

La Communauté de Communes se fixe de plus pour objectif de maîtriser l'urbanisation en arrière des digues le long de la Moder (en attendant le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) en cours d'élaboration).

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales permettra à la fois, dans les nouvelles opérations et dans le tissu existant, de limiter la saturation du réseau d'assainissement et la surcharge des cours d'eau naturels lors d'épisodes orageux intenses, en favorisant la rétention d'eau pluviale sur parcelle ou sur site et en développant des systèmes alternatifs au « tout réseau ».

#### ♦ **Les risques technologiques**

Le projet de la Communauté de Communes respecte les préconisations des documents supra-communaux en matière de risques technologiques et se fixe pour objectif de maîtriser l'urbanisation dans les zones de risque technologique en lien avec le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) du site SEVESO et les canalisations souterraines de transport de matières dangereuses.

#### ♦ **La pollution**

La Communauté de Communes se fixe pour objectif de prendre en compte la pollution potentielle des sols dans les cas de renouvellement urbain sur des secteurs de friche industrielle et/ou dans le cas de reconversion d'activités.

- ♦ **Réduire la vulnérabilité du territoire face à l'aggravation des phénomènes météorologiques liés au changement climatique**

Pour conserver les capacités d'écoulement en cas d'épisodes orageux, la Communauté de Communes favorise, sur l'ensemble de son territoire, le cycle naturel de l'eau notamment par la préservation des points bas, par la limitation de l'imperméabilisation des sols, ainsi que par la préservation des fossés. La Communauté de Communes favorisera également l'infiltration des eaux de pluie, dans la mesure du possible, par exemple, par la création d'aires de stationnement perméables.

De plus, le développement du végétal, en s'appuyant sur la trame bleue, en intégrant dans le tissu urbain des espaces de proximité favorables aux micro-circulations de l'air et des zones d'ombre et de fraîcheur, contribuera au rafraîchissement des zones urbaines pendant les périodes de fortes chaleurs.

### **3. Améliorer la qualité de l'eau**

- ♦ **Restaurer au maximum le cycle naturel de l'eau afin d'assurer la recharge de la nappe phréatique et la préservation de sa qualité, ainsi que le bon fonctionnement des hydro-systèmes.**

Les limites à l'imperméabilisation des sols, l'infiltration des eaux pluviales et la limitation des rejets d'eaux pluviales au réseau d'assainissement, citées plus haut, participent à cet objectif. De plus, la Communauté de Communes se fixe :

- d'intégrer la gestion de l'eau dans la conception des projets, notamment en préservant les réseaux de fossés existants,
  - de préserver autant que possible les zones humides pour leur rôle épurateur,
  - de protéger les abords des cours d'eau, fossés et leurs cortèges végétaux.
- ♦ **Protéger les points de captage d'alimentation en eau potable, préserver de façon globale la nappe phréatique de toute pollution et préserver la qualité de la nappe phréatique**

Pour ce faire, la Communauté de Communes interdit l'infiltration des eaux pluviales dans les périmètres de protection rapprochés des captages d'eau potable.

## **B. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, DE PRESERVATION ET DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

### **I. PRESERVER, CONFORTER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL**

Le patrimoine naturel du territoire est riche et varié. La Communauté de Communes entend à la fois le préserver et le conforter, mais aussi de le mettre en valeur comme un atout environnemental, participant de l'image « d'écrin naturel » de l'intercommunalité.

#### **1. Préserver les secteurs de Ried**

La Communauté de Communes se donne comme objectif de préserver les secteurs de Ried et les zones humides remarquables en s'appuyant sur le réservoir "Ried Nord/Basse-Zorn/Basse-Moder" identifié dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

#### **2. Préserver le patrimoine forestier**

De façon générale, la Communauté de Communes entend préserver son patrimoine forestier et, plus particulièrement, la forêt située au Nord d'Oberhoffen-sur-Moder en lien avec la forêt de Haguenau, les boisements situés le long de la Moder ainsi que les boisements de Kaltenhouse, Schirrhein et Schirrhoffen.

#### **3. Mettre en place des transitions écologiques et paysagères entre espaces bâtis et espaces naturels**

##### **♦ Préserver les lisières forestières**

La Communauté de Communes se fixe pour objectif de préserver et développer les espaces de transition entre les milieux forestiers et les espaces bâtis, notamment dans le cadre des projets de développement urbain futurs.

