

Plan Local d'Urbanisme de FRIESENHEIM

 **TOPOS**

SOUS-PRÉFECTURE

18 OCT. 2013

SÉLESTAT-ERSTEIN

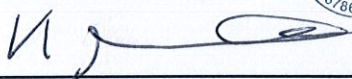
Rapport de présentation

Document approuvé par délibération du
conseil municipal le

18 SEP. 2013

Le Maire

André KLUMB



4, rue des Artisans
Z.A. du Stad e
67210 Bernardswiller
www.toposweb.com

une société
TOPOS
INGÉNIERIE



Papier recyclé

Plan Local d'Urbanisme de FRIESENHEIM



Rapport de présentation Partie 1

Document approuvé par délibération du
conseil municipal le :

Le Maire

4, rue des Artisans
Z.A. du Stade
67210 Bernardswiller
www.toposweb.com

une société

TOPOS
INGENIERIE



Papier recyclé

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE.....	4
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, DIAGNOSTIC ET DEFINITION DES BESOINS	4
Présentation de la commune	5
Situation géographique.....	5
Situation administrative	5
La Charte d'aménagement et de développement du Pays du Rhin :.....	6
Historique	6
Milieu physique	7
Milieu naturel.....	11
Paysages.....	17
Paysage socio-économique	27
Réseaux et équipements.....	34
Milieu agricole	35
Contraintes et servitudes d'utilité publique	38
Prévisions et développement	42
Enjeux pour la commune	42
Renouvellement urbain	44
Analyse de la consommation d'espace	46

PREMIERE PARTIE

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, DIAGNOSTIC ET DEFINITION DES BESOINS

Présentation de la commune

Situation géographique

La commune de FRIESENHEIM appartient au canton de Benfeld et à l'arrondissement de Sélestat-Erstein. La surface de son ban est de 1 203 ha et sa population de 651 habitants en 2008.

Le finage est irrigué par l'*Istergraben* et le *Canal du Rhône au Rhin*.

La commune de FRIESENHEIM s'insère dans l'unité géographique de la plaine rhénane, plus précisément du Ried Centre-Alsace.

Elle se situe dans la partie Est du département et sa limite Est est proche du Rhin.

Elle se place :

A 30 km au Sud de Strasbourg

A 22 km au Nord-Est de Sélestat

A 25 km au Nord de Marckolsheim

Ses communes voisines sont :

Rhinau à 3 km au Nord-Est

Diebolsheim à 3km au Sud

Boofzheim à 3km au Nord

Witternheim à 5km à l'Ouest

La commune de FRIESENHEIM est composée de trois noyaux urbains de tailles différentes :

FRIESENHEIM, noyau villageois principal.

NEUNKIRCH, groupe d'habitation composé du lieu de pèlerinage de Notre Dame de NEUNKIRCH et de quelques maisons d'habitation.

ZELSHEIM, hameau d'habitat groupé de forme linéaire.

Le ban communal de FRIESENHEIM est traversé par trois Routes Départementales :

La RD 468 du Nord au Sud

La RD 203 d'Est en Ouest.

La RD 803 de NEUNKIRCH à DIEBOLSHEIM.

Situation administrative

La commune de FRIESENHEIM appartient au canton de Benfeld et à l'arrondissement de Sélestat-Erstein.

Elle est membre de différents Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) :

- La Communauté des communes du Rhin
- Le SMICTOM du Centre Alsace
- Le Syndicat des Eaux du Ried
- Le SIVU des Communes forestières du Centre-Alsace
- Syndicat intercommunal d'assainissement du Ried Diebolsheim-Erstein
- Syndicat mixte pour le SCoTERS

La Charte d'aménagement et de développement du Pays du Rhin :

La charte d'aménagement et de développement du Rhin a été élaborée et validée par la Communauté des Communes du Rhin. Elle a pour but d'organiser et de prévoir le développement futur et potentiel de la zone concernée.

La Communauté des Communes du Rhin se compose de communes adossées au Rhin, composées de terres naturelles riches et profitant d'une forte attractivité en raison de l'influence strasbourgeoise.

Aussi, l'objectif de la charte de développement est d'intégrer la notion de développement durable dans l'ensemble des objectifs et des compétences de la communauté de communes, ceci en minimisant les coûts et en responsabilisant les communes par rapport aux décisions prises.

Parmi les éléments importants de la charte de développement de la Communauté de Communes du Rhin, certains pourraient influencer les choix de la commune en matière de développement urbain :

- La participation au projet de création d'un Parc Naturel Régional du Rhin, pour l'attractivité et la maîtrise du développement.
- La politique intégrée de l'habitat
- L'intégration de la biodiversité et des paysages dans les pratiques agricoles
- La recherche d'un équilibre entre le développement économique et social sur les deux rives du Rhin

Cette charte de développement, signée par les communes membres, doit servir de document-cadre pour envisager le développement (notamment urbain) et le respect des objectifs.

Historique

Situé dans le Ried, le village est habité dès l'époque romaine. Aux VII^e et VIII^e siècles, les Frisons s'installent et construisent une église à la suite de leur conversion au christianisme. Possession des Seigneurs d'Hunenbourg au XIII^e siècle, le domaine passe à l'évêque de Strasbourg le siècle suivant.

Le fief est accordé aux Seigneurs de Landsberg.

A la fin du XIX^e siècle, FRIESENHEIM devient une commune à part entière, à laquelle sont annexés NEUNKIRCH et ZELSHEIM.

Milieu physique

FRIESENHEIM fait partie de l'unité géographique du Ried Ello-Rhénan.

Au cœur du fossé rhénan, fossé tectonique d'Alsace-Bade-Wurtemberg, le Ried Ello-Rhénan occupe le centre de la plaine d'Alsace. Il correspond à l'extension des lits majeurs extraordinaires de l'Ill et du Rhin. A l'exception de certaines terrasses peu submersibles, il forme un vaste champ d'inondation.

Le Ried Ello-Rhénan est structuré en un ensemble de compartiments géomorpho-pédologiques et géomorpho-hydrologiques bien distincts. La nature des sols et la profondeur de la nappe phréatique (fortement liée aux micro-variations de la topographie) liée à la dynamique alluviale, ont en effet permis d'individualiser des sous-ensembles ayant chacun leur particularisme.

Topographie

Le territoire communal ne présente pas de relief significatif.

Les altitudes sont comprises entre 159 et 163 mètres.

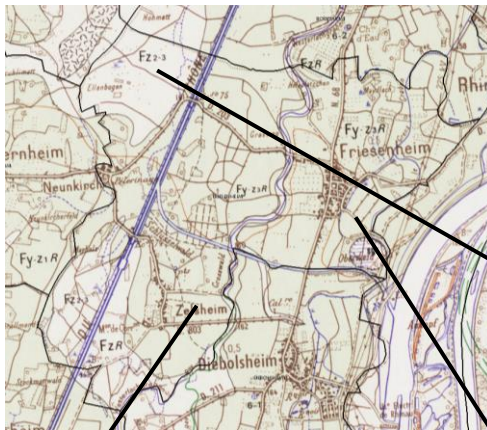
La pente est faible orientée du Sud-Ouest vers le Nord-Est et correspond à l'inclinaison générale de la plaine d'Alsace à proximité immédiate du Rhin.

Géomorphologie - Géologie

Le ban communal de FRIESENHEIM appartient au secteur géomorphologique et géologique du Ried et plus spécifiquement au Ried blond.

Le **Ried blond** est caractérisé par une couleur légèrement claire et une texture sablo-limoneuse. Il s'agit généralement de sols jeunes, peu évolués et calcaires.

Le Ried blond correspond à l'actuelle dépression marginale du Rhin résultant de l'endiguement, entre les forêts rhénanes et les levées-terrasses du Ried Brun. Il constitue un ensemble complexe d'anciens chenaux, de roselières, de prairies, de cultures et de forêts.

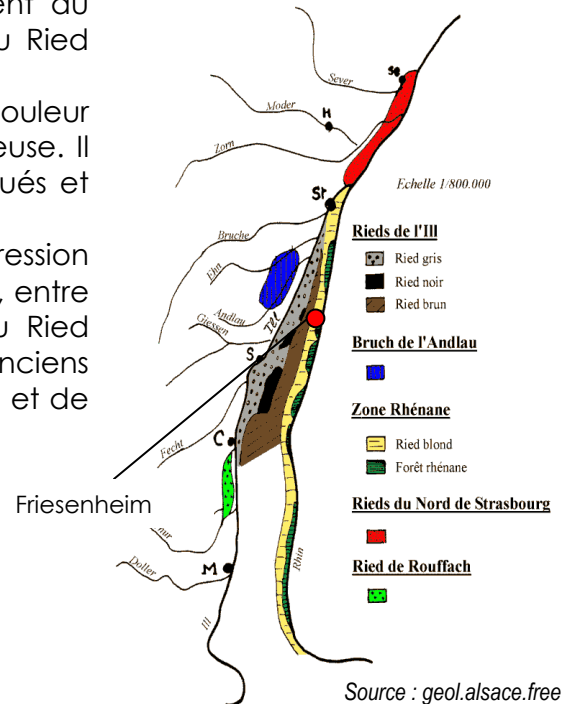


Alluvions rhénanes d'âge würm à holocène ancien : limons discontinus, irrégulièrement décalcifiés, sur sables et graviers

Complexe du "Ried" ello-rhénan : tourbes et alluvions sablo-limoneuses à pH acide

Alluvions rhénanes d'âge würm à holocène récent : limons calcaires sur sables et graviers calcaires

Les Rieds en Alsace



Hydrographie

La vie dans le RIED, est conditionnée par l'eau. Celle-ci intervient sous deux formes, souterraine et en surface, dont les actions interagissent et souvent se superposent. L'eau est présente visuellement : inondations, écoulement dans les rivières et les fossés.

L'appartenance de la commune au domaine géomorphologique de la plaine ello-rhénane se traduit par la présence générale d'une nappe phréatique située à plus ou moins grande profondeur (1 à 3 mètres selon les saisons et les endroits).

Le ban communal de FRIESENHEIM est irrigué par de nombreux ruisseaux et fossés : le *Zelsheimergraben* à l'Est de ZELSHEIM, Le *Hanfgraben* dans la continuité du *Zelsheimergraben* à l'Ouest de FRIESENHEIM, l'*Istergraben* à l'Est de FRIESENHEIM.

Le *Canal du Rhône au Rhin* s'écoule entre NEUNKIRCH et FRIESENHEIM, entre NEUNKIRCH et ZELSHEIM, le *Canal* change de direction et s'écoule ensuite vers l'Est. Le *Canal du Rhin Abandonné* s'écoule du Sud au Nord.

La commune de FRIESENHEIM est concernée par une importante gravière d'extraction de graviers. Cette gravière est implantée également sur les bans communaux de DIEBOLSHEIM et de RHINAU. La surface en eau est très importante et est limitée par le Canal du Rhône au Rhin au Sud et le Rhin à l'Est. L'emprise de la gravière, dont la plus grande surface est en eau représente environ 22 ha sur le ban de FRIESENHEIM.

Enfin, FRIESENHEIM s'intègre dans le paysage proche de deux cours d'eau structurant les ensembles naturels :

⇒ Le premier, de grande importance : Le Canal du Rhône au Rhin. Cours d'eau artificiel qui marque la limite avec le ban communal de DIEBOLSHEIM.

⇒ Les secondaires : L'Istergraben, le Zelsheimergraben, le Hanfgraben. Ruisseaux d'écoulement Sud / Nord parallèles au Canal et au Rhin.



Photo 1 : L'Istergraben

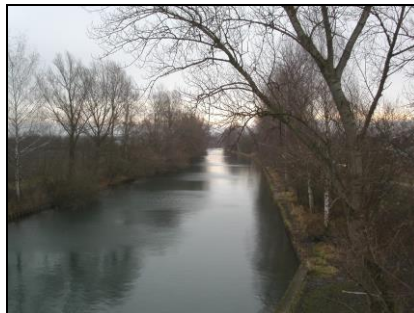


Photo 2 : Le Canal du Rhône au Rhin

Climatologie

Les caractéristiques climatiques de la plaine d'Alsace sont celles qui définissent le climat au niveau de FRIESENHEIM.

La plaine d'Alsace présente un climat de transition, elle est en effet soumise à une combinaison double d'influences océaniques et continentales. L'accentuation de la continentalité du climat de cette plaine est en grande partie corrélée aux effets d'abris du massif des Vosges, influence conséquente à la hauteur de FRIESENHEIM.

- Les températures moyennes annuelles sont voisines de 10°C.
- L'amplitude thermique moyenne annuelle est relativement élevée : plus de 18°C (parmi les plus élevées de France): les hivers sont froids et rigoureux, les étés chauds, les printemps et automne sont relativement précoces.
- Les hauteurs de précipitations annuelles avoisinent les 600mm avec des hauteurs maximales en juin et juillet. Les hivers sont plus secs : De décembre à février, les précipitations ne dépassent guère 30 à 40 mm par mois.
- Les vents dominants sont de sud et sud-ouest. La circulation générale des vents se fait sur un axe Nord-sud, dans le couloir constitué par les Vosges et la Forêt-Noire. Ces massifs bloquent en partie la circulation d'Ouest, tout au moins au niveau des basses couches atmosphériques.

L'hiver à FRIESENHEIM est marqué par :

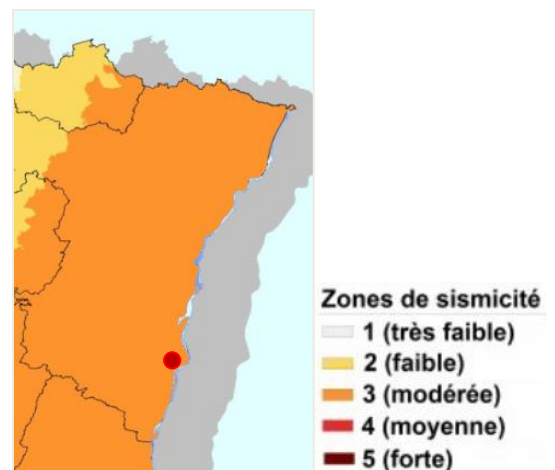
- Des stagnations d'air froid avec ciel gris et bas, brouillards denses.
- Un enneigement moyen et peu persistant atteignant environ 20 jours de chute de neige en moyenne par an.
- Environ quatre-vingt jours de gelée par an parfois jusqu'au mois de mai.

L'été à FRIESENHEIM est marqué par :

- Des températures élevées avec une moyenne de 19°C pour le mois de juillet mais des maxima pouvant atteindre 37°C, auquel s'ajoute une absence de vent.
- Des journées de chaleur (près de 40 par an) avec temps lourd.
- De fortes pluies orageuses.

Risques naturels

Concernant le risque de séisme, le décret du premier mai 2011 relatif à la prévention du risque sismique a défini 5 types de zones de sismicité. La majeure partie du Bas-Rhin, comprenant Friesenheim se situe en zone 3 correspondant à un risque modéré.



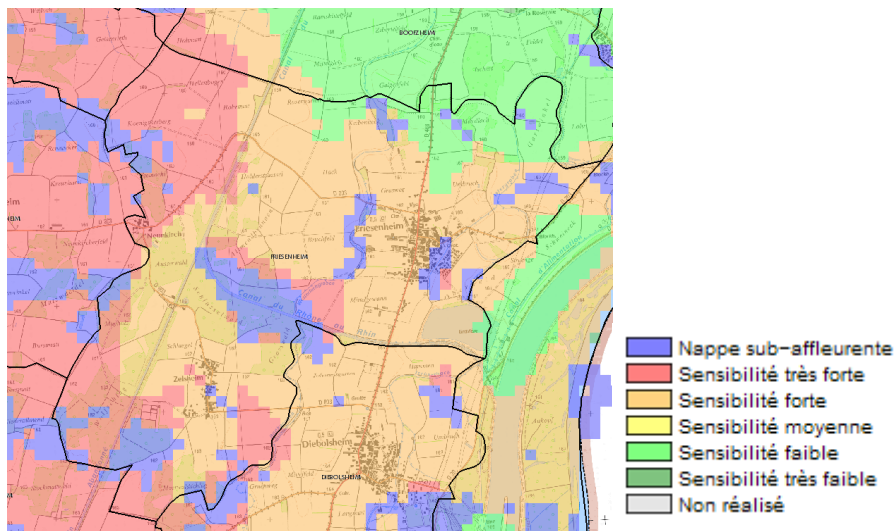
Source : prim.net

La commune de FRIESENHEIM, depuis la canalisation du Rhin, n'est plus sujette aux inondations, quelques remontées de nappe phréatique peuvent avoir lieu, mais elles ne concernent pas la zone urbanisée et sont peu impactantes.



Photo 3 : Les bâtiments d'exploitation de la gravière

La nappe phréatique est tout de même proche de la surface et est de ce fait assez sensible aux éventuelles infiltrations.



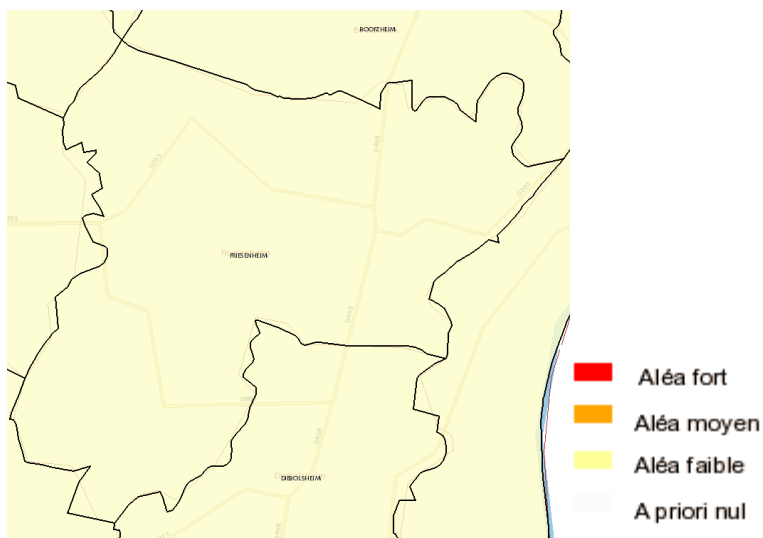
Source : BRGM

Aléa retrait-gonflement des argiles :

Les matières argileuses se modifient en fonction de la teneur en eau passant d'un état dur et sec à une texture plus molle et plastique. Ceci induit des variations de volume des sols avec une amplitude plus ou moins importante.

Le phénomène est lié au fait que sous les maisons le sol est protégé de l'évaporation gardant une certaine humidité constante. La différence en teneur d'eau est donc rapidement très différente entre ces sols protégés et ceux à l'air libre. Se produisent ainsi des phénomènes de mouvements différentiels au niveau des murs porteurs.

A Friesenheim, cet aléa est limité, correspondant à un aléa faible sur l'ensemble du territoire.



Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

La commune est uniquement concernée par deux arrêtés de catastrophe naturelle dont une faisant référence à la tempête de 1999.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Milieu naturel

Les espaces boisés

La surface boisée, sur le territoire de FRIESENHEIM, représente une surface de plus de 230ha.

Les espaces boisés se répartissent essentiellement sur la partie Sud-Ouest du ban communal. NEUNKIRCH et ZELSHEIM sont séparés par un espace boisé relativement important qui s'étale de part et d'autre du Canal.

Dans la partie Nord-Est du ban communal, quelques bosquets boisés viennent ponctuer l'espace ouvert agricole.

Les essences qui constituent ces boisements sont essentiellement des feuillus de bois tendre, essences adaptées aux milieux riediens et qui supportent une humidité forte des sols et des remontées ponctuelles de nappes.

Les espaces boisés plus éloignés des fossés et dépressions humides se composent de bois plus durs de type peupliers, acacias, hêtres, quelques chênes...



Photo 4 : L'espace boisé entre NEUNKIRCH et le Canal

Le long des cours d'eau, la végétation reste fortement présente. Il s'agit d'une végétation typique des bords de cours d'eau appelée ripisylve. Elle se compose essentiellement d'essences qui apprécient les milieux humides. La conservation de cette végétation permet une stabilité des berges et l'absorption d'une partie de l'eau par les plantes. Ces milieux particuliers sont également le refuge de nombreuses espèces spécifiques qui ont besoin de ces espaces comme refuge, garde-manger ou abreuvoir.

Dans de grands espaces ouverts la ripisylve est un repère pour identifier la présence d'un cours d'eau, d'un fossé ou d'une dépression humide (roseaux, saules têtards,...)



Photo 5 : Le westerlachgraben et sa ripisylve



Photo 6 : Les espaces ouverts

Les espaces ouverts

Les terres agricoles représentent une surface de 774 ha du ban communal soit presque 62% de la surface totale, alors que les prés et landes occupent 68ha environ.

Les transitions (prés, taillis) entre ces espaces boisés et les espaces ouverts de terres labourées, habituellement lieux à fort potentiel biologique sont souvent absentes et ne laissent que peu de place à une faune et une flore diversifiées.

Les zones de refuge et d'habitat pour la faune et la flore au sein des espaces ouverts agricoles sont peu nombreuses. La rareté des surfaces en herbe, la suppression des haies et la mécanisation ont tendance à réduire la diversité des milieux ouverts sur le ban communal.

Les possibilités de développement d'une biodiversité satisfaisante sont relativement limitées dans un milieu largement anthropisé présentant une certaine uniformité. Les méthodes culturales basées sur la culture intensive accentuent la régression de populations faunistiques ou floristiques pourtant adaptées à un milieu d'espaces ouverts (petits mammifères, oiseaux, faunes coprophages¹, ...).

Les vergers et espaces semi-ouverts

Les vergers sont des milieux particuliers. Ils accueillent souvent une faune spécifique qui y trouve abris et nourriture. Ils ne représentent plus que 3,7ha sur le territoire de FRIESENHEIM. L'entretien et le renouvellement des arbres fruitiers ne sont pas toujours suivis.

La vocation des fruits comme ressource n'est plus aussi importante.

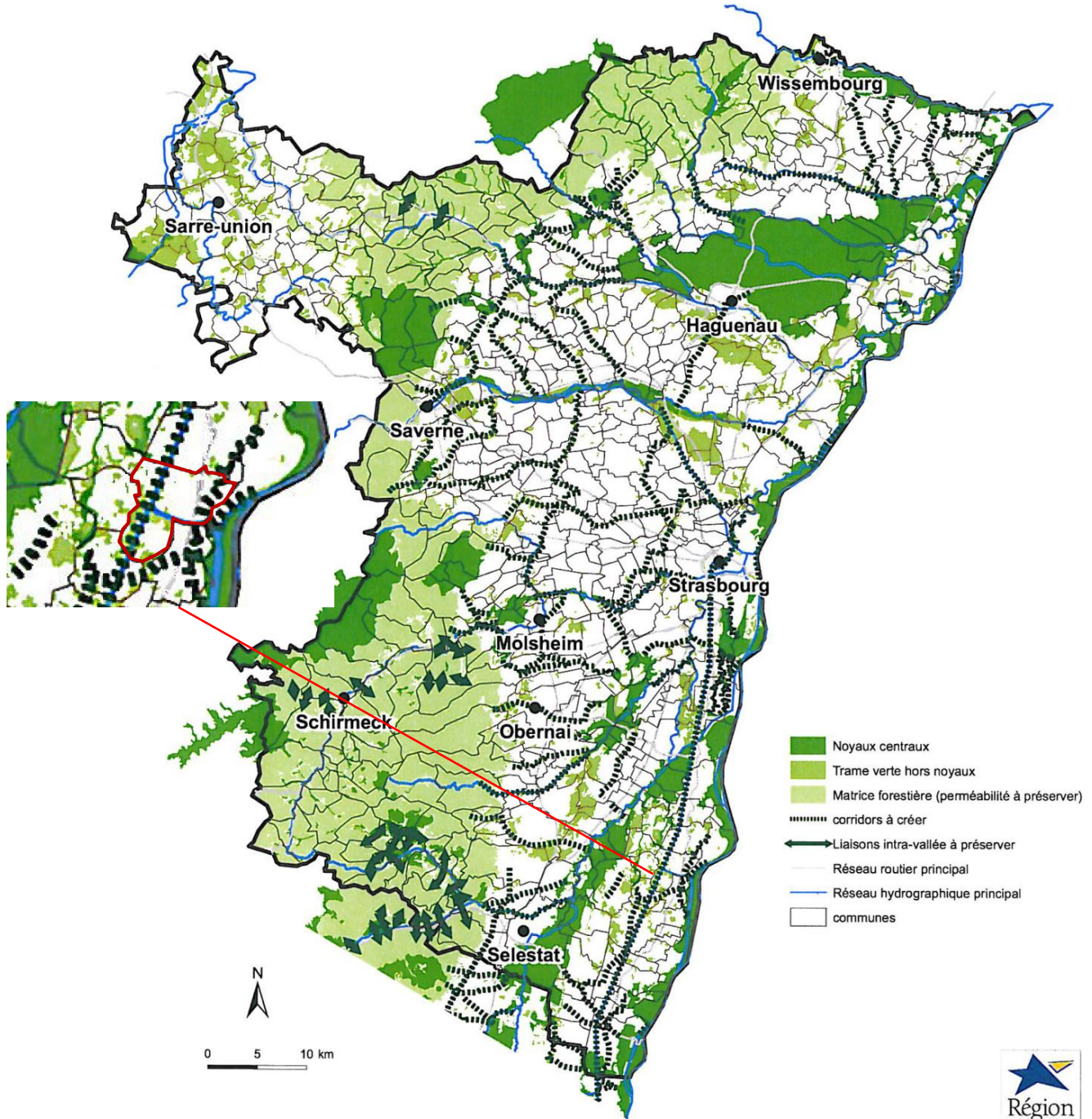
Par conséquent, les espaces de vergers qui formaient traditionnellement une ceinture autour de l'espace bâti sont moins présents et seuls quelques vergers résiduels subsistent.

Synthèse :

Dans un tel contexte, haies, cours d'eau, ripisylve, bosquets, vergers, arbres isolés et même surfaces en herbe sont des éléments naturels précieux. Ils représentent des abris permanents ou temporaires, et des ressources indispensables à la survie de nombreuses espèces animales ou végétales. Ils sont garants du maintien de la biodiversité. Il semble essentiel de les conserver au mieux.



Photo 7 : L'espace ouvert au Nord du village



SIG-ENV-2513
 Réalisation : Région Alsace / SIGS
 Données : Région Alsace
 Fond de carte : Région Alsace, Rte500 2004 IGN
 Avril 2009

La trame verte et bleue

- La trame verte est un programme régional, initié en 2003, en faveur de la biodiversité. Il consiste à relier les milieux naturels entre eux par des corridors écologiques (haies, bandes enherbées, ensemble de vergers...), pour permettre le passage de la faune et de la flore, les extensions de l'urbanisation ayant causé leur morcellement.
- L'objectif est ici de créer un maillage sur le territoire régional permettant la bonne circulation des espèces naturelles et végétales, garantie de leur maintien à long terme.
- Les objectifs de ce programme sont :
 - Le maintien de la trame verte existante (équivalente à 150 000 ha en plaine) et à la densification des connections (7700 ha supplémentaires),
 - Son intégration dans l'élaboration des documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire,
 - Gestion des points de conflits, actuels et futurs, vis-à-vis du projet.
- Les principales actions concernent
 - La poursuite des actions engagées (implications dans les mesures agri-environnementales, soutien au conservatoire des sites alsaciens et généralisation des opérations « vergers solidaires d'Alsace » à tout le territoire régional),
 - La mise en œuvre de nouveaux outils (création de nouvelles réserves naturelles régionales, le contrat trame verte et biodiversité),
 - Actions de communications et de sensibilisation.
- Au niveau de la commune de Friesenheim, la région Alsace a répertorié deux corridors à créer, le long du canal du Rhône au Rhin et de l'Istergraben. Les espaces de boisements constituent des trames vertes hors noyaux.

Paysages

Le paysage urbain

La commune de FRIESENHEIM est formée de trois noyaux villageois distincts :

- FRIESENHEIM
- NEUNKIRCH
- ZELSHEIM

Chacune des entités à sa configuration propre :

- FRIESENHEIM est construit autour d'une rue principale et de rues secondaires.
- NEUNKIRCH est composé essentiellement des bâtiments religieux (églises, presbytère, chapelle,...) de deux restaurants et de deux maisons d'habitation.
- ZELSHEIM s'est développé le long de la route départementale, les maisons sont d'époques et de tailles variées.
- Il existe également des maisons isolées ou des groupes de maisons détachées des trois noyaux d'habitation.

Morphologie urbaine de FRIESENHEIM

L'église, l'école et la mairie de FRIESENHEIM sont rassemblés de part et d'autre de la rue principale. Les maisons les plus anciennes sont situées non loin de ce cœur, même si la plupart des maisons ont été détruites lors de la deuxième guerre mondiale. De nombreuses maisons ont été reconstruites après la guerre dans l'ensemble du village.

L'organisation urbaine de FRIESENHEIM est traditionnelle des villages agricoles de la Plaine du Ried.

- Un habitat groupé au sein du village
- Un habitat mixte dans les rues secondaires
- Un habitat pavillonnaire en lotissement

• **L'habitat groupé au sein du village** se singularise par un faible nombre de maisons anciennes alsaciennes.

Les propriétés se composent d'une maison d'habitation avec pignon sur rue et de dépendances implantées autour d'une grande cour large qui permettait les manœuvres agricoles. Les maisons reconstruites après guerre possèdent cette organisation, en revanche, les colombages n'existent plus et ont laissé place à des façades uniformes.

Certaines dépendances agricoles ont été transformées en logements d'habitation, c'est le cas dans la rue du fond et dans la rue haute.



**Photo 8 : Une grange réhabilitée en logements,
rue du fond**

Certaines très vieilles maisons ont été démolies et remplacées par de nouvelles constructions qui viennent s'insérer dans le noyau villageois. Les périodes de construction ou de reconstruction étant différentes, les styles de bâtiments sont très hétéroclites et offrent à l'œil une diversité surprenante tant par les volumes que par les teintes de façades. Les terrains sont de formes variées, les maisons d'orientation différentes.



**Photo 9 : Certaines façades sont peu harmonieuses
les unes par rapport aux autres**

- Dans les rues secondaires, un **habitat d'après guerre et des années 1970** s'est développé le long des rues et se placent autour du cœur du village. Le développement s'est notamment réalisé en direction de RHINAU et DIEBOLSHEIM, essentiellement à l'Est de la rue Principale. La partie Ouest de la rue Principale n'a pas fait l'objet d'un développement de l'habitat. Ce développement dissymétrique par rapport à la rue Principale a permis la réalisation des sorties d'exploitation des exploitants agricoles du village. Le secteur Ouest est aujourd'hui, de façon quasiment exclusive, consacré aux installations d'élevage (bovins, porcins, volailles,...). Ce secteur Ouest fait aujourd'hui l'objet de périmètres de réciprocité agricole fixés par une réglementation sanitaire des installations d'élevage classées (se référer au volet agricole).



Photo 10 : La rue principale



Photo 11 : Les maisons alsaciennes, rue haute

- Le **lotissement communal** s'est développé sur la rive Est de l'*Istergraben*. On y accède par la rue du Fond ou la rue Neuve. Ce lotissement s'est construit en plusieurs tranches depuis le début des années 1980.

Les maisons sont de styles modernes avec de nombreuses couleurs de façades. L'organisation du bâti est typique des lotissements avec une artère principale (la rue des chênes), des rues moins importantes et une impasse. Le parcellaire est découpé de façon relativement systématique, et cette entité semble fonctionner sur elle-même.

Les liens avec le village ancien se limitent à une passerelle piétons au croisement de la rue du fond et de la rue de Rhinau et à un pont donnant sur la rue de fond et la rue neuve permettant l'accès aux véhicules.

Cette entité compte plus de 40 lots, dont la population n'est pas forcément issue du village.

Ce type d'entité indépendante nécessite une démarche de la commune pour favoriser les échanges entre le village ancien et le lotissement afin que des liens se créent et que l'esprit du village soit conservé.



Photo 12 : Les dernières constructions du lotissement communal

Maisons et groupes de maisons isolés :

Le ban de FRIESENHEIM est ponctué de maisons isolées ou de groupes de maisons non rattachés à des noyaux urbains.

Dès l'entrée Nord de FRIESENHEIM, deux maisons de part et d'autre de la RD468 annoncent le village sans pour autant y être intégré.

L'entrée Sud de FRIESENHEIM est marquée par un groupe de maisons, dont un garage avec une pompe à essence, séparé du village par quelques parcelles de vergers, prés et champs.

L'entrée Nord-Est de FRIESENHEIM est marquée par un bunker datant de la deuxième guerre mondiale. Il en existe encore plusieurs sur le ban communal.

Egalement au Nord-Est, deux maisons individuelles construites à la suite de sorties d'exploitation ponctuent le paysage de champs ouverts et annoncent la proximité du village.

La salle des fêtes communale est également isolée dans ce secteur Nord –Est de la commune.

Une fois l'*Istergraben* franchi, le village commence, le bâti devient plus dense, même si les trois maisons, situées au bord du chemin rural, à l'Ouest de la RD 203 restent détachées de l'habitat groupé.

Sur la RD 203, à l'Ouest de FRIESENHEIM, les maisons d'éclusiers ont été conservées et sont également isolées.

Entre NEUNKIRCH et ZELSHEIM, le bord du Canal est ponctué de trois maisons, dont un restaurant.

L'entrée Nord de ZELSHEIM est annoncée par une maison alsacienne, décalée par rapport au reste du noyau de ZELSHEIM. Cette maison s'apparente aux « Wasserhiesel » que l'on retrouve dans de nombreux villages du Ried. Ces petites maisons n'ont pas de caves mais simplement un vide sanitaire.



Photo 13 : La maison d'éclusier



Photo 14 : Les 3 maisons au bord du Canal



Photo 15 : La Wasserhiesel

Morphologie urbaine de NEUNKIRCH

NEUNKIRCH se compose essentiellement de la chapelle et de l'église Ste Anne avec son presbytère, son autel extérieur et sa cour.

En face de ses bâtiments, les deux restaurants sont des bâtisses imposantes d'une architecture d'après guerre. Un des deux restaurants a installé une aire de jeux pour enfants sur son terrain.

Les bâtiments ont des dépendances à l'arrière avec une cour. Une nouvelle construction s'est installée à l'extrémité Ouest, face au bâtiment d'église.

En limite Est, une maison d'habitation est implantée en bordure de la RD 203 et est bordée par un grand parking permettant aux pèlerins et visiteurs de stationner.



Photo 16 : L'entrée Est de Neunkirch

Morphologie urbaine de ZELSHEIM

ZELSHEIM est un hameau qui s'est développé de façon linéaire de part et d'autre de la RD 803. L'ensemble des maisons, malgré des époques de construction différentes, ont gardé un alignement marqué par rapport à la voie. Les maisons les plus anciennes semblent s'être implantées à deux emplacements différents :

- Un premier groupe qui s'est développé de part et d'autre du virage de la route avec des maisons de tailles importantes et de leurs dépendances
- Un deuxième groupe de maisons anciennes qui s'est développé autour de la Chapelle et de l'ancien bâtiment du Couvent.

Ces deux entités sont aujourd'hui rapprochées par des constructions récentes. Le bâti date des années 1980-1990 et les maisons ne possèdent pas de dépendances.

Un lotissement neuf s'est développé sur le bord Ouest de la RD 203, les nouvelles constructions respectent l'alignement existant par rapport à la voie. En revanche, les matériaux, formes et teintes sont très diverses et ne s'intègrent que difficilement à l'existant.



Photo 17 : Les maisons dans le virage



Photo 18 : Les nouvelles constructions



Photo 19 : Une dépendance agricole réhabilitée

Certaines réhabilitations de bâtiments ne s'intègrent pas forcément dans le paysage. L'emploi de certains matériaux et de certaines couleurs peut dénaturer l'aperçu d'ensemble d'un secteur urbain.

La création de la passerelle en bois se détache du bâtiment existant, même si le principe de coursive est une idée intéressante pour permettre des accès individualisés aux logements.

Le paysage communal

A NEUNKIRCH, ZELSHEIM et FRIESENHEIM, les espaces de transition paysagère ont disparu. Traditionnellement, les villages étaient entourés d'une ceinture de vergers qui permettait une transition progressive entre l'espace bâti et l'espace cultivé. Les vergers jouaient un rôle important dans le paysage puisqu'ils isolaient les habitations d'une exposition visuelle trop importante.

Cependant, aujourd'hui, ces espaces ont été remplacés, presque systématiquement, par de nouvelles constructions.

Aussi, l'entrée du village est aujourd'hui marquée par un mur végétal ou réel ou une façade de maison.



Photo 20 : L'entrée Sud de Friesenheim

Le paysage communal de FRIESENHEIM s'exprime par la diversité : des terres de labours, des prés et par la dimension verticale des arbres isolés et de la ripisylve.

L'occupation du sol offre une diversité de point de vue qui évite la monotonie d'une plaine trop ouverte et dépourvue de dimension verticale.

En effet, les nombreux ruisseaux, fossés bordés d'arbres donnent une dimension verticale à cette topographie plane. Quelques bosquets et des forêts évitent des points de vue trop lointains et permettent une bonne perception de l'espace. Cette mosaïque de points de vue est une qualité paysagère importante.

Autour de la gravière, les rangées d'arbres sur les talus ne sont pas d'une épaisseur importante. En revanche, ces taillis ont une densité importante qui masque la proximité immédiate du site.

Les grands champs ouverts de la plaine alluviale du Rhin ont cette particularité d'offrir de grandes étendues de terres nues (en hiver notamment).

Ponctuellement, des granges, des séchoirs à tabac, des bunkers rompent la dimension horizontale du paysage. Les bunkers, vestiges des conflits passés s'intègrent de mieux en mieux dans le paysage, progressivement regagnés par la végétation, fragilisés par l'âge et un manque d'entretien, on ne les distingue que très peu dans le paysage. Ils forment de petits monticules herbeux.

Les alignements d'arbres indiquent la présence d'un ruisseau phréatique ou d'un cours d'eau. Cette ripisylve, ou végétation typique des bords de cours d'eau, remplit un rôle important dans le fonctionnement écologique des milieux naturels et dans le paysage pour l'espace de transition qu'elle forme entre le cours d'eau et l'espace agricole.

En limite sud du ban communal, le Canal de FRIESENHEIM marque le paysage par la taille des infrastructures de la gravière et le passage de la ligne à haute tension.



**Photo 21 : Le canal de Friesenheim,
en limite Sud-Est du Ban communal**



Photo 22 : L'espace agricole à l'Est

Patrimoine

Le patrimoine de FRIESENHEIM se répartit sur l'ensemble du ban communal.

On peut signaler l'église Notre Dame de NEUNKIRCH dont les premières pierres datent du 15^e siècle et qui a été rénovée en 1993. Cette église, édifiée à la demande de l'évêque Robert de Bavière est modifiée en 1752 par l'agrandissement de la sacristie et l'installation de la chapelle du Berger. En 1820, la tour est rehaussée, et le clocher remplacé par un bulbe. La chapelle des Confessions est adjointe sur le côté en 1872. Auprès de la sacristie se trouvent les dalles funéraires de F.B. Hurstel, archiprêtre de la paroisse mort en 1826, et de sa mère.

La chapelle abrite une statuette en ivoire de la Vierge à l'enfant datée de la fin du 13^e siècle ainsi qu'un orgue datant de 1840. Une peinture murale, à l'intérieur de la chapelle, raconte l'histoire du pèlerinage de NEUNKIRCH.

La première messe a été célébrée à NEUNKIRCH en 1290.

A l'initiative de l'Abbé Kelhetter, l'église Ste Anne est érigée en 1891 et abrite aujourd'hui la statue en bois polychrome qui provient de la chapelle du berger.

Le presbytère de NEUNKIRCH, par son plan et ses élévations conçu par Henri Neuhof, est caractéristique des nombreux bâtiments reconstruits au 18^e siècle en Alsace. Son escalier de style Louis XV et daté de 1760 et est marqué du trigramme des jésuites.

La maison SCHLOESSEL, située 2 rue du Couvent à ZELSHEIM, est construite après la Révolution par l'Officier Claude François Rousselet, dont la fille épouse l'architecte Antoine Ringeisen (architecte de cette maison). Après la mort de son épouse, la maison est vendue aux enchères et rachetée par l'Abbé Kelhetter. Cette maison est alors aménagée pour y recevoir les sœurs de la Croix ainsi que les orphelins et les handicapés dont elles s'occupent. En 1894, on y transfère une maison d'éducation gérée par les Frères de Matzenheim. A la fin du 20^e siècle, cette maison devient une habitation privée.

L'église St Nicolas de FRIESENHEIM remplace celle de 1737 devenue trop exiguë. La tour-porche centrale est remplacée par une tour latérale en 1952, après sa destruction pendant la seconde guerre mondiale. Les autels latéraux portent des statues sculptées par le curé Haeusler : Une vierge aux bras étendus semblable à celle du vitrail de la cathédrale de Strasbourg (1867) et St Nicolas (1872). Les vitraux sont l'œuvre de René Kuder. L'église a été récemment renouvée et les pierres de tailles en grès roses ont été laissées apparentes sur la tour latérale.

Une croix en grès, sculptée par Abreiner est érigée dans le cimetière et date de 1854. Elle porte une inscription pieuse et commémorative.

Une croix de chemin se trouve dans la rue principale à FRIESENHEIM, il semblerait qu'elle ait été déplacée. Son auteur est inconnu. Elle date de 1901.

Le Canal du Rhône au Rhin, ouvert à la navigation en 1833, compte 136km en Alsace. Des améliorations sont peu à peu apportées au projet initial mais les problèmes politiques alsaciens ralentissent les travaux. Les écluses mesurent finalement, après deux rallonges successives de 4 mètres, 38,5m. de long. L'écluse présente sur le ban de FRIESENHEIM date du début du 19^e siècle.

Au Nord-Ouest de la commune, proches du cimetière, deux immenses hangars à tabac datant du 20^e siècle témoignent de l'importance du tabac dans la région. La plus grande expansion que connaît le tabac est à la fin du 18^e siècle.



Photo 23 : l'église St Nicolas



Photo 24 : l'écluse sur le Canal du Rhône au Rhin

Synthèse :

Le milieu urbain de FRIESENHEIM est doté de richesses architecturales intéressantes et d'une variété de constructions qui en font un village hétéroclite et agréable.

La diversité paysagère sur le ban communal est une richesse incontestable et est un atout pour un cadre de vie agréable.

Face à l'attractivité du village, il faudra veiller à une bonne utilisation de l'espace.

Un développement trop rapide de la zone urbaine pourrait entraîner un déséquilibre des atouts de la commune et une désorganisation du village.