##### **♦ Structurer des lisières urbaines**

La préservation ou la mise en place de limites urbaines claires sera l'une des garanties de pérennisation et de lisibilité des espaces naturels variés et de qualité présents sur l'ensemble de la Communauté de Communes.

Ces lisières urbaines participent également au déplacement de certaines espèces, notamment la petite faune.

Dans les secteurs d'extension, ces lisières prendront la forme d'une transition végétale entre espaces bâtis et espaces agricoles comme des vergers, des alignements d'arbres, ou des boisements, par exemple.

- ♦ **Mettre en valeur le patrimoine naturel**

La mise en valeur du patrimoine naturel (milieu forestier, lisières urbaines, plaine du Ried) en le rendant, à certains endroits, lisible et accessible au public par des usages de loisirs (sentiers nature, promenades, pistes cyclables) participera à la valorisation de la richesse environnementale du territoire de la Communauté de Communes.

- ♦ **Traiter l'intégration paysagère de l'entrée de ville Bischwiller / Oberhoffen-sur-Moder au point de jonction du débouché de la Vallée de la Moder sur le Ried Rhénan.**

#### **4. Veiller à protéger les espèces patrimoniales**

Le territoire de la Communauté de Communes abrite plusieurs espèces patrimoniales qui requièrent une protection. La Communauté de Communes cherchera donc dans le PLUi à prendre les mesures à même de favoriser la réalisation de cet objectif de protection, dans le respect des équilibres entre préservation et protection des espaces naturels mais également de développement urbain imposés par le code de l'urbanisme et par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord.

## **II. PRESERVER ET STRUCTURER LA NATURE EN VILLE**

- ♦ **Tenir compte, dans la mesure du possible, des espaces boisés existants**

Dans un souci de préservation et de valorisation, la Communauté de Communes se fixe pour objectif d'intégrer, dans la mesure du possible, les pinèdes à Bischwiller et Kaltenhouse, les petits boisements ainsi que le réseau de fossés et leur cortège végétal dans les opérations futures d'aménagement.

- ♦ **Renforcer, préserver et valoriser le réseau des espaces végétalisés en milieu urbain**

L'intercommunalité entend développer, dans chaque projet d'urbanisation, un réseau varié d'espaces végétalisés dans chaque quartier, existant et futur, qui participe à la qualité de vie des habitants, comme par exemple : des espaces verts publics et privés, des toitures végétalisées, des alignements d'arbres sur les voiries principales, des stationnements paysagés, etc.

- ♦ **Préserver les cœurs d'îlots verts dans le centre historique de Bischwiller composé de petites maisons accolées**

La Communauté de Communes a pour objectif de préserver les cœurs d'îlots verts du centre historique de Bischwiller composé de petites maisons ouvrières accolées. Cet objectif participe également à conforter le réseau végétal en milieu urbain. La préservation de ces cœurs d'îlot accompagne la valorisation de ce bâti, témoignage du passé industriel de la ville de Bischwiller.

### III. CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE POUR GARANTIR ET AMELIORER LE FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

A travers la protection des réservoirs de biodiversité et la préservation de corridors écologiques permettant le déplacement des espèces, la Communauté de Communes se fixe pour objectif d'organiser le développement du territoire de façon à garantir un maillage écologique à toutes les échelles :

- ♦ **au niveau régional** : en préservant le corridor de la vallée de la Moder et les échanges d'échelle régionale entre la forêt de Haguenau et Soufflenheim et le bois de Gries,
- ♦ **au niveau local** : en confortant la trame verte liée au réseau hydrographique (fossés, Rothbaechel, ...) et en valorisant les différents cours d'eau dans les traversées urbaines,
- ♦ **dans chaque projet** : en intégrant une réflexion sur la préservation et l'amélioration du fonctionnement écologique en permettant aux espèces de vivre et de se déplacer.

### IV. MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE

La Communauté de Communes se fixe pour objectif de pérenniser l'activité agricole présente sur le territoire à court et long termes :

- ♦ **en préservant les terres agricoles**

Pour ce faire, la Communauté de Communes entend calibrer les zones d'extension au plus près de ses besoins de développement.

Ainsi, les espaces agricoles situés sur les terres les plus fertiles de la Communauté de Communes, à l'Ouest de Bischwiller, sont préservés de toute zone d'urbanisation future.