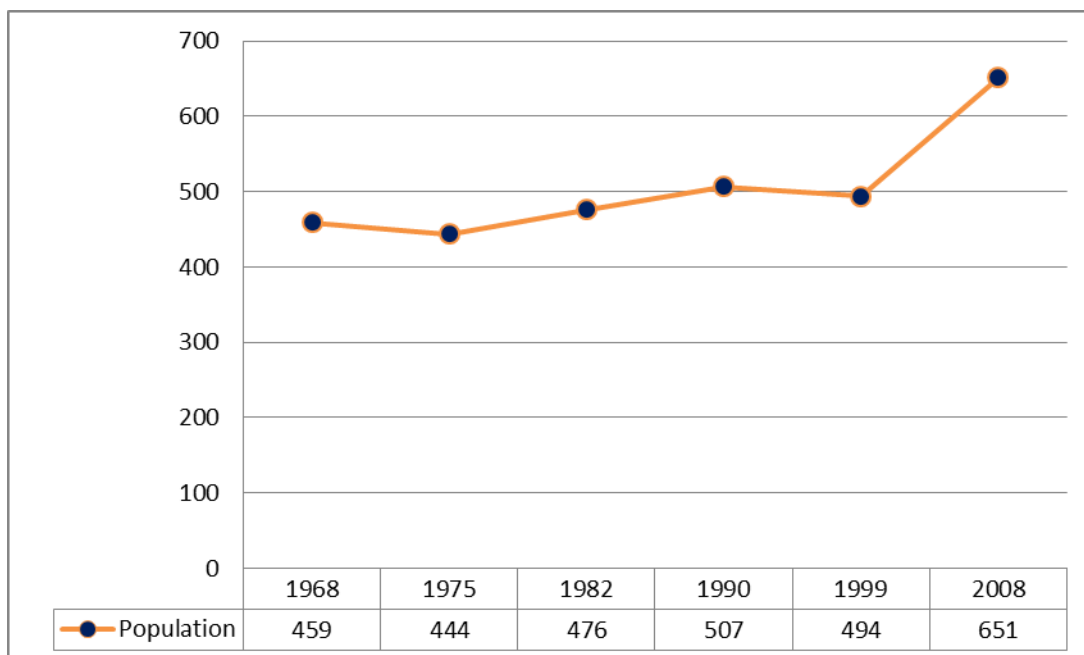
Paysage socio-économique

Démographie

• Population

En 1999, la commune de FRIESENHEIM comptait 494 habitants, lors du dernier recensement de 2008, la commune comptait 651 habitants, soit environ 150 personnes supplémentaires en 9 ans.

L'évolution de la population de FRIESENHEIM est assez stable et marquée par des hausses et diminutions légères entre 1968 et 1999. L'augmentation globale de la population n'est ainsi pas très rapide pendant cette période, alors qu'entre 1999 et 2008, la croissance est particulièrement marquée.



• Facteurs d'évolution de la population entre 1975 et 1999 :

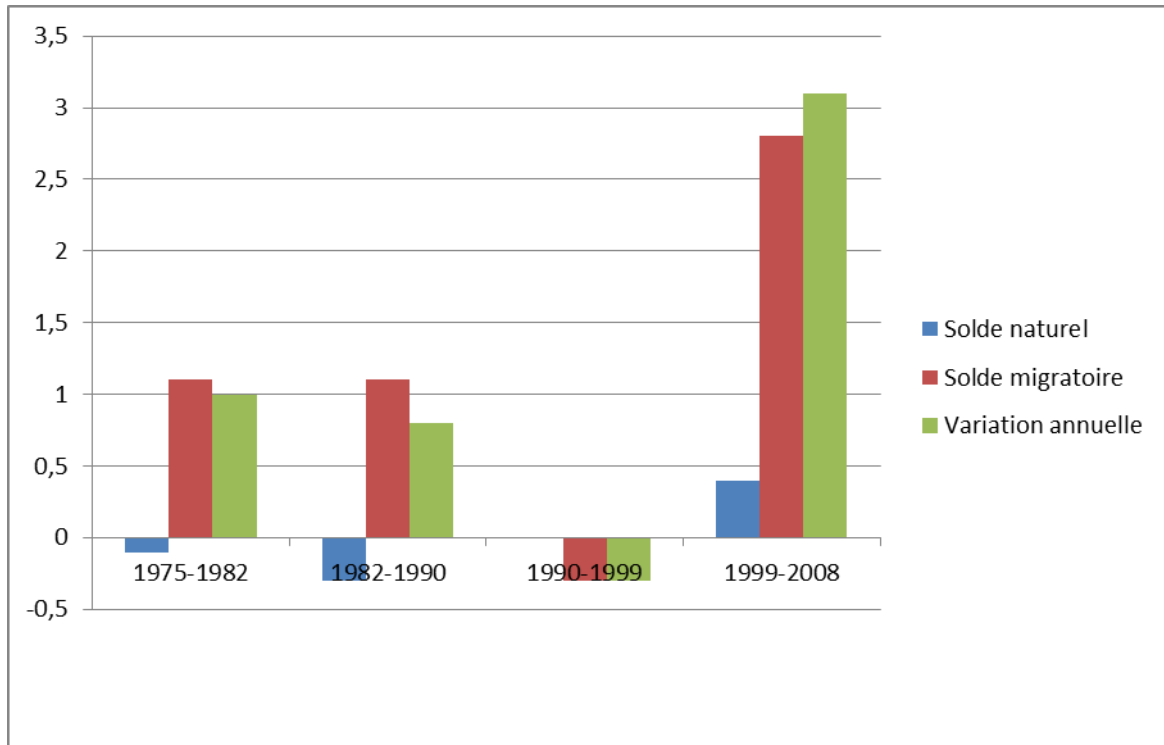
Entre 1975 et 1990, l'évolution est due à un solde migratoire positif important alors que le solde naturel est négatif.

La légère régression de la population, entre 1990 et 1999 est due à un solde migratoire négatif alors que le solde naturel est nul.

L'ouverture du lotissement communal en plusieurs tranches a permis l'attraction de nouveaux habitants sur un temps donné.

La forte augmentation constatée après 1999 est liée à un solde naturel redevenant positif, ainsi qu'à un solde migratoire largement positif (+2.8%).

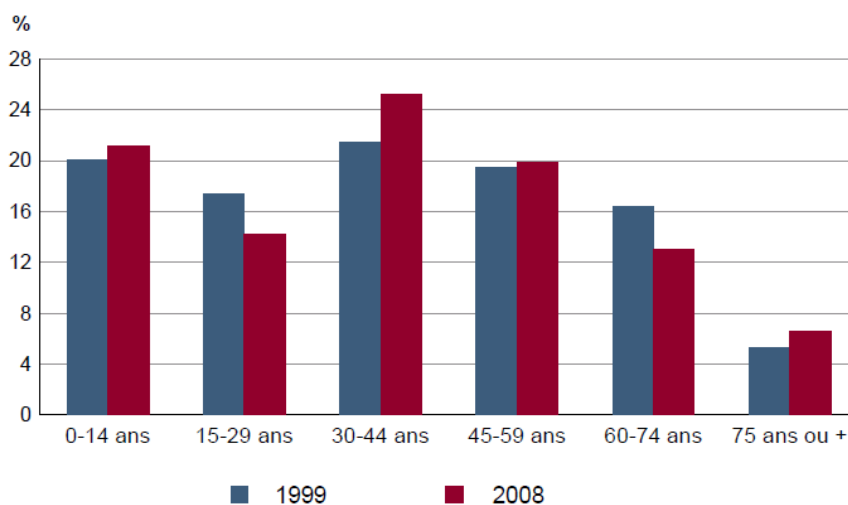
Le taux de variation annuel moyen de la population atteint 3.1% sur la période 1999-2008, celui du département n'étant que de 0,7% dans le même temps.



Avec les nouvelles constructions installées à ZELSHEIM ainsi que les nouvelles constructions à FRIESENHEIM, le solde migratoire depuis 1999 est largement positif engendrant la forte hausse de population.

• Structure de la population entre 1990 et 1999

La répartition des classes d'âge dans la commune de FRIESENHEIM explique le solde naturel en réaugmentation sur la commune. En effet, la commune a accueilli des populations typiques des lotissements pavillonnaires, c'est-à-dire des couples en âge d'avoir des enfants ou déjà avec enfants. Ceci se retrouve dans l'augmentation des 0-14 ans et des 30-44 ans.



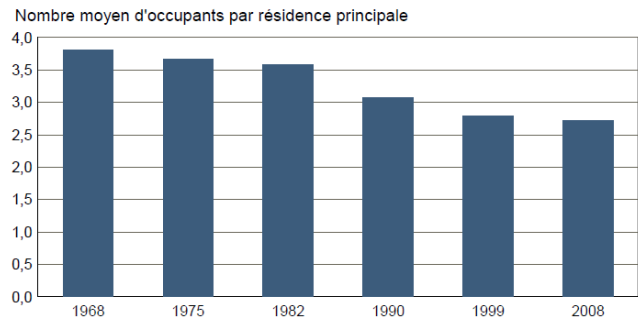
Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

En contrepartie les 45-59 ans présentent une augmentation limitée et les 60-74 ans se caractérisent par une diminution. Le vieillissement global de population, phénomène national, est donc ralenti et masqué par l'accueil de populations relativement jeunes.

• Nombre de personnes par ménages

Le nombre moyen d'occupants par résidences principales est en diminution depuis 1968 et ne présente aucune relance. On relevait en moyenne 3.7 personnes par résidences en 1968 alors qu'ils ne sont plus que 2.7 en moyenne en 2008.

Ce phénomène de desserrement des ménages, observé à échelle nationale, engendre un besoin plus important en logements pour loger un même nombre de personnes.



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements -
RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Synthèse

L'attractivité de la commune semble forte depuis 1999 alors qu'elle semblait assez stable dans la période précédente.

En revanche, il serait intéressant de veiller au renouvellement de la population pour un développement cohérent et progressif de la commune.

Une croissance trop rapide pourrait engendrer des dysfonctionnements sociaux et administratifs, il est donc important de veiller à une évolution démographique raisonnée et régulière.

• Prévisions démographiques

La croissance moyenne annuelle de la commune de FRIESENHEIM entre 1982 et 2008 est de 1,21% par an, soit plus importante que la croissance moyenne annuelle du département du Bas-Rhin entre 1982 et 2008 (0,7%).

L'enjeu pour la commune de FRIESENHEIM est de maintenir un rythme de croissance régulier pour les vingt prochaines années.

La croissance démographique de FRIESENHEIM devra pouvoir se faire :

- Progressivement en rapport avec les capacités d'absorption de la population
- Modérément de manière à ne pas affaiblir son identité rurale.

On prévoit, pour FRIESENHEIM, d'avoir une croissance moyenne annuelle entre celui qu'a connu entre 1982 et 2008 le canton de BENFELD et celui de la commune entre 1975 et 2008.

Cet objectif représente une perspective d'évolution possible.

Dans cette optique, la commune devrait pouvoir maintenir un taux d'évolution annuel d'environ 0,96% par an.

Au vu d'un tel rythme et de la population de 2009, la population de FRIESENHEIM, à l'horizon 2030, devrait atteindre entre 790 et 800 habitants, soit près de 150 personnes supplémentaires.

Une soixantaine de personnes représente environ 80 logements à prévoir. Ces logements ne devraient pas se traduire uniquement par la construction de maisons neuves, il peut s'agir d'un renouvellement de population à l'intérieur du village ou de réhabilitation, de petits logements collectifs,...

Les logements vacants, au nombre de 6 en 2008 ne constituent pas un potentiel particulier d'accueil de la population, représentant un taux inférieur à 2,5%. Il est effectivement admis qu'un taux minimal de 5% de logements vacants permet d'assurer une fluidité nécessaire sur le marché immobilier. La commune est donc dans une situation de tension particulièrement forte sur le marché du logement.

Economie et vie sociale

• Population active

En 2008, on recensait 335 actifs dans la commune de FRIESENHEIM, soit presque 51% de la population totale.

Ce taux est inférieur à celui qu'on a dans le département du Bas-Rhin (49%).

Le taux de chômage en 1999 est de 5,8%, ce taux est similaire à celui du canton de Benfeld (5,8%), mais reste inférieur à celui du département (7,4%).

• Tissu des entreprises

La commune de FRIESENHEIM abrite plusieurs petites entreprises, des artisans, ainsi que l'entreprise d'extraction de graviers :

- Les Gravières Rhénanes
- Un commerce de biens et immobiliers
- Une entreprise d'électricité et de dépannage
- Un garage Renault
- Un conseiller en affaires
- Un métreur géomètre

- Une entreprise de produits cosmétiques
- Un commerce de gros et fourniture de matériel de chauffage
- Une boutique d'articles de souvenirs de ND de NEUNKIRCH

• Services et commerces de proximité

La commune de FRIESENHEIM propose les services suivants :

Une boulangerie-épicerie tabac

Quatre restaurants dont deux à NEUNKIRCH, un au bord du Canal vers ZELSHEIM et un à FRIESENHEIM.

De nombreux services complémentaires sont disponibles à RHINAU et dans les communes voisines.

• Emplois dans la commune

Le potentiel d'emplois est d'environ 15 personnes à temps plein sur la commune (en-dehors des emplois agricoles).

La commune de FRIESENHEIM emploie deux personnes à temps plein et deux personnes à temps partiel.

Les Gravières rhénanes emploient 13 personnes à temps complet.

Les autres activités de FRIESENHEIM permettent deux emplois à plein temps dans les exploitations agricoles, deux emplois à temps partiel dans l'artisanat ainsi que des emplois saisonniers pour les restaurants.

La proximité de Strasbourg, Sélestat et de l'Allemagne offre à FRIESENHEIM un bassin d'emploi important.

• Equipement et accueil touristique

Il existe trois Gîtes ruraux sur la commune de FRIESENHEIM qui permettent d'accueillir des visiteurs. Ceux-ci sont implantés au cœur du village du FRIESENHEIM et un à NEUNKIRCH.

• Milieu associatif

Actuellement, FRIESENHEIM compte 7 associations :

- L'APP FRIESENHEIM
- L'Association Sportive DIEBOLSHEIM - FRIESENHEIM
- L'Amicale des Sapeurs Pompiers
- Le Corps des Sapeurs Pompiers
- Le cyclo-club du Ried
- L'association des Amis du Pèlerinage de Notre Dame de NEUNKIRCH
- La Chorale Ste Cécile et le Conseil de Fabrique

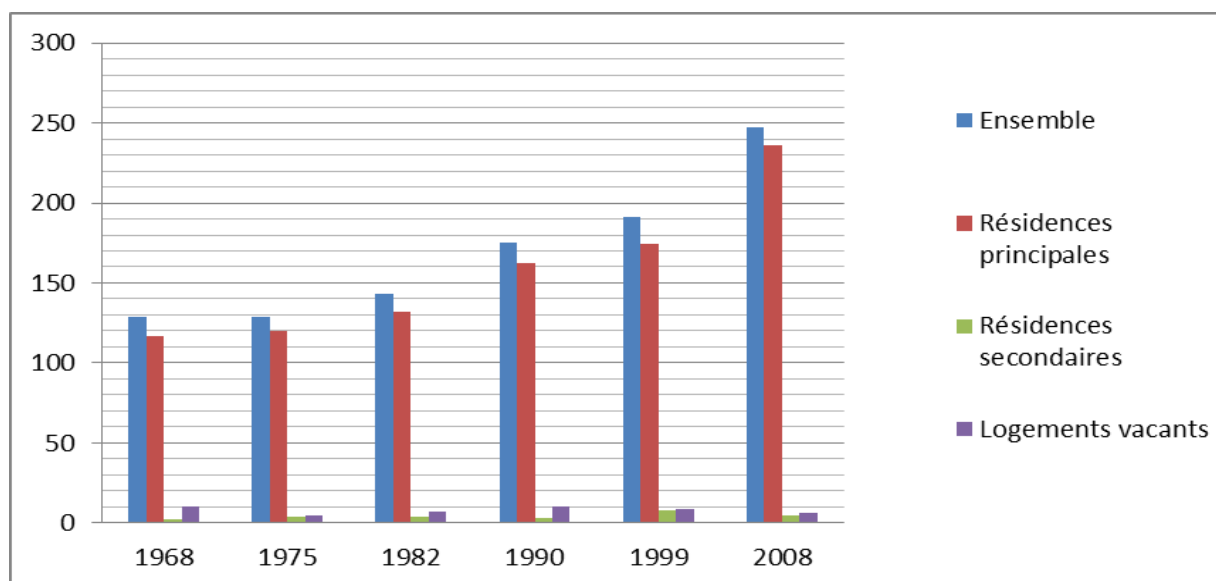
Synthèse :

L'activité de FRIESENHEIM est surtout présente grâce à l'activité agricole et aux Gravières Rhénanes, cependant, les restaurants et les gîtes ruraux permettent d'attirer des catégories variées de personnes dans le village.

Habitat

• Typologie des logements

En 2008, on recensait 247 logements pour la commune de FRIESENHEIM. 5 d'entre eux sont des résidences secondaires, et 6 sont vacants. La commune présente donc 236 résidences principales. On observe une tendance à la forte augmentation des résidences principales depuis 1968. La vacance est quant à elle en légère baisse depuis 1990.



• Equipement et taille des logements

En 2008, plus de 90% des logements ont une taille supérieure à 4 pièces, leur équipement est satisfaisant.

Les logements de petite taille sont peu nombreux, seul 1 logement a moins de trois pièces. Ces logements sont souvent peu adaptés aux besoins d'un village comme FRIESENHEIM, mais les 3 pièces, au nombre de 20, peuvent quant à eux constituer une alternative intéressante aux grands logements et permettre notamment le maintien de jeunes dans le village.

• Parc de logements selon l'époque d'achèvement

230 des 247 logements recensés (93%) dans la commune sont des logements individuels et 17 sont des logements à caractère collectif, cela représente 7% des logements existants.

Il ne reste que 59 logements datant d'avant 1949 (27.2%) et 49 logements ont été construits entre 1949 et 1974.

109 logements ont été construits après 1975, dont 68 sont récents, construits après 1990, représentant 31.5% du total.

Le parc de logement est ainsi relativement récent et tend à être bien équipé.

• Statut d'occupation des logements

Il n'y a pas de logement HLM dans la commune. La part des locataires est relativement faible (8.6%) mais en hausse depuis 1999 où ils ne représentaient que 6.9%. Les personnes logées gratuitement sont au nombre de 4, soit 1.7%, en très nette baisse (20 en 1999).

Synthèse

L'offre locative est peu développée sur la commune de FRIESENHEIM, il serait intéressant de prévoir le développement des offres de locations afin de permettre un renouvellement de la population et des classes d'âge.

La diversité de l'offre de logements participe à la mixité urbaine et au renouvellement de la population d'un village.

Etant donné la forte croissance de la population entre 1999 et 2008, le maintien de l'équilibre dans l'ensemble du village est à surveiller.

Réseaux et équipements

Equipements publics

La commune dispose d'une mairie, d'une école, d'une salle des fêtes et d'un atelier communal, ces équipements sont concentrés à FRIESENHEIM.

Elle possède également un terrain de football et un terrain de basket non homologués et une aire de jeux pour les enfants à FRIESENHEIM à proximité de la salle des fêtes. Une aire de jeux est prévue à ZELSHEIM.

Desserte

La commune est desservie par trois Routes départementales :

La RD 203 d'Est en Ouest, traversant FRIESENHEIM et reliant RHINAU à NEUNKIRCH et WITTERNHEIM

La RD 468 du Nord au Sud qui passe au cœur de FRIESENHEIM et relie BOOFZHEIM et DIEBOLSHEIM.

La RD 803 qui relie NEUNKIRCH à ZELSHEIM jusqu'à la RD 468 à proximité de DIEBOLSHEIM.

Voirie

Un projet de sécurisation du croisement de la rue du fond et la route de Rhinau est en cours d'étude. Les chemins ruraux représentent 6 km environ et la voirie communale représente 3,7 km linéaires. Les chemins d'exploitation appartenant à l'association foncière représentent environ 40 kilomètres de linéaires dont l'emprise est comprise entre 5 et 6 mètres (depuis le remembrement).

Assainissement et traitement des eaux usées

Le réseau d'assainissement est de type unitaire, est raccordé à celui de la communauté de communes du Rhin, et est géré par le SDEA.

Depuis les travaux de 2000, ZELSHEIM et NEUNKIRCH sont raccordés en totalité au réseau d'assainissement.

Pour FRIESENHEIM le réseau d'assainissement s'arrête aux panneaux d'agglomération.

Réseau d'eau et bornes incendies

Le réseau d'eau est géré par le Syndicat des Eaux du Ried dont l'entretien est confié au SDEA.

Le Nord du territoire communal est concerné par le périmètre de protection éloignée du château d'eau de BOOFZHEIM.

En matière d'incendie, le centre de secours de rattachement est celui de Boofzheim.

Collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est assurée par le SMICTOM Centre-Alsace basé à SCHERWILLER.

Milieu agricole

Productions et exploitations

(Source des données : Chambre d'Agriculture du Bas-Rhin : recensement agricole de 2000)

FRIESENHEIM appartient à la région agricole du « RIED ». Les 1 203 hectares du ban communal sont, à plus de 65%, consacrés à l'occupation agricole des terres, soit 790ha en 2000. Le ban communal de FRIESENHEIM a été remembré en 1993.

La Surface Agricole Utilisée sur la commune est de 790 ha, la Surface Agricole Utilisée par les exploitants de FRIESENHEIM est de 1 116 ha.

L'activité des exploitations localisées à FRIESENHEIM gravite essentiellement autour de l'élevage et de la culture des céréales (maïs essentiellement).

La surface agricole utilisée par les exploitants agricoles est en augmentation depuis 1979, tout comme les terres labourables.

Les surfaces de fourrage sont, en 2000, de 153 ha alors qu'elles étaient de 512 ha en 1979. En revanche les surfaces exploitées pour le maïs-grain et le maïs semence est en augmentation importante, la surface de maïs-semence était de 109 en 1979 alors qu'elle est de 760 ha en 2000.

Les oléagineux ont disparu, et les surfaces en blé tendre ne sont plus que de 54ha en 2000 il y en avait 198 ha en 1979)

Les exploitants agricoles de FRIESENHEIM se sont davantage orientés vers l'élevage. En effet, la commune abrite un cheptel varié et nombreux :

	Total bovins	Dont vaches	Total volailles	Dont poules pondeuses	Dont poulets de chair et coqs	Total porcins
1979	1 166	415	3 354	nc	226	2 918
1988	877	386	20 707	20 456	nc	6 029
2000	391	137	22 635	5 259	17 276	6 765

Dans l'évolution du cheptel de FRIESENHEIM on peut noter la régression des bovins au profit des porcins et de la volaille.

Il ne reste plus beaucoup de bovins, le nombre de vaches est réduit alors que les poulets de chair et coqs dépassent les 15 000 équivalents animaux.

Plus de 6 000 porcs sont élevés dans la commune.

De cette activité d'élevage très dynamique découle des élevages relevant des installations d'élevage classées.

Les installations agricoles d'élevage sont régies par le Règlement Sanitaire départemental et notamment les Articles 155 et suivants. Les installations classées d'élevage sont régies par la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (en particulier l'article 7), et par le décret d'application n°77-1133 du 21 septembre 1977.

	Nb d'exploitations soumises à déclaration	Nb d'exploitations soumises à autorisation	Activités
BOVINS	2	0	Bovins d'engraissement et vaches laitières
PORCINS	2	4	Porcs charcutiers
VOLAILLES	1	0	Poules pondeuses

Le nombre d'élevages classés s'élève ainsi à 9 en 2000. Ces exploitations font l'objet de périmètres de réciprocité agricole de 100 ou 50 mètres selon la situation. L'essentiel de ces installations est installé dans la partie Ouest du village. Un seul élevage est installé à ZELSHEIM, les autres sont rassemblés à FRIESENHEIM.

Il existe également un élevage particulier : une faisanderie qui est installée à l'Ouest de ZELSHEIM.

Les exploitations

En 1979, 55 exploitations agricoles (dont 46 professionnelles) sont recensées sur la commune de FRIESENHEIM, il en reste 37 lors du recensement de 2000 (dont 16 professionnelles).

La baisse du nombre d'exploitants est très importante depuis 1979.

Parallèlement à cette évolution, la superficie moyenne des exploitations est en hausse et passe de 21 ha en 1979 à 46 ha par exploitation, soit plus du double.

La commune de FRIESENHEIM est touchée par la transformation du monde agricole qui touche de manière similaire l'ensemble de la région. Cette évolution se traduit notamment par une baisse du nombre d'exploitations et une augmentation des superficies moyennes d'exploitations.

16 exploitants sont double-actif et 9 exploitants pratiquent l'élevage. Les autres consacrent leurs pratiques essentiellement à la céréaliculture.

Les exploitants agricoles de FRIESENHEIM sont en grande majorité dans une tranche d'âge inférieure à 55 ans dont 12 de moins de 40 ans. Seuls 7 exploitants (double-actifs compris) ont plus de 55 ans.

L'activité agricole fournit environ 26 emplois à temps complet par an pour la commune de FRIESENHEIM alors qu'elle représentait 96 emplois à temps plein en 1979.

Les bâtiments d'exploitation

L'architecture des bâtiments agricoles, installés dans le cœur du village ne s'intègrent pas forcément au sein de l'existant. Certains types de matériaux ou type de couleurs employés dans FRIESENHEIM ne sont pas adaptés au contexte déjà bâti.

Les bâtiments d'élevage, installés dans la grande majorité à l'Ouest de la zone urbaine sont de styles homogènes. Les bâtiments ne sont pas très hauts. Les matériaux et couleurs employés ne s'intègrent pas de façon évidente dans le paysage et ils restent visibles depuis les rues de FRIESENHEIM et les routes départementales, axes fréquentés par les habitants et les gens de passage. Les abords des bâtiments agricoles pourraient faire l'objet d'aménagements paysagers pour limiter leur impact visuel.

Les bâtiments agricoles traditionnels anciens ne permettent plus de stocker les engins agricoles et l'ensemble des matériaux.

Les sorties d'exploitation ont également permis de déplacer les élevages en dehors du village ainsi que d'utiliser les dépendances agricoles de façon différente.



Photo 25 : Un hangar jaune et vert Photo 26 : Un bâtiment d'élevage, à l'ouest du village

Synthèse

L'activité agricole sur la commune de FRIESENHEIM reste fortement présente dans le paysage alors que les personnes occupées par l'agriculture sont toujours moins nombreuses.

Une majorité d'exploitants pratique la céréaliculture et surtout l'élevage qui tient une place très importante à proximité du village.

Contraintes et servitudes d'utilité publique

Contraintes environnementales

NATURA 2000 :

La commune de FRIESENHEIM est concernée, sur une partie de son ban par une proposition de zone de conservation spéciale au titre de la directive Habitats : RIED Centre-Alsace et Bande rhénane (parties bas-rhinoise).

La directive HABITATS a pour but de favoriser la préservation de la diversité biologique européenne en créant un réseau de sites abritant des habitats naturels et des espèces de flore et de faune sauvage ayant un intérêt communautaire. Il s'agit d'un inventaire scientifique ayant pour objectif la délimitation de zones d'intérêt européen.

Zone spéciale de conservation au titre de la directive Habitats.

La Zone Spéciale de Conservation a pour but d'assurer conservation cohérente des Habitats reconnus au niveau européen d'intérêt communautaire pour leur caractère menacé, spécifique à une région ou à un biotope particulier. L'ensemble des sites forment un réseau écologique européen destiné à promouvoir une gestion durable des espaces naturels sensibles en cohabitation harmonieuse avec les activités humaines.

Zone de protection spéciale au titre de la directive Oiseaux

La partie Est du ban communal de FRIESENHEIM est en partie recouverte par la Zone de Protection Spéciale recensée sous la dénomination de "Vallée du Rhin de STRASBOURG à MARCKOLSHEIM".

Cette zone de Protection de vaste étendue a pour objectif de favoriser un espace d'accueil privilégié de l'avifaune.

L'objectif étant de :

Protéger l'habitat permettant d'assurer survie et reproduction d'espèces d'oiseaux sauvages rares ou menacées.

Protéger des aires de reproduction, de mue, d'hivernage et des zones de relais de migration pour les espèces migratrices.

ZHR : Zone Humide Remarquable

Cette ZHR s'étend le long de la bande forestière rhénane. Elle concerne la partie Ouest du ban communal dans son secteur de forêts et de prairies.

Sa finalité :

Préserver et protéger les écosystèmes aquatiques et les zones humides.

Elle concerne le secteur proche du *Trulygraben*, situé en direction de HERBSHEIM (au Nord de FRIESENHEIM).

ZNIEFF Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique

Les ZNIEFF correspondent à un recensement du Patrimoine naturel de la France effectué sur des périmètres géographiquement délimités. Ainsi les secteurs remarquables du patrimoine naturel, marqués par la présence d'espèces végétales et/ou animales protégées, rares ou menacées, endémiques ou d'intérêt communautaire, sont répertoriés au sein de ces zones caractérisées de sensibles.

ZNIEFF de type 1

Une ZNIEFF de type 1 est relative aux espaces naturels les plus remarquables en raison de la présence d'une ou plusieurs espèces rares ou menacées.

Cette Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique recensée sous le nom de « Burstmatt » longe le Canal abandonné de FRIESENHEIM dans la partie Sud-Ouest du ban communal et couvre essentiellement les prairies laissées entre les forêts.

ZNIEFF de type II.

Le ban communal de FRIESENHEIM est concerné par une ZNIEFF de type II sur toute la partie située à l'Est du Canal du Rhône au Rhin.

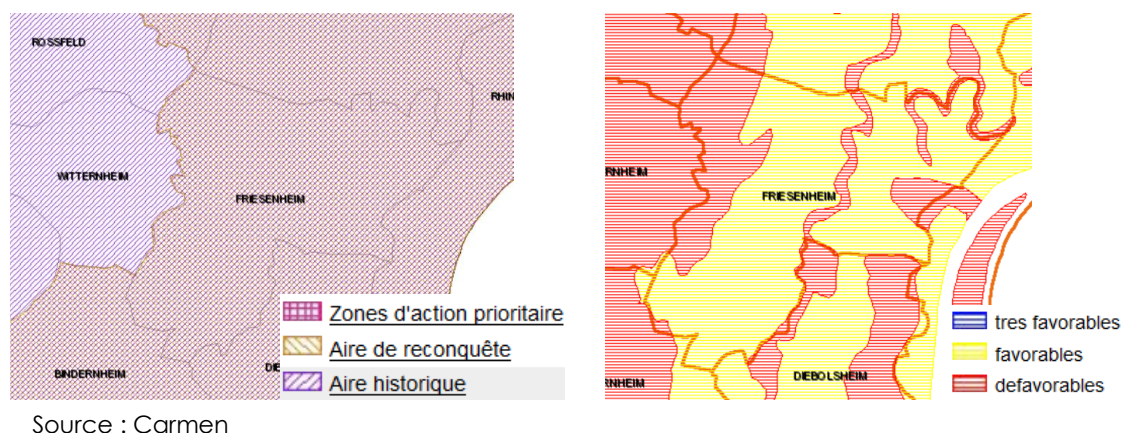
Ce classement en ZNIEFF de type II relative aux grands ensembles naturels peu modifiés révèle la présence d'espèces animales et/ou végétales menacées ou remarquables de par leur rareté, au sein d'un périmètre précisément localisé.

Un tel milieu présente un intérêt sur le plan patrimonial dans le sens où il accueille une flore et une faune caractéristiques, au patrimoine génétique parfois unique qu'il est important de préserver.

L'espace ainsi décrit correspond au " LIT MAJEUR DU RHIN DANS SON COURS INTERMEDIAIRE ENTRE NEUF-BRISACH ET STRASBOURG".

Grand hamster : Zone de protection du Grand Hamster d'Alsace

La commune est concernée par la présence du Grand Hamster ou Hamster d'Alsace. Ce petit rongeur endémique à la région est inscrit sur la liste, issue de la convention de Berne, des espèces menacées en Europe. Cette espèce est protégée depuis 1993.



La commune présente effectivement des sols favorables au développement de l'espèce, concernant notamment les espaces bâtis.

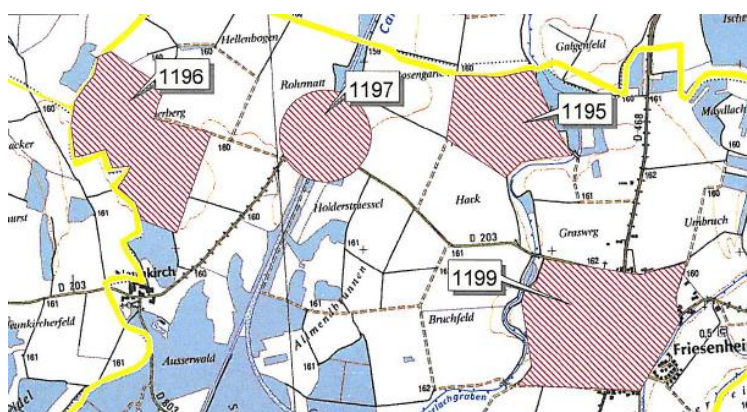
De plus, l'ensemble du territoire se situe en aire historique du Grand Hamster ainsi qu'en en aire de reconquête.

Contraintes techniques, culturelles et paysagères

• Les périmètres archéologiques

La commune de FRIESENHEIM est concernée par quatre périmètres archéologiques situés :

- Au nord-Ouest de la commune, entre la RD 468 et le Canal du Rhône au Rhin en raison d'une villa gallo-romaine
- A l'extrémité Ouest de la commune, au Nord de NEUNKIRCH, en raison d'une forte occupation romaine et de fossés et fosses antiques.
- Au niveau de l'écluse sur le Canal sur la RD 203 entre FRIESENHEIM et NEUNKIRCH en raison de la découverte de deux cercles d'époque indéterminée et de trois autres près de l'ancienne écluse.
- Sur la partie Ouest du village de FRIESENHEIM, en raison d'une occupation romaine et mérovingienne.



- **Les lignes à haute tension exploitées par Electricité de France**

Se référer à la liste des SUP.

- **Réglementation par rapport à l'extraction de matériaux**

Se référer à la liste des SUP.

- **Servitude relative aux réseaux de télécommunication**

Se référer à la liste des SUP.

- **Servitude relative à la protection des captages d'eau potable**

Se référer à la liste des SUP.

- **Servitudes aéronautiques**

Se référer à la liste des SUP.

Contraintes liées au classement des routes départementales

Les classements de routes, selon les catégories de circulation, engendrent des marges de recul des constructions d'habitation, hors agglomération (code de la voirie routière).

- La RD 468, de catégorie 2 demande un recul de 25 m pour les habitations par rapport à l'axe de la route et de 20 mètres pour tout autre bâtiment.
- Les RD 203 et RD 803 de catégorie 3 nécessitent un recul de 15 m par rapport à l'axe de la voie.

Contraintes liées à la prévention des risques naturels

Se référer à la liste des SUP.

Contraintes liées à la charte de développement de la Communauté de Communes du Ried :

Parmi les décisions importantes de la charte de développement de la Communauté de Communes du Ried, voici les éléments qui pourraient influencer les choix de la commune en matière de développement urbain :

- La participation au projet de création d'un Parc Naturel Régional du Rhin, pour l'attractivité et la maîtrise du développement.
- La politique intégrée de l'habitat
- L'intégration de la biodiversité et des paysages dans les pratiques agricoles
- La recherche d'un équilibre entre le développement économique et social sur les deux rives du Rhin

Prévisions et développement

Enjeux pour la commune

Général

D'une manière générale, il est important que la commune de FRIESENHEIM veille à un développement urbain cohérent et progressif pour une meilleure cohésion ainsi qu'un renouvellement de la population.

Face à l'attractivité du village, il faudra veiller à une bonne utilisation de l'espace.

Un développement trop rapide de la zone urbaine pourrait entraîner un déséquilibre des atouts de la commune et une désorganisation du village.

Milieu physique et naturel

Le milieu naturel du ban communal de FRIESENHEIM abrite une richesse biologique intéressante. Il est important de conserver, au mieux, ses richesses de façon à ne pas appauvrir le patrimoine naturel.

La nappe phréatique, comme dans tous les villages du Ried, n'est pas profonde. Des remontées de nappes pourraient avoir lieu mais en zone non urbaine.

Paysages

La variété d'occupation du sol sur le ban communal de FRIESENHEIM offre une diversité de paysage intéressante.

ZELSHEIM et NEUNKIRCH sont séparés par une forêt dense de feuillus alors que FRIESENHEIM est éloigné des espaces boisés.

La diversité paysagère sur le ban communal est une richesse incontestable et est un atout pour un cadre de vie agréable.

Milieu urbain

Le milieu urbain de FRIESENHEIM est doté de richesses architecturales intéressantes et d'une variété de constructions qui en font un village hétéroclite et agréable.

ZELSHEIM est en plein essor et s'étend rapidement.

NEUNKIRCH est doté d'une nouvelle construction.

Démographie

En revanche, il serait intéressant de veiller au renouvellement de la population pour un développement cohérent et progressif de la commune.

Une croissance trop rapide de la commune pourrait engendrer des dysfonctionnements sociaux et administratifs, il est donc important de veiller à une évolution démographique raisonnée et régulière.

Entre 1999 et 2008, la croissance annuelle a été de 3.1% par an, c'est une croissance très importante qui risque de déséquilibrer le fonctionnement de la commune (équipements, réseaux, scolarité,...).

Economie

La commune de FRIESENHEIM connaît une économie satisfaisante essentiellement grâce à la présence des Gravières Rhénanes qui emploient 13 personnes à temps plein.

La proximité de Strasbourg, de Sélestat et de l'Allemagne place FRIESENHEIM dans un bassin d'emploi dynamique.

Milieu agricole

La forte activité d'élevage dynamise l'activité agricole de la commune. Les exploitants agricoles sont les acteurs du paysage et garantissent un entretien des espaces.

Le développement urbain ne pourra se faire dans la partie Ouest de FRIESENHEIM en raison des périmètres de réciprocité agricole dus aux élevages.

Renouvellement urbain

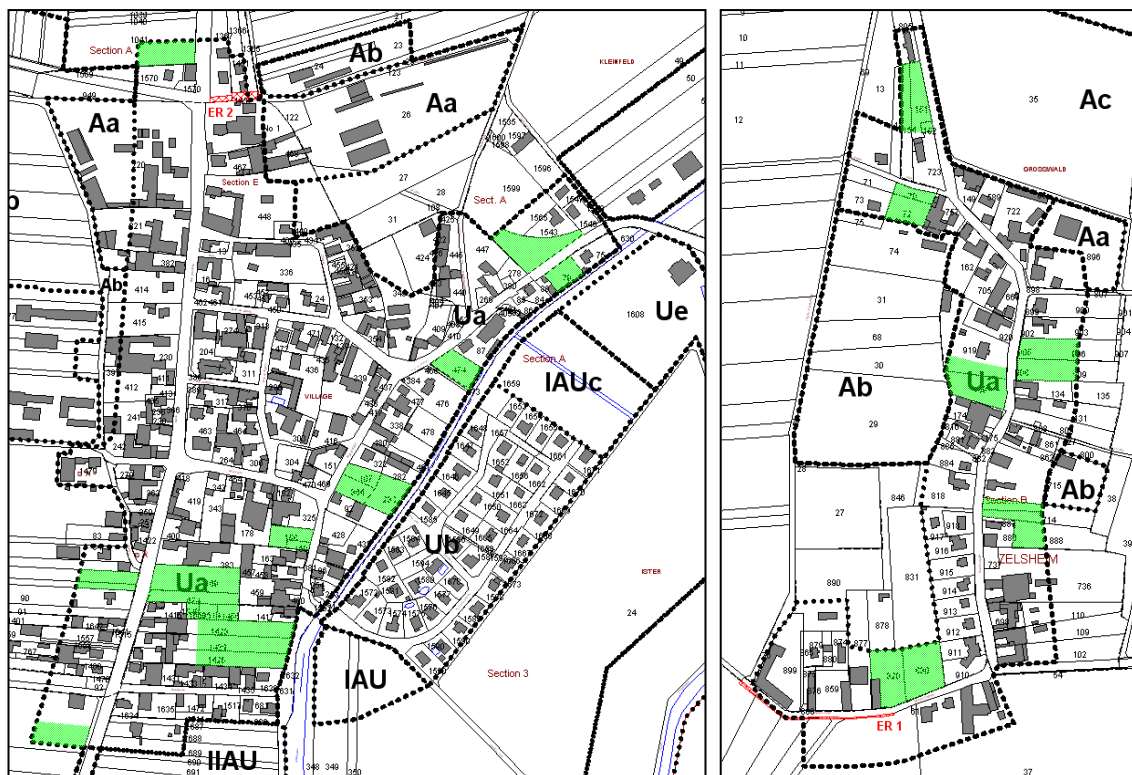
La commune de Friesenheim dispose de plusieurs parcelles actuellement non urbanisées et présentant un potentiel important de renouvellement urbain.

Les parcelles urbanisables immédiatement, disposant d'une superficie minimale (5 ares) et d'un accès direct à l'emprise publique suffisamment large (15 mètres) sont répertoriées en vert. Ces parcelles se situent au niveau du bourg centre de Friesenheim et du hameau de Zelsheim, à l'intérieur des zones urbaines (secteurs U).

Ce relevé va permettre d'ajuster le calcul des potentialités de logements et de population. En effet, les parcelles urbanisables immédiatement sont constructibles sans restrictions.

Habituellement, on estime 20 logements par hectare le potentiel constructible dans les zones d'extension. Cependant, la densité est généralement plus faible et moins maîtrisable dans le cas du comblement des dents creuses. En général, la moyenne est de 12 logements à l'hectare pour les nouvelles constructions (cf. pages suivantes). Ce chiffre constitue donc une base de référence.

Les calculs de potentiel brut de population se basent sur le nombre de personnes par ménage dans la commune, à savoir 2,7. Les calculs prospectifs prennent également en compte l'évolution du desserrement des ménages, constatée à l'échelle communale, mais aussi à l'échelle nationale : en suivant le même rythme, on aurait 2,5 personnes par ménage à horizon 2030.