De même, en dehors des sites les plus propices aux extensions urbaines, les espaces agricoles et de prairies sont maintenus dans la Communauté de Communes.

- ♦ **en permettant les sorties d'exploitation, limitées géographiquement :**

afin, entre autre, de tenir compte de l'équilibre à trouver entre la préservation des enjeux environnementaux et les besoins de développement de l'activité agricole.

- ♦ **en préservant la fonctionnalité des activités agricoles :**

notamment en permettant la circulation des engins agricoles et par la définition de périmètres autour des bâtiments d'élevage pour éviter les nuisances.

## C. ORIENTATIONS GENERALES DE LA POLITIQUE D'HABITAT

### I. DEVELOPPER DE MANIERE EQUILIBREE ET DIVERSIFIEE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Le développement de l'offre en logements participe à l'attractivité du territoire, et d'un territoire dynamique, par l'accroissement de la population.

Il permet également d'augmenter les capacités d'emménagement sur la Communauté de Communes et ainsi fluidifier les parcours résidentiels, tout en pérennisant les équipements (écoles notamment) de l'intercommunalité.

#### 1. Développer l'offre en logements pour assurer les besoins des populations actuelles et futures

La population de l'intercommunalité s'élève aujourd'hui à environ 23 000 habitants<sup>1</sup>. La Communauté de Communes se fixe pour ambition d'atteindre environ 24 500 habitants à l'horizon 2030.

Conformément aux orientations du SCoTAN, mais aussi pour répondre aux besoins de la population actuelle et future, la Communauté de Communes se donne pour objectif de réaliser 145 logements en moyenne par an.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de Communes veille à faciliter et dynamiser la production de logements sur son territoire pour atteindre les objectifs fixés par le SCoTAN, et s'appuie sur les principes suivants :

- ♦ **Une répartition de l'offre nouvelle différenciée selon :**
  - L'armature urbaine :  
Toutes les communes de l'intercommunalité participeront à la réalisation de l'objectif de production. Pour autant, conformément aux orientations du SCoTAN, le développement de l'habitat sera privilégié dans les communes classées au « rang d'agglomération » que sont Bischwiller, Kaltenhouse et Oberhoffen-sur-Moder.
  - La proximité aux transports en commun et l'offre en équipements de proximité :  
De même, l'offre nouvelle veillera à se situer d'une part à proximité des transports en commun, notamment des gares SNCF présentes sur le territoire, et d'autre part à proximité des équipements et services offerts à la population.
- ♦ **Une offre nouvelle inscrite dans l'objectif global d'optimisation de la consommation foncière :**
  - D'une part, selon les orientations du SCoTAN, l'optimisation du foncier sera recherchée dans toutes nouvelles opérations, qu'elles soient en extension ou en renouvellement par le respect des densités préconisées et différenciées selon le niveau d'armature urbaine notamment.
  - D'autre part, les opérations futures veilleront à diversifier les typologies de logement : de l'individuel « pur », jusqu'aux formes plus économes en foncier comme l'individuel groupé et le petit collectif. Cet objectif participe également à l'objectif de permettre à chacun de trouver à se loger selon ses besoins, ses goûts et ses moyens.

---

<sup>1</sup> Source : INSEE - RP 2012.

- ♦ **Une politique et une stratégie foncières visant à :**
  - prioriser la mobilisation de terrains dans l'enveloppe urbaine existante : espaces non bâtis, grandes parcelles, renouvellement urbain,
  - adapter et calibrer les réserves foncières nécessaires au projet de l'intercommunalité.

## 2. Diversifier l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels

La Communauté de Communes se fixe pour objectif de trouver des réponses adaptées, particulièrement pour une partie de la population qui ne trouve pas forcément à se loger sur le territoire ou qui a des besoins spécifiques.

Ainsi, en lien avec les politiques des collectivités territoriales (le Conseil Départemental en particulier), l'intercommunalité cherchera à diversifier les types de logements afin de mieux garantir la satisfaction des différents besoins en logements comme, par exemple, les logements de petites tailles et financièrement accessibles pour les jeunes ménages, ou encore les logements adaptés aux personnes handicapées, notamment.

## 3. Développer l'offre en logements aidés :

La Communauté de Communes entend développer l'offre en logements aidés sur son territoire d'une part pour répondre aux besoins des habitants et, d'autre part, dans le double objectif de tendre aux 20 % de logements sociaux requis par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain à Bischwiller et de se conformer aux orientations du SCoTAN<sup>2</sup>.