Espaces libres immédiatement urbanisables (bourg et Zelsheim)

Résultats chiffrés

Pour les parcelles urbanisables immédiatement au sein des zones U du PLU :

En hectares	Sans contraintes
Zone U	3,28 ha

Le potentiel brut en terme de population (en prenant 12 logements pour 1 ha et 2.7 personnes par ménage) représente 41 nouveaux logements et 111 nouvelles personnes. Ces chiffres sont cependant à nuancer. Ce potentiel est brut et ne prend effectivement pas en compte la rétention foncière pouvant s'appliquer sur ces terrains

	Total
<i>Avec le coefficient de rétention foncière</i>	1.32 ha
<i>Nombre de logements</i>	16
<i>Population possible (avec desserrement des ménages)</i>	40

Sur les 10 dernières années, près de 38% des dents creuses ont été mobilisées. Il en reste de ce fait nettement moins. On peut donc estimer que 50% de ce qui reste pourra être mobilisé d'ici 17 ans.

Ce qui nous donne 1.72 ha de superficie, soit 20 logements. En appliquant les évolutions de la population et la baisse attendue du nombre de personnes par ménage (le calcul ici prend comme base 2,4 personnes par ménage, soit -0.3 personne par logement comme entre 1990 et 2008), on se retrouve avec un potentiel de 48 personnes supplémentaires.

Par année, le potentiel de ces dents creuses représente près de 1 logement, soit environ à 2-3 personnes supplémentaires.

Pour les logements vacants et les réhabilitations/rénovations :

Il subsiste à l'heure actuelle 7 logements inhabités d'après l'INSEE sur près de 247 logements, ce qui représente un taux de vacance de près de 2,8%. Il est généralement admis qu'un taux minimal de 5% de logements vacants permet d'assurer une fluidité nécessaire sur le marché immobilier. De fait, la commune de Friesenheim se situe dans une situation de relative tension du marché.

Ces logements représentent un potentiel d'évolution, que ce soit sous la forme d'une remise sur le marché, d'une rénovation..., avec également la présence d'après la commune d'un potentiel de réhabilitation de corps de fermes, mais ce potentiel reste difficile à évaluer à l'échelle du PLU car il a été peu mobilisé ces 10 dernières années et que de nombreuses exploitations sont toujours en activité.

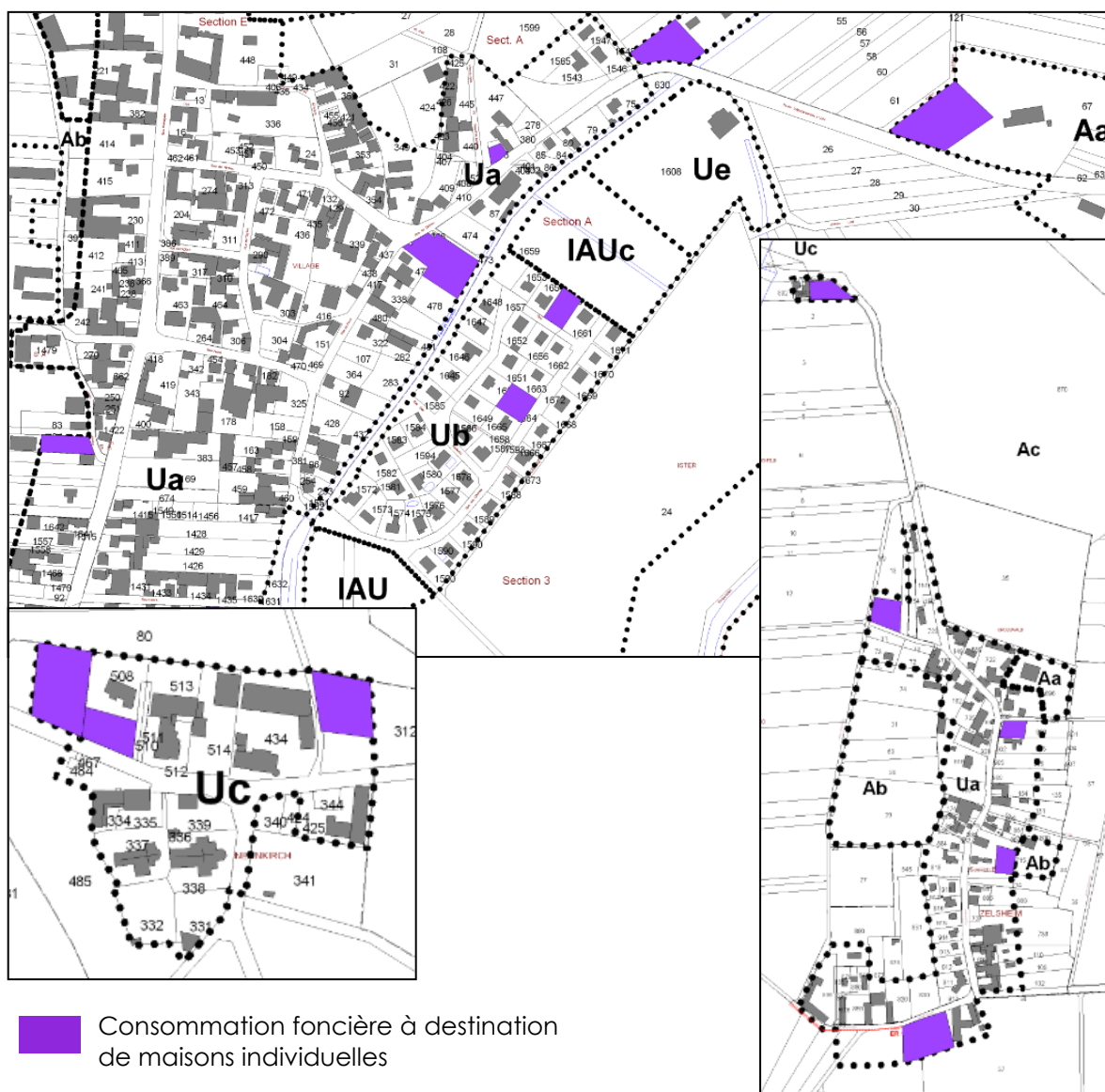
Analyse de la consommation d'espace

L'analyse porte sur la consommation foncière qu'a connue la commune sur les 10 dernières années, en se basant sur les données transmises par la commune.

Depuis 2002, il y eut un total de 28 autorisations d'urbanisme déposées concernant la construction de 18 maisons individuelles et la réhabilitation de 10 logements dont 3 collectifs (voir carte page suivante). La consommation de foncier totale à destination d'habitations a été équivalente à 2,06 ha, soit une consommation de 0,2 ha par année.

Ces opérations ont ainsi permis la construction de 30 logements soit en moyenne une consommation foncière de 6,8 ares par logement.

Il est important de noter que sans l'apport des réhabilitations réalisées n'ayant pas consommé de foncier, la consommation foncière moyenne par logement individuel atteint 11,4 ares.



Conclusion sur les effets de la consommation foncière à l'horizon 2030

La consommation foncière à Frieseneim a été assez importante depuis 2002 en raison notamment de nombreux espaces libres au sein des zones urbaines qui se sont progressivement comblés, notamment dans les hameaux. Le nombre de logements réalisés est de ce fait assez important, expliquant le taux de variation annuel moyen des logements de près de 0,6%. Les réhabilitations et la création de quelques appartements ont permis l'accueil de population améliorant de surcroît légèrement la mixité de l'habitat.

La population communale se caractérise par une certaine tendance au vieillissement global (nette augmentation progressive des 30-59 ans, phénomène observé à échelle nationale).

Il apparaît ainsi que les efforts de développement d'une offre d'habitat variée doit être poursuivie pour permettre l'accueil de tous types de populations afin de limiter les impacts liés à ce vieillissement tout en limitant la consommation foncière.

Plan Local d'Urbanisme de FRIESENHEIM



Rapport de présentation Partie 2

Document approuvé par délibération du
conseil municipal le :

Le Maire

4, rue des Artisans
Z.A. du Stade
67210 Bernardswiller
www.toposweb.com

une société
TOPOS
INGÉNIERIE



Papier recyclé

SOMMAIRE

DEUXIEME PARTIE :	4
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENU	4
Justifications générales au regard des objectifs du Grenelle 2.....	9
Justification du PADD au regard des objectifs du Grenelle 2.....	11
du projet au regard des paramètres environnementaux sensibles.....	14
Articulation du document d'urbanisme avec les plans et schémas	15
Justification du zonage et du règlement	18
Justification des orientations d'aménagement et de programmation	59
Justification des emplacements réservés	60
TROISIEME PARTIE :	61
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT*.....	61
Incidences du PLU.....	62
Mesures pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement	64
QUATRIEME PARTIE :	66
INDICATEURS DE SUIVI	66

DEUXIEME PARTIE :

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENU

Justification des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain au regard du SCoT et des dynamiques économiques et démographiques

Un projet assurant l'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé

La commune de Friesenheim a bâti son projet de Plan Local d'Urbanisme en tenant compte de la nécessité de préserver les ressources foncières et naturelles du village sur le long terme.

Par rapport à l'objectif démographique annoncé dans le PADD, soit approcher les 800 habitants d'ici 2030, la commune a fait le constat qu'une partie de cet objectif pouvait être atteint par la mobilisation du foncier non-bâti à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Cet objectif ambitieux vise à diminuer la tension sur le marché du logement qui renchérit le prix du foncier.

-Renouvellement urbain : le PLU de Friesenheim favorise le renouvellement urbain par la mobilisation du potentiel foncier intra-urbain et les opérations de rénovation. Son règlement laisse de larges possibilités pour densifier le cœur de village et mobiliser ces espaces.

-Développement urbain maîtrisé : Le projet communal tend à limiter la consommation foncière en l'adaptant au mieux à son objectif démographique.

Éléments de justification :

Pour estimer la cohérence entre un projet démographique communal et les surfaces urbanisables réellement inscrites, il convient de prendre en compte plusieurs phénomènes :

- le desserrement des ménages (qui fait que sur un laps de temps donné, à nombre de logement égal, la population d'une commune baisse inexorablement).
- le potentiel de renouvellement urbain qui peut se traduire par la mobilisation des dents creuses, la rénovation/réhabilitation des logements anciens, la remise sur le marché des logements vacants.
- le potentiel de population que représentent les zones d'extension à destination d'habitat.

Le desserrement des ménages : Le desserrement des ménages constaté sur les 18 dernières années (période INSEE 1990/2008) est de 0,3 personnes en moins par logement. Sur cette base on peut partir du principe que le nombre moyen d'occupants par logement sera approximativement de 2,4 en 2030. Ce qui correspond à une perte nette de 88 personnes sur les résidences principales du village en 2009.

Le renouvellement urbain : Le tableau ci-dessous analyse le potentiel de population apporté par comblement des dents creuses. Le taux de comblement a été estimé en fonction de l'étude sur les dents creuses menée dans le diagnostic. Il ne s'agit que d'hypothèses, la densification pourra être plus rapide ou plus lente selon les blocages fonciers.

Comblement des dents creuses	Surface	Taux de comblement estimé d'ici 2025	Nombre de logements	Potentiel de population
<i>Superficie immédiatement disponible (en ha)</i>	3,28	40 %	16	40

Les logements vacants : Il subsiste selon les données de l'INSEE 2009, 7 logements inhabités sur près de 247 logement, ce qui représente un taux de vacance d'environ 2,8%.

Or, il est généralement admis qu'un taux minimal de 5% de logements vacants permet d'assurer une fluidité nécessaire sur le marché immobilier. De fait, la commune de Friesenheim est dans une situation de tension sur le marché du logement. Le potentiel de mobilisation de logements est très restreint.

Le potentiel de réhabilitation : Le potentiel de réhabilitation de corps de fermes, existant d'après la commune, est difficile à évaluer à l'échelle du PLU. En effet, si ces derniers sont encore nombreux dans le vieux village, nombre d'entre eux accueillent toujours des exploitations agricoles en activité et sur les 10 dernières années, les changements de destination ou les réhabilitations/rénovations ont été peu fréquents (seulement 3 logements créés en 10 ans). La commune a estimé à 6 le nombre de corps de fermes pouvant faire l'objet de tels projets, mais l'échéance reste aléatoire. On peut estimer que ce potentiel pourra éventuellement s'équilibrer avec le taux de vacance des logements trop faible actuellement.

Les extensions urbaines : La commune possède 2,09 hectares d'extensions à court terme dédiées à l'habitat. (IAU et IAUC).

En partant d'une densité de 20 logements à l'hectare fixée dans les orientations d'aménagement et de programmation, les zones IAU représentent un potentiel brut de 41 logements soit 98 habitants. Il est important de préciser que la zone IAUC étant intégralement communale et attenante à des équipements publics, elle ne sera pas entièrement mobilisée pour de l'habitat. En partant de l'hypothèse que seul 2 tiers seront mobilisés pour de l'habitat, l'apport de population réel pourrait être de 34 logements soit 82 habitants

Les zones IIAU représentent 1,86 hectare, soit un potentiel d'environ 89 habitants. La présence de secteurs d'urbanisation à long terme permet à la commune de garder la maîtrise de son urbanisation et d'ouvrir ce secteur au moment opportun. Cela lui permet d'échelonner l'ouverture de ces secteurs en fonction de ses futurs besoins. Son ouverture à l'urbanisation dépendra notamment du rythme de comblement des dents creuses.

Projections démographiques : En se rapportant aux précédents chapitres, l'apport total de population attendu peut être estimé à :

-Comblement des dents creuses : 40 habitants

-Zones IAU : 104 habitants

-Desserrement des ménages : -59 habitants

Au total l'urbanisation de ces secteurs permettrait l'apport de 85 habitants supplémentaires (hors zones IIAU qui permet de compenser d'éventuels blocages fonciers) ce qui ramènerait à 737 habitants la population de la commune de Friesenheim à horizon 2030. Ces chiffres bien qu'inférieurs, s'approchent de l'objectif du PADD, en l'occurrence approcher les 800 habitants à l'horizon 2030. Cet objectif pourra effectivement être adapté et atteint en fonction de la densité des futures zones urbanisées, des éventuelles réhabilitations, et de l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU représentant tout de même un potentiel d'accueil total de plus de 90 personnes.

En reliant les données sur le renouvellement urbain (cf. infra) et sur les secteurs d'extension, avec les prévisions démographiques de la commune, on constate que : Plus de 38% de la population attendue sera issue du renouvellement urbain, La part restante sera issue des secteurs d'extensions dont l'ouverture à l'urbanisation pourra être étalée dans le temps.

Le projet de PLU permet au total la création de 57 logements pour une consommation foncière totale de 3,4 hectares sur une période de 17 ans, ce qui constitue une modération de la consommation foncière à plusieurs titres :

-3,4 hectares mobilisés sur 17 ans représentent une diminution par rapport aux 2,6 hectares mobilisés sur 10 ans (qui correspondent à 3,5 hectares sur 17 ans).

-57 logements sur 3,4 hectares correspondent à une densité de 16,6 logements hectares contre 14,7 pour les 10 dernières années.

L'économie principale de la commune étant liée à l'agriculture, la définition de secteurs spécifiquement dédiés au développement de l'activité agricole, autour des principaux sites d'exploitation constitue également un élément de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain par rapport à la carte communale qui ne localisait pas les sites dédiés au développement des exploitations agricoles, engendrant un fort mitage des espaces naturels et agricoles.

Tableau de surface des zones

Type de zone	Superficie (ha)	Part de la surface totale (%)
<i>Zone Urbaine (U)</i>	39.8	3.3
Ua	30.3	
Ub	4.8	
Uc et Uca	3.1 (dont Uca = 0,4)	
Ue	1.6	
<i>Zone à Urbaniser (AU)</i>	4	0.3
IAU	0.8	
IAUc	1.3	
IIAU	1.9	
<i>Zone Naturelle (A)</i>	655.9	54.5
Aa	65.5	
Ab	23.9	
Ac	566.5	
<i>Zone Naturelle (N)</i>	503.6	41.9
Ng	27.6	
Nn	476	
Total	1203.3	100

Justifications générales au regard des objectifs du Grenelle 2

La loi Grenelle définit trois grands orientations à respecter en matière d'urbanisme :

L'équilibre entre le développement urbain, l'utilisation économe de l'espace et la préservation du patrimoine

Le PLU de Friesenheim respecte ces principes sur plusieurs points. En prenant conscience de ses possibilités en terme de renouvellement urbain, la commune, dans son PLU, a prévu deux secteurs d'extensions à court terme d'une surface mesurée. Ces secteurs assurent une structuration des franges urbaines de la partie Est du bourg. Un secteur d'extension à long terme a été prévu, visant à assurer la réintégration de l'extension dissociée au Sud.

L'utilisation économe de l'espace est également assurée par la définition des zones urbaines, limitées à l'enveloppe bâtie actuelle. Le PLU n'encourage pas l'étalement urbain, au contraire, le projet de développement renforce la centralité du village et la structuration des franges urbaines pour que chacun bénéficie d'un meilleur niveau d'équipements et de services.

D'une manière générale, l'ensemble des règles énoncés dans le document (dans le PADD, le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation...) permettent une densification de l'existant et un renforcement de la trame urbaine et de la centralité du bourg, en évitant toutes extensions urbaines des hameaux et secteurs dissociés.

Le règlement favorise également le maintien du patrimoine architectural et son évolution dans le temps, ainsi que le maintien et la protection des paysages communaux (espaces verts, diversité paysagère, transitions paysagères en entrée de village...). Les espaces naturels et agricoles présents sur le ban communal sont riches, une zone Nn permettant la préservation des secteurs Natura 2000 et des zones A préservant les espaces agricoles.

Les objectifs du PLU de Friesenheim permettent largement de respecter ce principe d'équilibre.

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, en prévoyant des possibilités de constructions suffisantes pour les territoires

Bien conscients que l'avenir démographique des communes se préserve en offrant plus de diversité urbaine, les élus ont souhaité instaurer une grande souplesse en matière de mixité de l'habitat et des fonctions urbaines.

Le taux de vacance des logements faible indique un marché de l'immobilier saturé. Pour éviter une forte hausse des prix il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones.

Le PLU fixe un COS de 1 en zone Ua et un COS de 0,7 en zone Ub, IAU et IAUC, pour poursuivre la densification de l'existant.

Pour assurer la vitalité de la commune, le règlement autorise des constructions à destinations variées (bureau, commerce, artisanat...) compatibles avec le voisinage d'habitation.

Enfin, comme cela a pu être souligné dans le chapitre précédent, la commune a limité et ses possibilités d'extensions, afin de répondre au mieux à son objectif démographique, qui prend en compte la nécessité de respecter l'environnement et le caractère rural du village. La maîtrise foncière permet en outre de mener des projets d'urbanisation plus diversifiés.

Une utilisation économe des ressources naturelles, préservant l'homme et son environnement

Les ressources naturelles remarquables à préserver ont été mentionnées par le PADD (corridor, espace boisé, vergers...), et classées dans un zonage spécifique. Les zones Nn correspondent aux secteurs à fortes valeurs environnementales (notamment concernés par Natura 2000). Ces secteurs n'autorisent qu'une occupation des sols très mesurée.

L'ensemble des risques naturels et technologiques ont été pris en compte :

- un recul a été respecté par rapport au cours d'eau qui longe le village,
- un secteur spécifique a été mis en place pour la gravière (Ng),
- des zones Aa dédiées spécifiquement aux exploitations agricoles ont été créées,
- Des secteurs U spécifiques ont été définis pour les espaces de hameaux dissociés,

Afin de participer à l'effort d'économie des ressources naturelles, le PLU autorise les couvertures écologiques et les équipements liés aux énergies renouvelables et ce même dans le centre ancien.

Par ailleurs, la commune présentant une desserte en transports en commun limitée, un développement important de la population engendrerait automatiquement des déplacements massifs. La commune a donc opté pour un développement raisonné.

Justification du PADD au regard des objectifs du Grenelle 2

Le PADD fixe comme objectif général « **privilégier une progression démographique réaliste** ». Cet objectif est traduit dans différentes orientations :

Justification des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme

La commune de Friesenheim a souhaité mettre en œuvre des mesures fortes en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'équipement, pour une utilisation plus rationnelle et économe de son territoire, tout en préservant son cadre de vie remarquable.

Renforcer la trame urbaine en réintégrant les espaces urbanisés périphériques : la commune souhaite éviter un développement linéaire le long des voies et structurer l'urbanisation générale du village en réintégrant notamment progressivement les espaces de bâti dissocié du bourg. De même, le développement des hameaux devra être limité pour stopper le mitage.

Faire le choix d'extensions urbaines mesurées (en nombre et en surfaces) afin de préserver les ressources foncières du village : les extensions prévues sont de taille limitée et se situent au contact immédiat du centre ancien du village dans une perspective de restructuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

Justification des orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le projet de PLU témoigne d'une volonté forte de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, qui contribuent largement à l'attractivité de la commune.

Le PADD fixe comme orientation, « **encourager la diversité des paysages et préserver les espaces naturels du Ried** » ainsi que « **maintenir les espaces ouverts en conservant l'agriculture encore présente** ».

Le PLU favorise la préservation de la diversité écologique de la commune par un zonage et un règlement adapté. Les secteurs Natura 2000 sont concernés par un zonage spécifique. Le PLU favorise un développement limité aux franges urbaines, protégeant ainsi les grands ensembles naturels et agricoles.

Les règlements des zones naturelles est suffisamment restrictif pour en assurer la protection.

Justification des orientations générales des politiques de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Le PADD fixe comme orientation « **valoriser les cours d'eau et maintenir les ripisylves** ».

La commune de Friesenheim est concernée par un réseau de continuités écologiques marqué par des boisements existants et des cours d'eau associés à des ripisylves.

Conscient de la valeur de ces écosystèmes identifiés notamment par la trame verte et bleue, les élus préservent ces espaces en introduisant notamment des règles de recul par rapport aux cours d'eau allant jusqu'à 6 mètres en zone U, A et AU ainsi que le classement en zone Nn de certains secteurs.