Ainsi la Communauté de Communes se fixe les deux objectifs principaux suivants :

- ♦ **Rééquilibrer le développement des logements aidés par une nouvelle offre mieux répartie territorialement**

Aujourd'hui, l'offre de logements aidés se trouve essentiellement dans la commune de Bischwiller. C'est pourquoi, la Communauté de Communes souhaite :

  - poursuivre le développement de l'offre à Bischwiller pour atteindre les 20 %,
  - créer des logements aidés à Kaltenhouse et Oberhoffen-sur-Moder, communes de l'agglomération, en appui à Bischwiller<sup>3</sup>, et dans les villages de Rohrwiller, Schirrhein et Schirrhoffen.
- ♦ **Diversifier les produits de l'offre aidée pour encourager la production de toutes les tailles de logements et privilégier la mixité sociale à l'échelle des projets** (logements locatifs sociaux, accession sociale à la propriété, logements sous conventionnement...).

Ainsi, l'ensemble de ces objectifs de développement de l'offre en logements permettra de faciliter les trajectoires de vie complètes sur le territoire de la Communauté de Communes.

---

<sup>2</sup> L'objectif de construction de logements aidés du SCoTAN participe à l'obligation de la loi SRU à laquelle est soumise Bischwiller.

Par ailleurs,.

<sup>3</sup> Le SCoTAN prévoit en effet que dans toute opération supérieure à 1ha (extension ou renouvellement urbain), une part minimale de logements aidés doit être prévue à Bischwiller, Oberhoffen-sur-Moder et Kaltenhouse (communes de rang d'agglomération)

## **II. REQUALIFIER ET ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANT**

La Communauté de Communes se fixe pour objectif d'améliorer le parc des logements existant.

### **1. Lutter contre les logements indignes et non décents**

Des logements indignes et non décents existent encore dans la Communauté de Communes, notamment à Bischwiller.

La Communauté de Communes se fixe pour objectif de garantir des conditions d'habitat décent pour les ménages vivants dans des conditions d'habitat précaire, en lien avec le Dispositif Départemental d'Eradication du Logement Insalubre ou Non-Décent (DDELIND) et les financements en vigueur de l'ANAH et du Conseil Départemental.

### **2. Améliorer la performance énergétique des logements existants**

La Communauté de Communes entend encourager les particuliers à la rénovation énergétique de leur logement en lien avec les financements et programme d'aides de l'ANAH et du Conseil Départemental (PIG Renov' Habitat, FART, DDELIND, Warm Front,...).

### **3. Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées**

La croissance prévisible de la population âgée impose de développer une offre de logements adaptée au vieillissement. Outre le renforcement de l'accessibilité piétonne sécurisée des quartiers, et le renforcement des pôles de services et commerces de proximité existants dans chaque commune, l'intercommunalité se fixe pour objectif le développement d'une offre suffisante et adaptée pour des personnes âgées ne souhaitant ou ne pouvant plus se maintenir dans leur logement.



## D. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS

### I. AMELIORER L'ACCESSIBILITE A L'INTERCOMMUNALITE

Pour améliorer l'accessibilité à l'intercommunalité, la Communauté de Communes en lien avec le Conseil Départemental du Bas-Rhin pour les axes départementaux, se fixe les cinq objectifs suivants :

- ♦ **Requalifier des axes routiers principaux**, notamment la RD 29 et les routes entre chaque commune, en poursuivant dans la mesure du possible l'aménagement de pistes cyclables, le réaménagement des voies, le partage et la sécurisation entre les différents usagers de la route.
- ♦ **Améliorer, aménager et sécuriser les entrées de ville et les entrées de villages**, par exemple, le rond-point à l'entrée d'Oberhoffen-sur-Moder et de Bischwiller, ainsi que les entrées de Schirrhein et Schirrhoffen.
- ♦ **Rendre lisibles et accessibles les transports en commun existants : la desserte ferroviaire et les lignes interurbaines du Conseil Départemental :**  
La Communauté de Communes entend en effet renforcer les atouts que constituent notamment la desserte ferroviaire, mais aussi les lignes interurbaines en termes de développement pour l'intercommunalité. Pour cela la Communauté de Communes envisage :
  - de développer les aires de co-voiturages, ainsi que les commerces et services de proximité pour les usagers, au droit des arrêts de transports en commun.
  - de développer le pôle multimodal de la Gare de Bischwiller en développant l'accueil de services dans le bâtiment de la gare (commerces et services aux voyageurs).
- ♦ **Développer le co-voiturage pour les travailleurs pendulaires** : en favorisant l'aménagement d'aires de stationnement adaptées.
- ♦ **A long terme : préserver les emprises ferroviaires désaffectées de la ligne Haguenau-Rastatt pour ne pas obérer sa réouverture** : ainsi maintenir la possibilité de création d'un barreau ferroviaire pour une connexion entre les lignes Haguenau-Rastatt et Haguenau-Strasbourg.

## II. AMELIORER L'ACCESSIBILITE INTERNE

Pour améliorer le fonctionnement interne et rationaliser les déplacements en voiture et pour encourager les déplacements de proximité (qu'ils soient utilitaires ou de loisirs, à pieds et/ou à vélo), la Communauté de communes se fixe pour objectifs :

- ♦ **l'amélioration du réseau de transports en commun entre les communes, au sein même du territoire de la Communauté de communes**, au travers du transport à la demande.
- ♦ **le développement du maillage du réseau cyclable utilitaire et de loisirs qu'il soit intercommunal (le long des routes principales reliant les communes entre elles) ou à l'intérieur même de chaque commune**, par exemple :
  - la réalisation d'une piste cyclable, notamment pour les écoliers, le long de la forêt, entre Schirrhein et Schirrhoffen, avec une connexion possible avec Oberhoffen-sur-Moder et à plus long terme avec Soufflenheim,
  - la poursuite de la piste cyclable de Haguenau, qui dessert le Taubenhof, le long de la Moder vers Kaltenhouse et Bischwiller,
  - la réalisation d'une piste cyclable le long de la RD 29, à long terme.
- ♦ **l'amélioration des liaisons cyclables depuis et vers les gares de Bischwiller et Marienthal**,
- ♦ **la sécurisation des traversées des voies structurantes de grands passages**,
- ♦ **l'amélioration des liaisons entre les nouvelles opérations et l'existant et l'amélioration des circulations directes entre quartiers** : en permettant la perméabilité des maillages et des cheminements piétons dans les nouveaux projets d'aménagement notamment,
- ♦ **l'amélioration de la sécurité des différents usagers, notamment les plus fragiles, dans leurs déplacements quotidiens** : personnes âgées, écoliers, etc.

## III. AMELIORER L'OFFRE DE STATIONNEMENT

### 1. Dans le centre de Bischwiller

Le centre-ville de Bischwiller est constitué d'immeubles et de maisons accolés et comprend une mixité d'usages : habitations, activités, commerces, services à la personne, musées, ..., qui rendent complexe le stationnement, pour les riverains et les visiteurs. Ainsi, la Communauté de Communes souhaite améliorer le fonctionnement du centre-ville de Bischwiller dans une double perspective :

- D'une part, pour lui permettre de conforter son attractivité : attractivité des commerces et services du centre-ville et attractivité de l'offre en logements (les maisons ouvrières se trouvent sur des parcelles étroites ne permettant pas le stationnement sur parcelle en cas de réhabilitation).
- D'autre part, pour lui permettre d'exercer, dans des conditions satisfaisantes, son rôle de pôle au rayonnement dépassant l'intercommunalité.

C'est pourquoi, la Communauté de Communes se fixe pour objectif de diversifier l'offre de stationnement dans le centre de Bischwiller :

- en conservant les places de stationnement existantes,
- en favorisant la mutualisation du stationnement dès que possible : entre les différentes fonctions générant des besoins à des moments différents de la journée : commerces ou équipements en journée et logements en soirée par exemple,
- en dissociant la localisation de l'offre de stationnement de la parcelle dans le centre-ville par la création, quand cela est possible, de poches de stationnement paysagé pour les résidents et visiteurs, dans des dents creuses.

## **2. Dans le centre des villages**

La problématique du stationnement est aussi présente dans certains villages du territoire, par exemple à Schirrhein et Oberhoffen-sur-Moder. La Communauté de Communes se fixe alors pour objectif de créer, dans ces deux villages notamment, des places de stationnement sur voirie et des points de retournements.