Justification des orientations générales concernant l'habitat

Le PADD fixe comme orientation « **Opter pour des constructions (...) favorisant la mixité sociale** ».

La commune a souhaité mettre en œuvre une politique de l'habitat favorisant la mixité pour offrir à tous des possibilités de logement. L'objectif est de réussir à inverser la tendance au recul du nombre d'appartements pour permettre l'accueil des différents types de populations.

Le règlement des zones U favorise un habitat diversifié pour faciliter le parcours résidentiel des habitants du village. En zone Ua, le règlement facilite la surdensification (COS de 1, règles de prospect suffisamment libres). En zone Ub les règles de prospect permettent la création de maison jumelées. En zone IAU les COS fixé à 0,7 et les règles de prospect laissent une grande marge de manœuvre pour tout ce qui est logement intermédiaire.

Justification des orientations générales concernant les transports et les déplacements

Le PADD fixe comme orientation « **Développer les liaisons douces notamment les pistes cyclables** ».

La commune de Friesenheim est desservie de manière limitée par les transports en commun présentant un cadencement relativement moyen. Elle se situe néanmoins pas très loin de la gare de Benfeld et du bac de Rhinau.

S'il n'existe à ce jour qu'une alternative limitée à l'automobile, les élus se sont fixé des objectifs en matière de limitation des déplacements automobiles à l'intérieur du village par le développement des liaisons douce existantes.

Les orientations d'aménagement et de programmation créées affichent la volonté de maintenir un accès piétonnier et de créer des liaisons vers le cœur du village pour limiter les déplacements en voiture des habitants de ces futurs quartiers.

Le réseau de liaisons douces constitue un enjeu important de rationalisation des déplacements notamment vers le centre du village et les équipements et commerces.

Justification des orientations générales concernant le développement des communications numériques

La volonté de la commune est de favoriser le développement des technologies numériques dans le respect du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique. Néanmoins, les possibilités d'actions du PLU sont relativement limitées.

Justification des orientations générales concernant l'équipement commercial

Le PADD fixe comme orientation « **Maintenir les commerces et services existants (...)** ».

La commune de Friesenheim a une offre commerciale essentiellement basée sur la restauration. Rhinau constitue une alternative avec une offre commerciale intéressante, et le bourg centre Benfeld dispose d'un ensemble d'équipements commerciaux suffisant pour les besoins quotidiens. Les élus souhaitent maintenir les derniers commerces existants et faciliter l'implantation de commerces dans le village.

Le règlement des zones U et AU offre la possibilité aux commerces de s'implanter à condition qu'ils n'entraînent pas des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Justification des orientations générales concernant le développement économique

Le PADD fixe comme orientation « **(...) permettre le développement d'entreprises artisanales** ».

Le tissu économique de Friesenheim se compose d'une dizaine d'entreprises. Pour assurer un éventuel développement de l'activité, le règlement offre des possibilités d'accueil de différents types d'activités à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Concernant la gravière, le zonage et le règlement du PLU permettent son exploitation et la mise en valeur du site, conformément à l'arrêté du 31 juillet 2009.

Toujours dans l'activité économique, le PLU permet le développement des exploitations agricoles hormis celles situées dans des zones à forte valeur écologique.

Justification des orientations générales concernant les loisirs

Le PADD fixe comme orientation « **Développer les espaces de vie et les équipements de loisirs (...)** ».

Les équipements publics de loisirs sont déjà bien développés dans la commune. Un secteur classé en Ue est spécialement dédié à l'accueil des équipements d'intérêt collectifs de la commune.

Dans toutes les zones U ou AU, le règlement du PLU autorise la réalisation de constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt général.

De plus, une vocation sur le long terme concernant le site de la gravière et des activités de loisirs compatibles avec l'exploitation du site pourra être prévue.

Justification des objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace

L'analyse de la consommation foncière menée durant l'élaboration du PLU fait état d'une faible densité de logements créés à l'hectare sur les 10 dernières années. La

commune se fixe un objectif moyen de 7 ares par logement soit 15 logements par hectare (avec 20 logements à l'hectare pour les secteurs d'extensions). Cet objectif pourra être atteint notamment par la mobilisation des terrains communaux situés en zone AU, compensant la faible densité des constructions en zone U.

Justification des objectifs de lutte contre l'étalement urbain

Le PADD fixe comme orientation « **renforcer la trame urbaine en réintégrant les espaces urbanisés périphériques** » et « **faire le choix d'extensions urbaines mesurées (...)** ».

Le PADD affiche clairement les limites à ne pas dépasser, pour favoriser un fonctionnement urbain axé sur le centre du village et ses services et pour renforcer la trame bâtie en évitant un étalement important.

Les choix en terme de zonage dans la localisation des extensions à court, moyen ou long terme vont dans le sens de la densification et du renforcement de la trame et des franges urbaines.

Conformément aux orientations indiquées dans le PADD, le zonage ne prévoit aucune extension linéaire le long de la RD 468.

Dans les hameaux le PLU prévoit uniquement le comblement des dents creuses ou l'équilibrage de l'urbanisation de part et d'autre des voies.

du projet au regard des paramètres environnementaux sensibles

Zones d'intérêt communautaire NATURA 2000

La commune de Friesenheim est concernée par des sites Natura 2000 couvrant principalement les cours d'eau et des boisements mixtes présents notamment à l'Ouest du canal.

Ces périmètres sont établis dans le but de favoriser la préservation de la diversité biologique européenne en créant un réseau de sites abritant des habitats naturels et des espèces de flore et de faune sauvage ayant un intérêt communautaire. Il s'agit d'un inventaire scientifique ayant pour objectif la délimitation de zones d'intérêt européen.

Ce secteur est protégé via des zones Nn au règlement restrictif.

Le zonage, ainsi que le règlement lui étant relatif, est compatible avec la volonté communautaire de protection des sites NATURA 2000. Une évaluation environnementale a été réalisée sur ce site, elle fait l'objet de la partie III du rapport de présentation.

Intérêts écologiques définis par le SCOTERS

Le SCOTERS délimite une zone humide remarquable sur la commune et définit avec précision le type d'occupations du sol qui y sont autorisées. Le règlement à classé l'ensemble de cette zone humide en Nn, dont le règlement reprend scrupuleusement ce qui est autorisé par le SCOTERS.

Le SCOTERS identifie également des boisements à préserver. Ces derniers font tous l'objet d'un classement en zone Nn et pour certains en zone Ac qui leur assure une préservation dans le temps.

Articulation du document d'urbanisme avec les plans et schémas

Plan ou programme	Etat d'avancement	Objet	Orientations	Incidences sur le PLU
Politiques sectorielles découlant du L.121-1 du Code de l'urbanisme	Depuis 2000 avec évolutions liées au grenelle de l'environnement	Prévention des risques et nuisances	Application de règles de constructions parasismiques pour les zones les plus exposées. Installations industrielles et pollution des sols	Le PLU doit mentionner le niveau de risque. En cas d'urbanisation sur des sites et sols pollués, des études sont à produire comme le définit la circulaire du 8 février 2007. Inscription dans les SUP des canalisations de transport des matières dangereuses.
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhin Meuse 2010-2015	Adopté le 27 Novembre 2009	Outils de planification de la DCE directive cadre sur l'eau (2000). Ils fixent donc les principes d'une utilisation durable et équilibrée de la gestion en eau.	- Qualité : bon état écologique-chimie-bio-physique - Quantité : pas de perturbation du débit naturel des eaux superficielles et des eaux souterraines	Les PLU sont soumis aux directives du SDAGE (L123-1 code de l'urbanisme)
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) III nappe Rhin	En phase de révision	Décline les objectifs du SDAGE au niveau local : plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) et un règlement	- Qualité des cours d'eau - Entretien et gestion de la ripisylve - Gestion des risques	Loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 portant transposition de la directive cadre sur l'eau : les SCOT, les PLU et les cartes communales (CC) doivent être compatibles avec les objectifs de protection définis par le SAGE
Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PDEDMA) dans le Bas Rhin	Approuvé le 13 Septembre 2002	Orienté et coordonne les actions à mettre en œuvre, à court, moyen et long terme, pour la gestion des déchets ménagers, en vue d'assurer la réalisation des objectifs prévu par la loi.	- Réduire et recycler les déchets - Limiter les distances parcourues lors du ramassage - Supprimer la mise en décharge et n'enfouir que les déchets ultimes - Informer le public	Les plans ne peuvent avoir de valeur contraignante absolue, notamment au regard des décisions prises par les collectivités locales en matière de traitement des déchets ménagers, et plus particulièrement au regard de l'application des dispositions de libre concurrence préconisées par le Code des Marchés publics.
Schéma de COhérence de TERritoriale de	Arrêté interpréfectoral du 1 juin 2006	Fixe les orientations générales de l'aménagement de	- Maintien de l'équilibre entre les espaces urbains, à	Les PLU, les cartes communales, les plans de

Strasbourg (SCOTerS)		l'espace dans une perspective de développement durable	urbaniser, naturels agricoles et forestiers -Restructuration des espaces urbanisés - Protection des paysages - Equilibre social (logement, transport)	sauvegarde et de mise en valeur et les autres documents de planification sectorielle (PDU, PLH, SDC) doivent être compatibles avec les orientations du SCOTerS
Orientations Régionales de Gestion et de conservation de la Faune sauvage et des Habitats (ORGFH) de la région Alsace	Approuvées en Juillet 2006	Gérer durablement l'espace rural et ses milieux naturels au travers de leurs plans d'actions respectifs et de leurs pratiques	-Limitation de la consommation d'espaces et de la fragmentation du territoire -Amélioration des habitats naturels de la plaine -Nécessité d'assurer partout l'équilibre agro-sylvo-cynégétique -Gestion spécifique des habitats des espèces à forte valeur patrimoniale -Maîtrise de la fréquentation des milieux les plus sensibles	Les ORGFH constituent un document administratif dont les termes sont portés à connaissance du public. Tout projecteur ou aménageur, tout gestionnaire de l'espace rural, est invité à s'en saisir. Pour autant, aucun contentieux ne peut être fondé sur le fait que les ORGFH ne seraient pas appliquées dans le cadre d'un plan, d'un projet ou d'un programme autre que les schémas départementaux de gestion cynégétique susvisés.
Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) de la région Alsace	Approuvé Le 29 juin 2012	Réduire les émissions de gaz à effet de serre et maîtriser la demande énergétique, adapter le territoire et les activités aux effets du changement climatique, prévenir et réduire la pollution atmosphérique, développer la production d'énergies renouvelables et favoriser les synergies du territoire en matière de climat-air-énergie.	-Généraliser la rénovation énergétique centrée sur la basse consommation -Rechercher et développer une performance énergétique -Maîtriser les émissions de gaz à effet de serre -Limiter les pertes sur les réseaux de transport d'énergie -Optimiser les transports -Anticiper les effets du changement climatique -Prévenir l'exposition à la pollution atmosphérique -Développer les énergies renouvelables	Par le décret n°2011-678 du 16 juin 2011, le schéma donne des orientations pour réduire les impacts sur le climat, l'air et l'énergie, en ayant la volonté de réduire les émissions de gaz à effet de serre et une meilleure utilisation de l'énergie, pour ce faire, la valorisation des énergies renouvelables et la performance énergétique sont mises en avant.
Plan Climat Energie Territorial de l'Alsace centrale (PCET)	Depuis 2003	Réduire les émissions de gaz à effet de serre et adapter le territoire aux conséquences du réchauffement climatique	Mettre en place des fiches action : -Constructions et rénovation durable -Transports -Agriculture et climat -Entreprises et climat -Education et	Les plans ne peuvent avoir de valeur contraignante absolue, notamment au regard des décisions prises par les collectivités locales

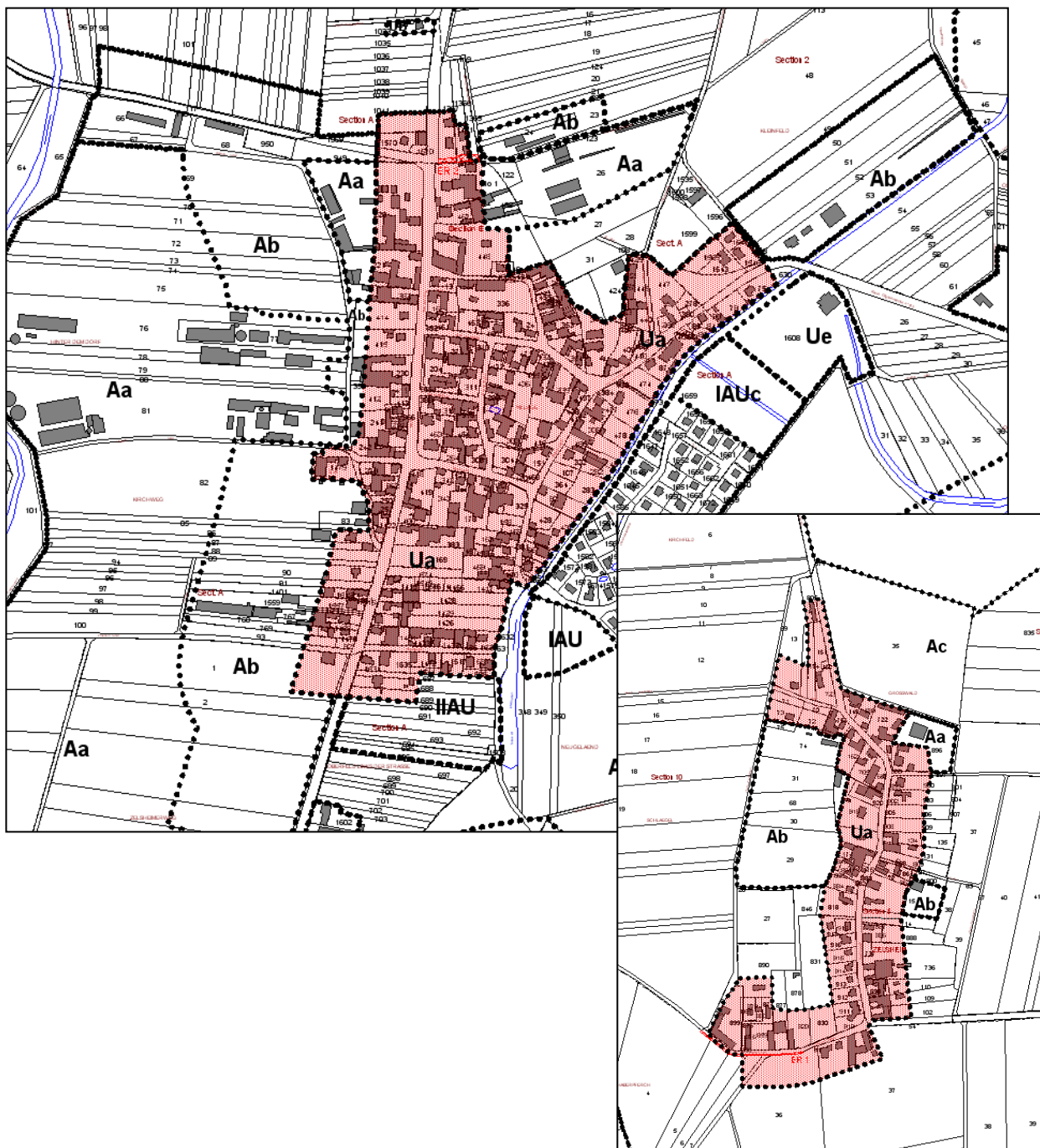
			sensibilisation	en matière de consommation énergétique.
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Alsace	Non-approuvé	Permettre et améliorer les déplacements des espèces naturelles (faune et flore)	Travail sur les trames verte et bleue, ainsi que sur les points de non-connectivité entre les ensembles naturelles et urbains	Respect des continuités écologiques à l'échelle communale et intercommunale.
4^{ème} programme d'action pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole (Bas Rhin)	Adopté Le 28 Juillet 2009	Obligation des exploitants à tenir un plan de fumure prévisionnel et un cahier d'épandage des fertilisants azotés d'origine organiques et minérales	- Respect de l'équilibre de la fertilisation azotée à la parcelle - Respects des périodes d'épandage - gestion adaptée des terres	Le programme concerne les zones vulnérables telles que Saint-Maurice. Le PLU doit prendre en compte les objectifs de protections des eaux du programme mais n'est pas à même de constater les infractions selon l'article L216-3 du code de l'environnement
Schéma départemental de gestion cynégétique du Bas-Rhin 2006-2012	Approuvé Le 18 juillet 2006	Décline les objectifs de l'ORGFH au niveau départemental	-Amélioration des habitats du grand et petit gibier -Destructions des prédateurs et nuisibles	Le PLU est concerné implicitement par ce schéma en tant qu'acteur de la préservation des habitats. Toutes décisions du PLU peut interférer avec les mesures mises en place localement par les fédérations de chasse
Natura 2000	Site d'Importance Communautaire : N° FR4201797 SECTEUR ALLUVIAL RHIN-RIED-BRUCH, BAS-RHIN	Création d'un réseau européen de sites exceptionnels du point de vue de la flore et de la faune	Préserver les habitats et espèces désignées en associant fortement les activités humaines (exigences économiques, culturelles sociales et régionales)	L414-4 du code de l'environnement : « Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation des incidences Natura 2000": » les PLU sont concernés.

Justification du zonage et du règlement

Généralités de la zone U : la zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone qui se limite aux secteurs déjà urbanisés, conformément à l'article R 123-5 du code de l'urbanisme

Zone Ua

Superficie : 30.3 hectares



Zonage :

Il s'agit du centre ancien de Friesenheim, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle avec la présence de nombreux corps de fermes notamment le long de la rue Principale. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

Les volumes de ce tissu urbain qualifient l'espace de la rue et en définissent les limites visuelles. La perception de l'ensemble est franche.

La zone Ua englobe le noyau villageois ancien.

L'objectif de cette zone est de densifier au maximum l'espace qu'elle intègre.

Les limites du secteur ont été définies de manière à englober les principaux ensembles de constructions anciennes implantées de façon traditionnelle.

La profondeur constructible a été limitée au bâti existant. Elle est globalement de 60 mètres le long de la rue principale ainsi qu'à Zelsheim, sauf en cas de construction en second rideau (au-delà des 60 mètres) ou en cas de parcellaire découpé (lotissement).

La zone Ua a été déterminée de manière à limiter l'étalement urbain. Elle ne diminue pas l'espace agricole ou naturel à l'exception des entrées d'agglomération au Nord et au Sud, qui pour une question d'équité débordent sur l'espace agricole. Etant donné que le vis-à-vis était déjà urbanisé, la commune a souhaité ouvrir à l'urbanisation de part et d'autre de la voie mais dans les limites des panneaux d'entrée d'agglomération. Les extensions en direction du Sud et du Nord, sont envisagées à plus long terme, dans le cadre d'extensions notamment des réseaux.