## E. ORIENTATIONS GENERALES DE LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET D'EQUIPEMENT COMMERCIAL

### I. PERENNISER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE EXISTANTE

Afin de maintenir l'emploi sur son territoire et pour renforcer son attractivité, la Communauté de Communes se fixe pour objectif de conforter et développer les activités économiques sur son territoire, qu'elles soient tertiaires, artisanales, industrielles, commerciales et agricoles.

Ce cadre général d'orientation du développement économique est conforme aux orientations du SCoTAN, qui stipulent que ce développement se situe principalement dans les pôles, c'est-à-dire, Bischwiller, Kaltenhouse et Oberhoffen-sur-Moder.

Pour ce faire, la Communauté de Communes souhaite :

- ♦ **soutenir les entreprises locales et leur permettre de se maintenir, de s'agrandir et de se développer** sur leur site actuel et/ou de se relocaliser dans les pôles et/ou dans la/le(s) zone(s) d'activité(s) future(s) du PLUi,
- ♦ **maintenir et développer le pôle d'emplois principal de l'intercommunalité** constitué par un ensemble important de services à la personne : le centre hospitalier de Bischwiller, la Fondation Sonnenhof, l'EPSAN, les maisons de retraite, etc. L'importance des services à la personne participe à l'image et à l'attractivité de la Communauté de Communes,
- ♦ **préserver les petites activités** (comme par exemple les petites et moyennes entreprises, les sous-traitants, etc.) **et l'artisanat dans toutes les communes**, y compris les villages, pour un ancrage de l'économie au plus proche du fonctionnement de l'intercommunalité,
- ♦ **réaliser des aménagements et des liaisons de qualité pour les modes doux reliant des grandes zones d'activités existantes et projetées aux quartiers centraux et aux arrêts de transports en commun,**
- ♦ **préserver l'activité agricole** : en plus de préserver les terres agricoles, la Communauté de Communes se fixe pour objectif de maintenir l'activité agricole sur son territoire comme composante importante et acteur économique de l'intercommunalité :
  - préserver l'agriculture périurbaine en prenant en compte les enjeux environnementaux et les demandes à vocation économique et sociale : maraîchage, marchés, points de vente à la ferme, jardins ouvriers, etc.,
  - permettre les sorties d'exploitations,
  - maintenir et développer les activités d'élevage et les activités équestres.

## II. ACCUEILLIR DE NOUVELLES ACTIVITES

Pour renforcer son attractivité, en lien avec le développement de l'offre en logements et d'un cadre de vie de qualité et afin de demeurer un carrefour économique entre Haguenau, l'Eurométropole de Strasbourg et l'Allemagne, la Communauté de Communes se fixe pour objectif d'accueillir de nouvelles activités sur son territoire.

La Communauté de Communes souhaite, en effet, avoir une politique foncière attractive pour l'accueil de nouvelles entreprises, notamment par une offre de terrains de tailles diversifiées corrélée à l'armature urbaine de l'intercommunalité.

Ainsi, les zones d'extension futures permettront d'accueillir de nouvelles activités dans les communes de Bischwiller (zone de l'Obermatt) et d'Oberhoffen-sur-Moder (zones de la Werb et du Heitfeld).

La Communauté de Communes souhaite également permettre l'accueil de petites entreprises et d'activités économiques compatibles avec l'environnement résidentiel dans les villages.

Enfin, l'intercommunalité entend permettre de densifier dans la mesure du possible les zones d'activités existantes de Bischwiller, d'Oberhoffen-sur-Moder et de Kaltenhouse, par l'accueil de nouvelles entreprises.

## III. RENFORCER ET DYNAMISER L'ATTRACTIVITE COMMERCIALE DES CENTRES

La Communauté de Communes se fixe pour objectif d'encourager le développement des commerces et services présents dans le centre-ville de Bischwiller, les centres bourgs de Kaltenhouse et Oberhoffen-sur-Moder et les centres des villages de Rohrwiller, Schirrhein et Schirrhoffen :

- ♦ **en maintenant l'offre existante des zones commerciales** : l'intercommunalité souhaite maintenir les enseignes existantes, et permettre leur développement éventuel. En revanche, du fait de la proximité des zones commerciales de Haguenau et de l'armature existante de l'offre commerciale, la Communauté de Communes n'a pas de besoin de grande enseigne généraliste nouvelle sur son territoire.
- ♦ **en développant une ville de proximité** :
  - pour pérenniser et renforcer les commerces et services de proximité dans le centre de Bischwiller,
  - pour valoriser les commerces et services de proximité dans les villages.