Règlement :

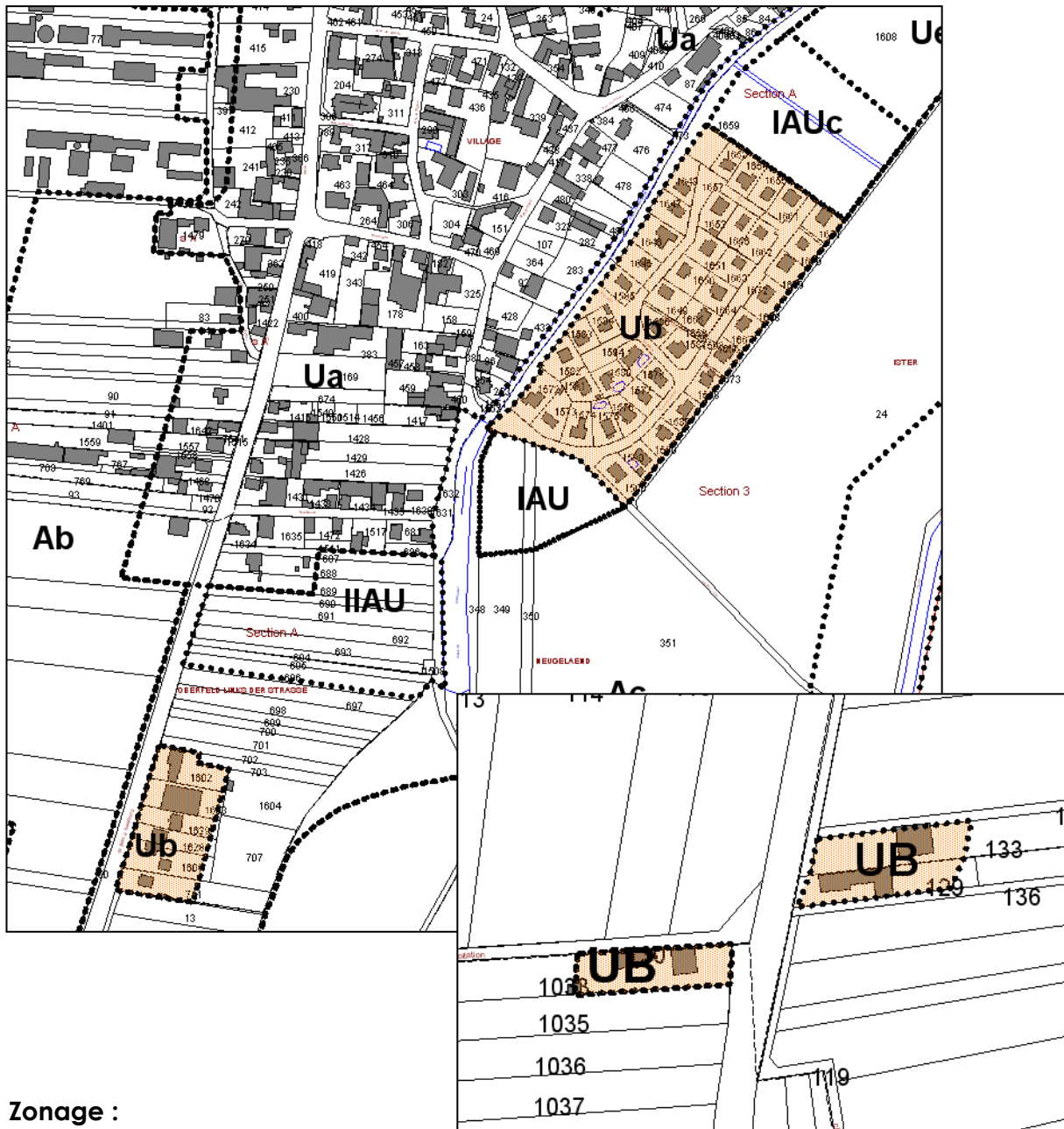
Article	Principales dispositions	Justification
1	Sont interdites : Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.	La zone Ua a une vocation principale d'habitat. Les constructions pouvant générer d'importantes nuisances ont donc été interdites.
2	Sont autorisées : Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, de commerces, d'exploitations agricoles et forestières, à condition d'être compatible avec la proximité des habitations.	La zone Ua a une vocation principale d'habitat. Néanmoins, la commune a souhaité assurer la mixité des fonctions urbaines et préserve donc la possibilité à différents types d'activités de s'implanter si elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains.
3	L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être au minimum de 7 mètres. Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.	La commune souhaite fixer une largeur minimum d'accès pour éviter notamment qu'en cas de seconde ligne, la construction ne soit pas accessible aux véhicules de secours. La commune souhaite que les voies soient suffisamment dimensionnées pour pouvoir créer des trottoirs et autres cheminements doux, favorisant la mixité sociale. Pour rappel, un trottoir aux normes handicapés doit avoir une

		largeur minimale de 1,40 mètre libre de tout obstacle. Pour éviter les problèmes liés au ramassage des ordures ménagères, la commune a réglementé les places de retournement.
4	Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution. Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et privé sont obligatoires quelle que soit la surface à urbaniser. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.	Le PLU n'a pas vocation à se substituer aux réglementations des différents gestionnaires de réseaux. La priorité est de se brancher au réseau public et de mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Pour limiter les flux dans les réseaux publics, une gestion rigoureuse de l'eau pluviale à la parcelle sera mise en place. Les réservations consistent à poser des gaines en attente de l'enfouissement des réseaux secs.
5	Non réglementé.	Fixer des règles dans l'article 5 peut s'avérer discriminant en l'absence de motifs techniques ou paysagers.
6	La façade avant du volume principal de la construction doit être située à une distance comprise entre 0 et 10 mètres. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.	Les élus souhaitent laisser une certaine liberté d'implantation, respectant ainsi la forte hétérogénéité des prospects dans le bâti ancien.
7	Les constructions et installations doivent s'implanter : -soit sur limite séparative, -soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché, devant être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Le Schlupf est autorisé.	Afin de favoriser la densification du centre ancien, la commune souhaite autoriser le schlupf et les constructions sur limite. Ces dispositions permettront de préserver un aspect dense au centre ancien et de favoriser son évolution.
8	Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres. Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.	La commune ne souhaite pas fixer des règles contraignantes pour les constructions sur une même propriété. Elle se laisse néanmoins la possibilité de fixer des règles pour assurer la sécurité des habitants.
9	Non règlementé	Cette absence de réglementation favorise une gestion durable du centre du village tout en facilitant le renouvellement urbain.

10	La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 12 mètres au faitage, 9 mètres à l'égout du toit et 7 mètres à l'acrotère.	La commune a fixé ces règles en tenant compte des hauteurs constatées dans le village. Elles permettent la réalisation de différents types d'habitats adaptés aux formes urbaines existantes. Les constructions plus hautes pourront toujours évoluer dans la limite de leur hauteur actuelle.
11	Façades : Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées. Toitures : Les toitures pyramidales (sans faitage) sont interdites. Clôtures : En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1mètre 80 de hauteur. En limite séparative, elles sont limitées à 2mètres 50 de hauteur.	Les règles édictées en matière de façade et de toiture visent à permettre la diversification architecturale du centre ancien. Les hauteurs des clôtures et les murs pleins seront limitées pour éviter la fermeture du paysage urbain.
12	Pour les constructions nouvelles à usage de logement : - 2 places par logement créé d'une surface de plancher inférieure ou égale à 150m². - 3 places par logement créé d'une surface de plancher supérieure à 150m². En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront : - 0 emplacement entre 0 et 40m² de surface de plancher créée. - 2 emplacements, hors accès, entre 40 et 100m² de surface de plancher créée. - 2 emplacements supplémentaires, hors accès, par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée au-delà de 100 m² de surface de plancher.	Avec l'évolution de la réglementation des autorisations d'urbanisme, le nombre de logements n'est plus systématiquement déclaré. La commune a souhaité conserver comme règle de base 2 places par logement (l'accès n'étant pas considéré comme une place) et de passer à 3 places en cas de grand logement (>150m²). Néanmoins, si le nombre de logements créés n'est pas déclaré, le pétitionnaire se verra appliquer la règle en fonction des tranches de surface de plancher.
13	50% de la surface non affectée aux constructions, aux accès et au stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.	Cet article est complémentaire avec l'article 4 sur la gestion des eaux pluviales.
14	Cos fixé à 1 et non réglementé pour les constructions à destination de service public et d'intérêt général.	La commune souhaite favoriser la densification et le renouvellement urbain par des réhabilitations ou des rénovations

Zone Ub

Surface : 4,8 hectares



Zonage :

La zone Ub englobe extensions urbaines relativement récentes, notamment l'ensemble construit du côté Est du bras de l'Istergraben et les petites extensions dissociées au Nord et au Sud. Seul les parcelles accueillant des constructions de taille conséquente et aillant une destination d'habitat ont été intégrées, pour éviter un mitage de l'espace agricole. Dans le secteur Est, les limites de cette zone suivent le parcellaire qui a été loti. Pour les zones Ub Nord et Sud, la limite constructible observe un recul de 60 mètres comme en Ua.

Le bâti est de type pavillonnaire. Généralement assez récent et peu dense, il est souvent implanté en milieu de parcelle et en retrait par rapport aux voies. Cet espace regroupe des fonctions essentiellement résidentielles.

Règlement :

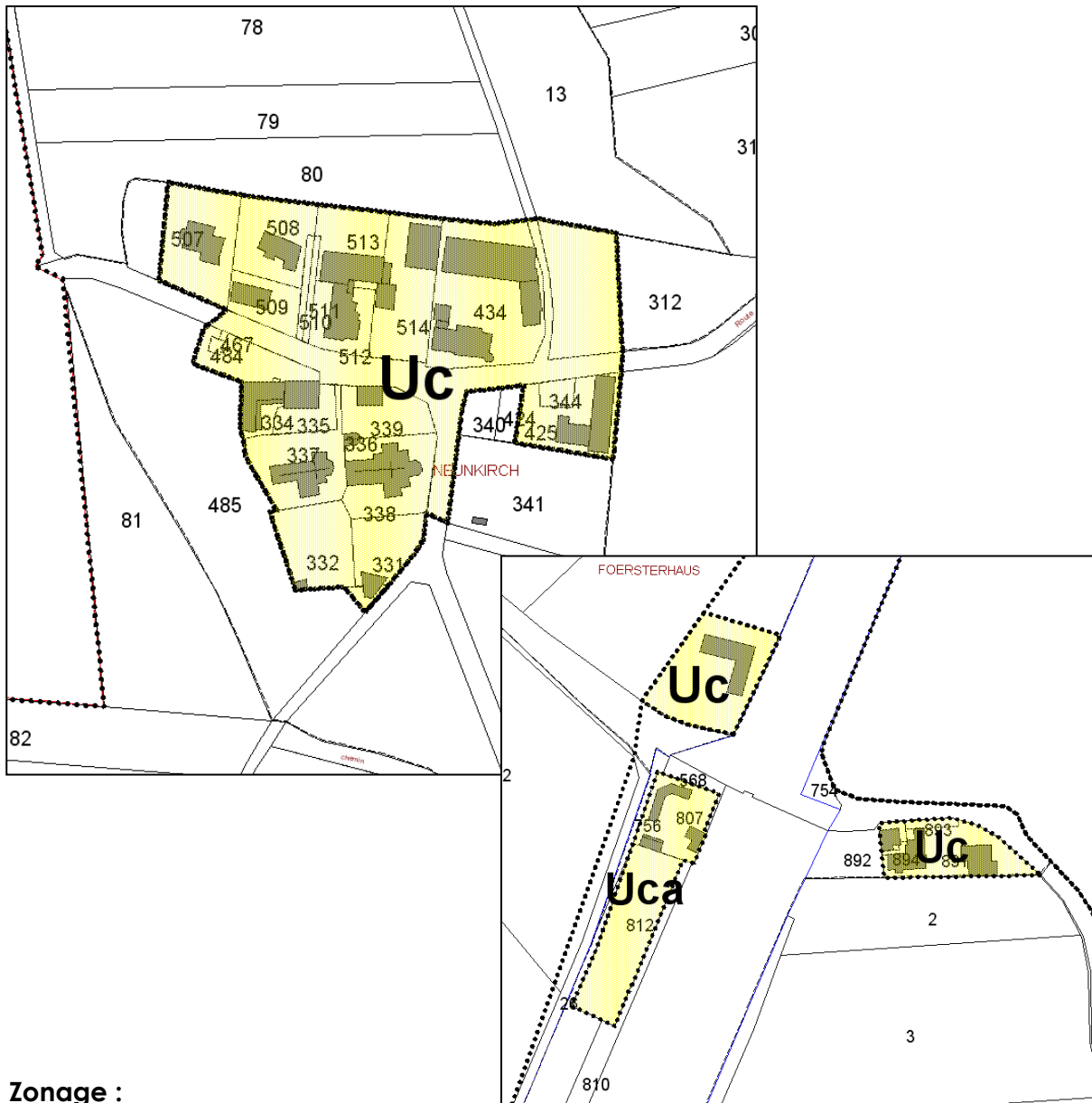
Article	Principales dispositions	Justification
1	Sont interdites : Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.	La zone Ub a une vocation principale d'habitat. Les constructions pouvant générer d'importantes nuisances ont donc été interdites.
2	Sont autorisées : Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, de commerces, d'exploitations agricoles et forestières, à condition d'être compatible avec la proximité des habitations.	La zone Ub a une vocation principale d'habitat. Néanmoins, la commune à souhaité assurer la mixité des fonctions urbaines et préserve donc la possibilité à différents types d'activités de s'implanter si elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains.
3	L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être au minimum de 7 mètres. Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.	La commune souhaite fixer une largeur minimum d'accès pour éviter notamment qu'en cas de seconde ligne, la construction ne soit pas accessible aux véhicules de secours. La commune souhaite que les voies soient suffisamment dimensionnées pour pouvoir créer des trottoirs et autres cheminements doux, favorisant la mixité sociale. Pour rappel, un trottoir aux normes handicapés doit avoir une largeur minimale de 1,40 mètre libre de tout obstacle. Pour éviter les problèmes liés au ramassage des ordures ménagères, la commune a réglementé les places de retournement.
4	Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution. Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et privé sont obligatoires quelle que soit la surface à urbaniser.	Le PLU n'a pas vocation à se substituer aux réglementations des différents gestionnaires de réseaux. La priorité est de se brancher au réseau public et de mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Pour limiter les flux dans les réseaux publics, une gestion rigoureuse de l'eau pluviale à la parcelle sera mise en place.
5	Non réglementé.	Fixer des règles dans l'article 5 peut s'avérer discriminant en l'absence de motifs techniques ou paysagers.

6	La façade avant du volume principal de la construction doit être située à une distance comprise entre 0 et 10 mètres. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.	Les élus souhaitent préserver un caractère assez aéré aux lotissements et laissant une liberté de recul.
7	La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Pour les constructions annexes et les extensions des constructions existantes entraînant la création de moins de 40mètres² de surface de plancher, le point d'une construction ou d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.	Pour les maisons individuelles, la commune a souhaité intégrer des règles de recul proche de ce qui est constaté sur le terrain. Des règles d'exceptions permettent toutefois de construire sur limite pour réaliser des constructions annexes et des extensions d'un gabarit limité. Ces règles d'exception permettent de ne pas réduire les possibilités de construction sur les parcelles.
8	Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres. Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.	La commune ne souhaite pas fixer des règles contraignantes pour les constructions sur une même propriété. Elle se laisse néanmoins la possibilité de fixer des règles pour assurer la sécurité des habitants.
9	Non règlementé	Cette absence de réglementation favorise la densification de la zone.
10	La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 12 mètres au faitage, 9 mètres à l'égout du toit et 7 mètres à l'acrotère.	La commune a fixé ces règles en tenant compte des hauteurs constatées dans le village.
11	Façades : Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées. Toitures : Les toitures pyramidales (sans faitage) sont interdites. Clôtures : En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1mètre 80 de hauteur. En limite séparative, elles sont limitées à 2mètres 50 de hauteur.	Les règles édictées concernant les façades et les toitures permettent de réaliser une plus grande diversité architecturale comme les constructions à toit plat, BBC... Les hauteurs des clôtures et les murs pleins seront limitées pour éviter la fermeture du paysage urbain.
12	Pour les constructions nouvelles à usage de logement : - 2 places par logement créé d'une surface de plancher inférieure ou égale à 150m². - 3 places par logement créé d'une surface de plancher supérieure à 150m². En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront	Avec l'évolution de la réglementation des autorisations d'urbanisme, le nombre de logements n'est plus systématiquement déclaré. La commune a souhaité conserver comme règle de base 2 places par logement (l'accès n'étant pas considéré comme une place) et de passer à 3 places en

	: - 0 emplacement entre 0 et 40m² de surface de plancher créée. - 2 emplacements, hors accès, entre 40 et 100m² de surface de plancher créée. - 2 emplacements supplémentaires, hors accès, par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée au-delà de 100 m² de surface de plancher.	cas de grand logement (>150m²). Néanmoins, si le nombre de logements créés n'est pas déclaré, le pétitionnaire se verra appliquer la règle en fonction des tranches de surface de plancher.
13	75% de la surface non affectée aux constructions, aux accès et au stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.	Cet article est complémentaire avec l'article 4 sur la gestion des eaux pluviales.
14	Le COS est fixé à 0,7. Le COS n'est pas réglementé pour les constructions à destination de service public et d'intérêt général	La commune souhaite favoriser la densification tout en conservant une densité inférieure à celle des secteurs anciens, en accord avec ce qui est observé sur les zones.

Zone Uc

Surface : 3.1 hectares



Zonage :

La zone Uc correspond aux hameaux, écarts ou groupes de constructions isolées à l'Ouest de la commune, non ou mal desservies par les réseaux. La constructibilité y est de ce fait limitée. Un sous-secteur Uca a été délimité pour permettre le développement de constructions à de type gîte ou chambre d'hôte. Leur emprise est limitée ainsi que la hauteur à la dalle. La hauteur par rapport au terrain naturel est plus élevée pour pouvoir accueillir des gîtes dans les arbres (en surplomb du terrain naturel. Pour le reste, les règles de ce sous-secteur sont similaires à Uc.

Règlement :

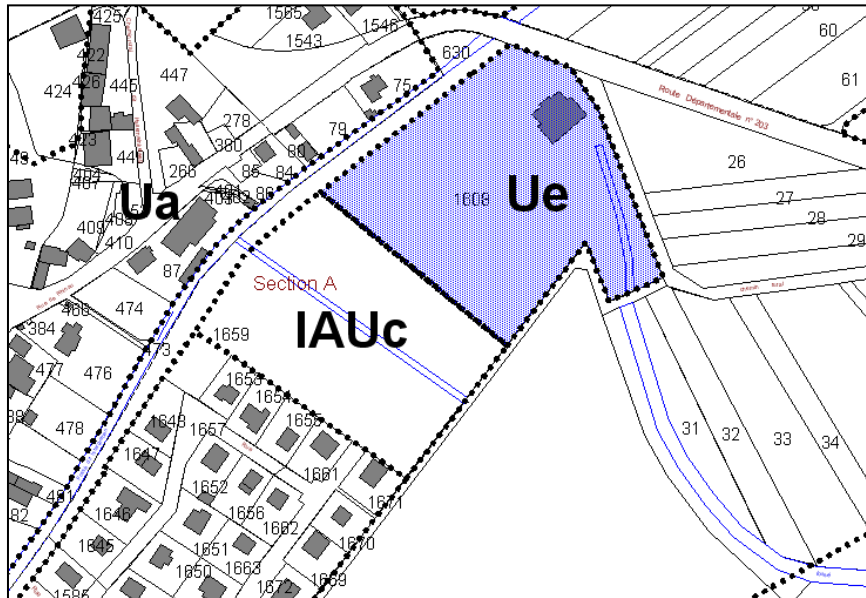
Article	Principales dispositions	Justification
1	Sont interdites : Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de commerces, d'exploitation agricole ou forestière de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone. Les constructions à usage de bureaux, d'industrie, d'entrepôts.	La zone Uc a une vocation principale d'habitat. Les constructions pouvant générer d'importantes nuisances ont donc été interdites.
2	Sont admises : Les constructions ayant une emprise au sol maximale de 30m² par unité foncière et une hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres hors tout. La reconstruction, la transformation ou l'extension des bâtiments existants dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.	La zone Uc a une vocation principale d'habitat. Néanmoins, la commune a souhaité assurer la mixité des fonctions urbaines et préserve donc la possibilité à différents types d'activités de s'implanter si elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains.
3	L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être au minimum de 7 mètres. Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.	La commune souhaite fixer une largeur minimum d'accès pour éviter notamment qu'en cas de seconde ligne, la construction ne soit pas accessible aux véhicules de secours. La commune souhaite que les voies soient suffisamment dimensionnées pour pouvoir créer des trottoirs et autres cheminements doux, favorisant la mixité sociale. Pour rappel, un trottoir aux normes handicapés doit avoir une largeur minimale de 1,40 mètre libre de tout obstacle. Pour éviter les problèmes liés au ramassage des ordures ménagères, la commune a réglementé les places de retournement.
4	Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution. Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et privé sont obligatoires quelle que soit la surface à urbaniser.	Le PLU n'a pas vocation à se substituer aux réglementations des différents gestionnaires de réseaux. La priorité est de se brancher au réseau public et de mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Pour limiter les flux dans les réseaux publics, une gestion rigoureuse de l'eau pluviale à la parcelle sera mise en place.

5	Non réglementé.	Fixer des règles dans l'article 5 peut s'avérer discriminant en l'absence de motifs techniques ou paysagers.
6	La façade avant du volume principal de la construction doit être située sur limite ou au-delà de 0.50 mètres. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.	Les élus souhaitent permettre une grande liberté d'implantation car le potentiel constructible est quasi inexistant.
7	Les constructions et installations doivent s'implanter : -soit sur limite séparative, -soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché, devant être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Le Schlupf est autorisé.	Afin de favoriser la reproduction de l'urbanisation traditionnelle à Neunkirch, la commune souhaite autoriser le schlupf et les constructions sur limite. Ces dispositions permettront de préserver un aspect dense au centre ancien et de favoriser son évolution.
8	Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres. Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.	La commune ne souhaite pas fixer des règles contraignantes pour les constructions sur une même propriété. Elle se laisse néanmoins la possibilité de fixer des règles pour assurer la sécurité des habitants.
9	Non règlementé	Cette absence de réglementation favorise la densification de la zone.
10	La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 12 mètres au faitage, 9 mètres à l'égout du toit et 7 mètres à l'acrotère.	La commune a fixé ces règles en tenant compte des hauteurs constatées dans le village.
11	Façades : Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées. Toitures : Les toitures pyramidales (sans faitage) sont interdites. Clôtures : En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1mètre 60 de hauteur. En limite séparative, elles sont limitées à 2mètres 50 de hauteur.	Les règles édictées concernant les façades et les toitures permettent de réaliser une plus grande diversité architecturale comme les constructions à toit plat, BBC... Les hauteurs des clôtures et les murs pleins seront limitées pour éviter la fermeture du paysage urbain.
12	Pour les constructions nouvelles à usage de logement : - 2 places par logement créé d'une surface de plancher inférieure ou égale à 150m². - 3 places par logement créé d'une surface de plancher supérieure à 150m². En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront	Avec l'évolution de la réglementation des autorisations d'urbanisme, le nombre de logements n'est plus systématiquement déclaré. La commune a souhaité conserver comme règle de base 2 places par logement (l'accès n'étant pas considéré comme une place) et de passer à 3 places en

	: - 0 emplacement entre 0 et 40m² de surface de plancher créée. - 2 emplacements, hors accès, entre 40 et 100m² de surface de plancher créée. - 2 emplacements supplémentaires, hors accès, par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée au-delà de 100 m² de surface de plancher.	cas de grand logement (>150m²). Néanmoins, si le nombre de logements créés n'est pas déclaré, le pétitionnaire se verra appliquer la règle en fonction des tranches de surface de plancher..
13	50% de la surface non affectée aux constructions, aux accès et au stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.	Cet article est complémentaire avec l'article 4 sur la gestion des eaux pluviales.
14	Non règlementé	La commune souhaite favoriser la densification et le renouvellement urbain par des réhabilitations ou des rénovations

Zone Ue

Surface : 1.6 hectares



Zonage :

La zone Ue concerne le secteur destiné à l'accueil des équipements d'intérêt collectif de la commune. Il est d'ores et déjà occupé par la salle des fêtes. L'urbanisation de ce secteur sera l'occasion de regrouper les équipements et de réfléchir à une réorganisation des accès sur la zone, en lien également avec la zone IAUc.