L'aménagement de l'espace public en général (par exemple des cheminements piétons/cycles de qualité), et l'aménagement de stationnement adéquat plus particulièrement, participeront à cet objectif.

## **F. ORIENTATIONS GENERALES DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Le développement des communications numériques fait désormais partie intégrante de l'offre qu'un territoire doit développer pour rester attractif, notamment du point de vue économique.

### **I. RENDRE LISIBLE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE DESSERVI PAR LA FIBRE ET LE TRES HAUT DEBIT**

La Communauté de Communes est desservie par la fibre et le réseau Très Haut Débit. Elle entend rendre lisible cette desserte pour renforcer son attractivité et permettre éventuellement l'accueil d'activités en lien avec cette offre.

### **II. DEVELOPPER LES RESEAUX FIBRE ET TRES HAUT DEBIT**

En lien avec le Schéma Régional d'Aménagement Numérique, la Communauté de Communes se fixe pour objectif de développer ces réseaux sur l'ensemble de son territoire, y compris dans les zones d'activités existantes et futures.

Ces réseaux participent à l'attractivité du territoire, tant pour les entreprises, que pour les habitants.

## **G. ORIENTATIONS GENERALES DE LA POLITIQUE EN MATIERE DE LOISIRS**

### **I. CONFORTER ET DEVELOPPER LES POLES D'EQUIPEMENTS EXISTANTS**

La Communauté de Communes se fixe pour objectif de conforter et développer les pôles d'équipements existants.

Une attention particulière sera portée à la lisibilité et l'accessibilité de ces équipements par des cheminements doux sécurisés notamment.

### **II. DEVELOPPER LES LOISIRS DANS UN ENVIRONNEMENT NATUREL DE QUALITE**

En s'appuyant sur une présence d'espaces verts de qualité et variés, la Communauté de Communes souhaite développer les loisirs dans un environnement naturel de qualité, comme :

- ♦ **développer les activités nautiques et les activités liées à la pêche,**
- ♦ **valoriser des forêts et des espaces naturels comme secteurs de loisirs et les rendre lisibles et accessibles tout en respectant leur sensibilité environnementale : sentier nature, aéromodélisme, aires de jeux, promenades, pistes cyclables.**

### **III. VALORISER ET DEVELOPPER LE TOURISME EXISTANT**

La Communauté de Communes souhaite faire du tourisme un atout pour le territoire en termes d'attractivité et d'image. Pour ce faire, elle se fixe pour objectifs :

- ♦ **de développer le tourisme local et le tourisme de proximité notamment tourné vers les activités équestres, le sentier de la Moder du Club Vosgien, le patrimoine bâti ainsi que le patrimoine naturel,**
- ♦ **et par conséquent, de conforter les activités d'hôtellerie, d'hébergements divers et de restauration qui y sont associées.**

## **H. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable arrête comme objectif d'économiser l'espace.

Ce parti se traduit selon deux objectifs complémentaires de réduction de la consommation de sol naturel et d'optimisation de l'utilisation du foncier.

La Communauté de Communes entend ainsi développer une manière vertueuse de consommer le sol, dans le but d'économiser cette ressource.

### **I. REDUIRE LA CONSOMMATION DE SOL NATUREL**

En premier lieu, pour modérer sa consommation foncière, la Communauté de Communes calibre ses surfaces d'urbanisation future en extension selon trois critères complémentaires :

- les besoins en matière de développement d'une offre de logements et les besoins pour l'accueil d'activités à horizon 2030,
- l'armature urbaine qui privilégie le développement des communes de l'agglomération, conformément aux orientations du SCOTAN,
- en écartant les secteurs les plus sensibles du point de vue environnemental.

Pour répondre à ses propres besoins et pour se donner les moyens d'atteindre les orientations et choix du territoire exprimés dans le SCOTAN, la Communauté de Communes estime qu'environ 90 hectares sont nécessaires à son développement d'ici 2030.

Cette enveloppe foncière s'appuie en outre sur la prise en compte des aléas d'inondation (dans l'attente du PPRI en cours d'élaboration) et sur les résultats finaux de l'étude naturaliste et se répartit de la façon suivante sur le territoire :

- environ 65 hectares pour répondre aux besoins en logements et en équipements, prioritairement et majoritairement situés dans les trois communes classées au rang de l'agglomération puisque Bischwiller,
- environ 25 hectares pour répondre aux besoins en foncier d'activités, répartis à Bischwiller et Oberhoffen-sur-Moder.

Dans son projet, la Communauté de Communes entend donc diminuer de manière conséquente la consommation de son sol naturel.

De plus, la réduction de la consommation de sol se traduit également par un phasage de l'ouverture des zones d'extension inscrit dans le règlement graphique. Deux tiers des zones d'urbanisation futures sont classées en IAU pour mettre en œuvre une diminution du rythme de la consommation foncière, conformément aux orientations du SCOTAN.



## **II. OPTIMISER LE FONCIER DANS L'ENVELOPPE URBAINE ET DANS LES NOUVELLES OPERATIONS EN EXTENSION**

Ensuite, et au-delà de ces objectifs chiffrés de modération de la consommation de foncier, la Communauté de Communes se fixe pour objectif d'optimiser l'utilisation du sol, en veillant globalement que tout espace ouvert à l'urbanisation, ainsi que tout espace de renouvellement urbain, soit employé au mieux, pour limiter les facteurs de gaspillage.

Pour accompagner cet objectif, la Communauté de Communes veillera à accompagner les projets d'une réflexion sur l'espace public et les espaces verts de proximité, leur rôle et leur composition, pour offrir aux habitants un cadre de vie de qualité.

### **1. L'optimisation du foncier dans les zones mixtes existantes**

Tout en conservant et respectant les caractéristiques du bâti environnant (en termes de volumétrie, de mode d'implantation, etc.), et pour répondre à ses besoins et objectifs en matière de politique de l'habitat, la Communauté de Communes se fixe pour objectif de réaliser 35% des nouveaux logements au sein du tissu existant.

Cet objectif prolonge la tendance actuelle de répartition de la construction neuve dans l'intercommunalité (aujourd'hui un tiers des logements produits sur le territoire le sont dans le tissu existant).

Pour ce faire, la Communauté de communes entend :

- ♦ **Favoriser le renouvellement urbain**

La reconversion de friches existantes, la reconversion de corps de fermes, ou encore le remplissage de dents creuses et parcelles libres au sein du tissu urbanisé, y compris près du pôle de la gare de Bischwiller, participeront à cet objectif. Aujourd'hui, une vingtaine d'hectares sont potentiellement mobilisables dans l'intercommunalité et principalement à Bischwiller (environ 14 hectares) et Oberhoffen-sur-Moder (environ 4 hectares).

- ♦ **Permettre la mutation du bâti**

Notamment et par exemple en permettant aux lotissements existants, sous forme de maisons individuelles, d'évoluer au gré des besoins de leurs habitants, mais aussi en privilégiant des formes urbaines facilitant leur renouvellement ultérieur.

- ♦ **Favoriser les typologies peu consommatrices d'espace**

La Communauté de Communes favorisera les formes urbaines faiblement consommatrices d'espace, au travers par exemple du développement de formes d'habitat intermédiaire telles que les maisons groupées et les petits collectifs. Cette recherche d'optimisation n'exclut pas d'apporter aussi des réponses aux besoins en logements individuels, forme urbaine qui reste compatible avec la maîtrise de la consommation foncière pour peu que cet habitat soit accompagné d'autres formes bâties qui sont moins consommatrices de foncier.

### **2. La densification des zones d'activités les moins denses existantes**

La Communauté de Communes souhaite encourager la densification des zones d'activités les moins denses et qui disposent encore d'un potentiel d'agrandissement des entreprises présentes et d'accueil de nouvelles activités. Environ 9 hectares sont potentiellement mobilisables à Bischwiller.

### **3. L'optimisation du foncier dans les nouvelles opérations en extension**

Dans l'optique de maîtriser la consommation foncière, l'intercommunalité se donne comme orientation de favoriser l'économie du foncier dans tous les segments de l'aménagement urbain, que ce soit les infrastructures, le développement économique et/ou le développement résidentiel.

Ainsi la Communauté de Communes se fixe pour objectifs :

- de développer les futurs projets en extension en continuité avec le bâti existant, pour ainsi mettre en avant des liaisons de qualité entre quartiers existants et futurs, pour privilégier l'utilisation et l'implantation de services et commerces de proximité,
- de favoriser les typologies de bâtis peu consommatrices d'espace, pour le logement et l'activité.