Règlement :

Article	Principales dispositions	Justification
1	Sont interdites : Les constructions et installations à usage d'habitation sauf celles indiqués en art.2 - Ue, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière.	La zone Ue a une vocation principale d'équipements. Les constructions d'habitat y sont interdites sauf cas particulier.
2	Sont admises : Les logements de service des équipements collectifs et services publics, à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment principal projeté.	Les logements utiles au fonctionnement des équipements peuvent être admis s'ils font partie intégrante de l'équipement.
3	L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être au minimum de 7 mètres. Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.	La commune souhaite fixer une largeur minimum d'accès pour éviter notamment qu'en cas de seconde ligne, la construction ne soit pas accessible aux véhicules de secours. La commune souhaite que les voies soient suffisamment dimensionnées pour pouvoir créer des trottoirs et autres cheminements doux, favorisant la mixité sociale. Pour rappel, un trottoir aux normes handicapés doit avoir une largeur minimale de 1,40 mètre libre de tout obstacle. Pour éviter les problèmes liés au ramassage des ordures ménagères, la commune a réglementé les places de retournement.
4	Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution. Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et privé sont obligatoires quelle que soit la surface à urbaniser.	Le PLU n'a pas vocation à se substituer aux réglementations des différents gestionnaires de réseaux. La priorité est de se brancher au réseau public et de mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Pour limiter les flux dans les réseaux publics, une gestion rigoureuse de l'eau pluviale à la parcelle sera mise en place.
5	Non réglementé.	Fixer des règles dans l'article 5 peut s'avérer discriminant en l'absence de motifs techniques ou paysagers.

6	La façade avant du volume principal de la construction doit être située sur limite ou au-delà de 0.50 mètres. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.	Les élus souhaitent laisser beaucoup de liberté pour la création des équipements publics.
7	Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé au-delà de 1 mètre de la limite séparative.	En zone d'équipements, les constructions aux volumétries souvent importantes ne peuvent s'implanter sur limite pour conserver une certaine perméabilité et permettre l'entretien du bâti.
8	Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres. Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.	La commune ne souhaite pas fixer des règles contraignantes pour les constructions sur une même propriété. Elle se laisse néanmoins la possibilité de fixer des règles pour assurer la sécurité des usagers.
9	Non règlementé	Cette absence de réglementation favorise la densification de la zone.
10	La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 15 mètres hors tout.	La commune a fixé ces règles en tenant compte des hauteurs souvent considérable d'équipements. Elles permettent la réalisation de différents types de constructions adaptés aux besoins des installations. Les constructions plus hautes pourront toujours évoluer dans la limite de leur hauteur actuelle.
11	Non règlementé	L'aspect extérieur des constructions est libre pour permettre tout type d'installations, les équipements publics répondant souvent à d'autres standards.
12	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public. Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une	Le stationnement pour les équipements de la zone devra être calibré en fonction des besoins.

	polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.	
13	Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.	Cet article est complémentaire avec l'article 4 sur la gestion des eaux pluviales.
14	Non règlementé	La commune souhaite permettre tout type d'installation.

Généralités de la zone AU : il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur, et ce conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme qui dispose que « Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le règlement.

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

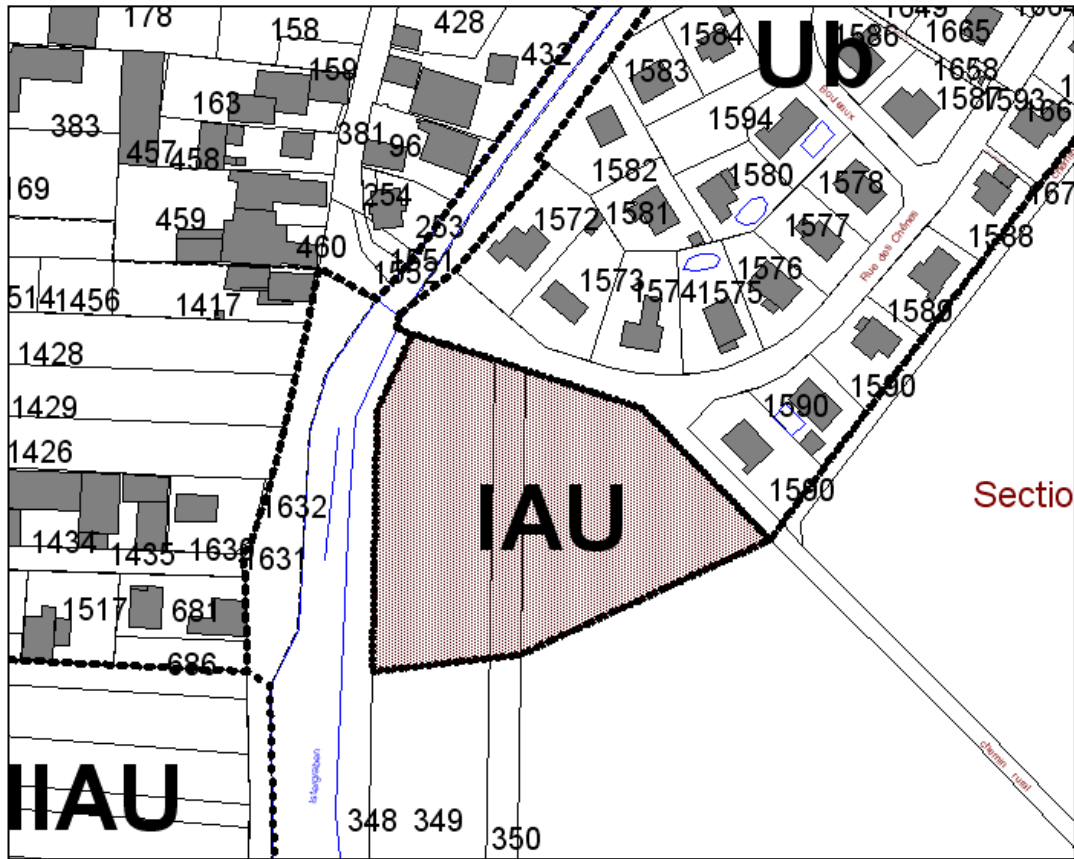
La commune a fait le choix de limiter ces secteurs d'extensions, pour répondre aux objectifs énoncés par son PADD, notamment l'objectif n°2 : Rééquilibrer l'organisation urbaine au profit de la proximité et du lien social. En effet, cette démarche encourage le renouvellement urbain et la densification des espaces déjà urbanisés, grâce à la limitation des possibilités d'extensions.

Ces secteurs d'extensions se divisent en trois parties :

- une zone IAU, destinée à une urbanisation à court terme dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- Une zone IAUC, destinée au développement de l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes du secteur.
- Une zone IIAU, zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, destinée à être urbanisée dans le futur.

Zone IAU

Surface : 0.8 hectares



Zonage :

La commune cherche via ce secteur à proximité immédiate du centre urbain et de ses services, à limiter les déplacements et à densifier les franges urbaines déjà partiellement urbanisées, aux abords du vaste lotissement. Cette zone va contribuer à renforcer la centralité du village et à limiter l'étalement urbain en finalisant l'enveloppe urbaine.

Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

Cette zone correspond à un espace destiné à être urbanisé, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sa surface a été volontairement limitée pour conserver un éloignement suffisant par rapport au projet d'extension de la gravière et pour optimiser la consommation foncière d'espaces agricoles par rapport aux objectifs démographiques communaux.

Règlement :

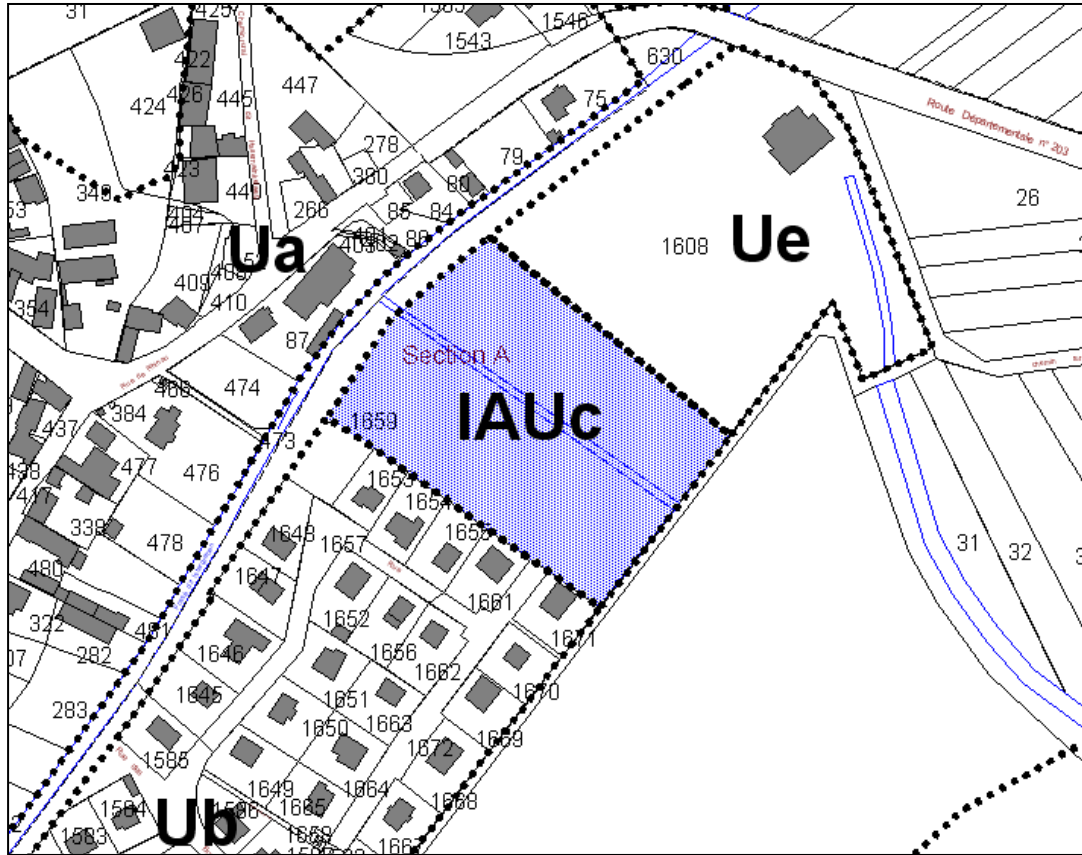
Article	Principales dispositions	Justification
1	Sont interdites : Les constructions à usage d'artisanat, industrie, hébergement hôtelier de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.	La zone IAU a une vocation principale d'habitat. Les constructions pouvant générer d'importantes nuisances ont donc été interdites. Celles qui restent compatibles avec le voisinage des habitations ont été autorisées.
2	Sont autorisées : La réalisation des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles. la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.	La nécessité d'une opération d'aménagement groupé tient au caractère de la zone AU. En effet ces zones sont spécifiquement créées à cet effet.
3	Accès de 4 mètres minimum. L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être au minimum de 7.5 mètres. Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.	La commune souhaite fixer une largeur minimum d'accès pour éviter notamment qu'en cas de seconde ligne, la construction ne soit pas accessible aux véhicules de secours. La commune souhaite que les voies soient suffisamment dimensionnées pour pouvoir créer des trottoirs et autres cheminements doux, favorisant la mixité sociale. Pour rappel, un trottoir aux normes handicapés doit avoir une largeur minimale de 1,40 mètre libre de tout obstacle. Pour éviter les problèmes liés au ramassage des ordures ménagères, la commune a réglementé les places de retournement.
4	Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution. Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et privé sont obligatoires quelle que soit la surface à urbaniser.	Le PLU n'a pas vocation à se substituer aux réglementations des différents gestionnaires de réseaux. La priorité est de se brancher au réseau public et de mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Pour limiter les flux dans les réseaux publics, une gestion rigoureuse de l'eau pluviale à la parcelle sera mise en place.
5	Non réglementé.	Fixer des règles dans l'article 5 peut s'avérer discriminant en l'absence de motifs techniques ou paysagers.

6	La façade avant du volume principal de la construction doit être située à une distance comprise entre 0 et 10 mètres.	Cette zone n'étant pas bâtie, les règles sont plus ouvertes. Elles permettent éventuellement de gérer le stationnement à l'avant de la construction sans pour autant générer un gaspillage de foncier par des reculs trop importants. Les règles sont plus libres pour des constructions de faible emprise, les secondes lignes...
7	Dans l'ensemble de la zone IAU, les constructions et installations doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché, devant être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Pour les constructions annexes, le point d'une construction ou d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.	Ces règles permettent de favoriser la mixité de l'habitat et de densifier largement les zones d'aménagement d'ensemble tout en conservant un caractère aéré.
8	Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres. Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.	La commune ne souhaite pas fixer des règles contraignantes pour les constructions sur une même propriété. Elle se laisse néanmoins la possibilité de fixer des règles pour assurer la sécurité des habitants.
9	Non règlementé	Cette absence de réglementation favorise une gestion durable des extensions.
10	La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 10 mètres au faitage et 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toit.	La commune a fixé ces règles en tenant compte des hauteurs constatées dans les zones pavillonnaires du village. Elles permettent la réalisation de différents types d'habitats adaptés aux formes urbaines existantes, ainsi que de réaliser de petits collectifs s'intégrant au paysage urbain.
11	Façades : Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées. Toitures : Les toitures pyramidales (sans faitage) sont interdites. Clôtures : En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1mètre 60 de hauteur. En limite séparative, elles sont limitées à 2mètres 50 de hauteur.	Les règles édictées concernant les façades et les toitures permettent de réaliser une plus grande diversité architecturale comme les constructions à toit plat, BBC... Les hauteurs des clôtures et les murs pleins seront limitées pour éviter la fermeture du paysage urbain.
12	Pour les constructions nouvelles à usage de logement : - 2 places par logement créé d'une surface de plancher inférieure ou égale à 150m².	Avec l'évolution de la réglementation des autorisations d'urbanisme, le nombre de logements n'est plus systématiquement déclaré. La

	- 3 places par logement créé d'une surface de plancher supérieure à 150m². En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront : - 0 emplacement entre 0 et 40m² de surface de plancher créée. - 2 emplacements, hors accès, entre 40 et 100m² de surface de plancher créée. - 2 emplacements supplémentaires, hors accès, par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée au-delà de 100 m² de surface de plancher.	commune à souhaité conserver comme règle de base 2 places par logement (l'accès n'étant pas considéré comme une place) et de passer à 3 places en cas de grand logement (>150m²). Néanmoins, si le nombre de logements créés n'est pas déclaré, le pétitionnaire se verra appliquer la règle en fonction des tranches de surface de plancher.
13	(...) 75% de la surface non affectée aux constructions, aux accès et au stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.	Cet article est complémentaire avec l'article 4 sur la gestion des eaux pluviales. La commune affiche également la volonté que les espaces libres de ces zones soient plantés et entretenus
14	COS de 0,7.	La commune souhaite favoriser la densification tout en conservant un caractère aéré aux secteurs d'extensions péri-urbains.

Zone IAUc

Surface : 1.3 hectares



Zonage :

La commune cherche via ce secteur à proximité immédiate du centre urbain et de ses services, à limiter les déplacements et à densifier les franges urbaines déjà partiellement urbanisées, aux abords du vaste lotissement. Cette zone de foncier communal va contribuer à renforcer la centralité du village et à limiter l'étalement urbain en finalisant l'enveloppe urbaine au Nord-Est.

Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

Cette zone correspond à un espace destiné à être urbanisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. La commune a souhaité autoriser le coup par coup car elle a la maîtrise foncière de la zone, garantissant ainsi d'une part la cohérence de l'aménagement futur (en liaison avec la zone Ue au nord) et d'autre part une ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles en fonction des besoins réels du village, notamment pour assurer la pérennité des équipements publics.

Règlement :

Article	Principales dispositions	Justification
1	Sont interdites : Les constructions à usage d'artisanat, industrie, hébergement hôtelier de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.	La zone IAU a une vocation principale d'habitat. Les constructions pouvant générer d'importantes nuisances ont donc été interdites. Celles qui restent compatibles avec le voisinage des habitations ont été autorisées.
2	Sont autorisées : La réalisation des constructions au coup par coup, au fur et à mesure de l'équipement du secteur. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles. la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.	La possibilité d'une urbanisation au coup par coup vise à offrir davantage de liberté pour le développement du bâti sur ces terrains communaux.
3	Accès de 4 mètres minimum. L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être au minimum de 7.5 mètres. Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.	La commune souhaite fixer une largeur minimum d'accès pour éviter notamment qu'en cas de seconde ligne, la construction ne soit pas accessible aux véhicules de secours. La commune souhaite que les voies soient suffisamment dimensionnées pour pouvoir créer des trottoirs et autres cheminements doux, favorisant la mixité sociale. Pour rappel, un trottoir aux normes handicapés doit avoir une largeur minimale de 1,40 mètre libre de tout obstacle. Pour éviter les problèmes liés au ramassage des ordures ménagères, la commune a réglementé les places de retournement.
4	Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution. Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et privé sont obligatoires quelle que soit la surface à urbaniser.	Le PLU n'a pas vocation à se substituer aux réglementations des différents gestionnaires de réseaux. La priorité est de se brancher au réseau public et de mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Pour limiter les flux dans les réseaux publics, une gestion rigoureuse de l'eau pluviale à la parcelle sera mise en place.
5	Non réglementé.	Fixer des règles dans l'article 5 peut s'avérer discriminant en l'absence de motifs techniques ou paysagers.

6	La façade avant du volume principal de la construction doit être située à une distance comprise entre 0 et 10 mètres.	Cette zone n'étant pas bâtie, les règles sont plus ouvertes. Elles permettent éventuellement de gérer le stationnement à l'avant de la construction sans pour autant générer un gaspillage de foncier par des reculs trop importants. Les règles sont plus libres pour des constructions de faible emprise, les secondes lignes...
7	Dans l'ensemble de la zone IAU, les constructions et installations doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché, devant être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Pour les constructions annexes, le point d'une construction ou d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.	Ces règles permettent de favoriser la mixité de l'habitat et de densifier largement les zones d'aménagement d'ensemble tout en conservant un caractère aéré.
8	Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres. Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.	La commune ne souhaite pas fixer des règles contraignantes pour les constructions sur une même propriété. Elle se laisse néanmoins la possibilité de fixer des règles pour assurer la sécurité des habitants.
9	Non réglementé	Cette absence de réglementation favorise une gestion durable des extensions.
10	La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toit.	La commune a fixé ces règles en tenant compte des hauteurs constatées dans le village. Elles permettent la réalisation de différents types d'habitats adaptés aux formes urbaines existantes, ainsi que de réaliser de petits collectifs s'intégrant au paysage urbain.
11	Façades : Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées. Toitures : Les toitures pyramidales (sans faîtage) sont interdites. Clôtures : En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1 mètre 60 de hauteur. En limite séparative, elles sont limitées à 2 mètres 50 de hauteur.	Les règles édictées concernant les façades et les toitures permettent de réaliser une plus grande diversité architecturale comme les constructions à toit plat, BBC... Les hauteurs des clôtures et les murs pleins seront limitées pour éviter la fermeture du paysage urbain.
12	Pour les constructions nouvelles à usage de logement : - 2 places par logement créé d'une surface de plancher inférieure ou égale à 150m². - 3 places par logement créé d'une surface	Avec l'évolution de la réglementation des autorisations d'urbanisme, le nombre de logements n'est plus systématiquement déclaré. La commune a souhaité conserver comme

	de plancher supérieure à 150m². En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront : - 0 emplacement entre 0 et 40m² de surface de plancher créée. - 2 emplacements, hors accès, entre 40 et 100m² de surface de plancher créée. - 2 emplacements supplémentaires, hors accès, par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée au-delà de 100 m² de surface de plancher.	règle de base 2 places par logement (l'accès n'étant pas considéré comme une place) et de passer à 3 places en cas de grand logement (>150m²). Néanmoins, si le nombre de logements créés n'est pas déclaré, le pétitionnaire se verra appliquer la règle en fonction des tranches de surface de plancher.
13	(...) 75% de la surface non affectée aux constructions, aux accès et au stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.	Cet article est complémentaire avec l'article 4 sur la gestion des eaux pluviales. La commune affiche également la volonté que les espaces libres de ces zones soient plantés et entretenus
14	COS de 0,7.	La commune souhaite favoriser la densification tout en conservant un caractère aéré aux secteurs d'extensions péri-urbains.

-les estimations en matière de raccordement sont beaucoup plus faibles pour la partie Sud suite à une estimation du SDEA, sachant que pour une zone d'aménagement d'ensemble le raccordement à l'assainissement aurait été demandé par le gestionnaire du réseau.

Règlement :

La zone IIAU ne peut être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une modification du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement est donc limité au stricte minimum et sera revu et développé dans le cadre d'une prochaine modification en vue d'urbaniser la zone

Généralités de la zone A

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme « Les zones agricoles sont dites "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.

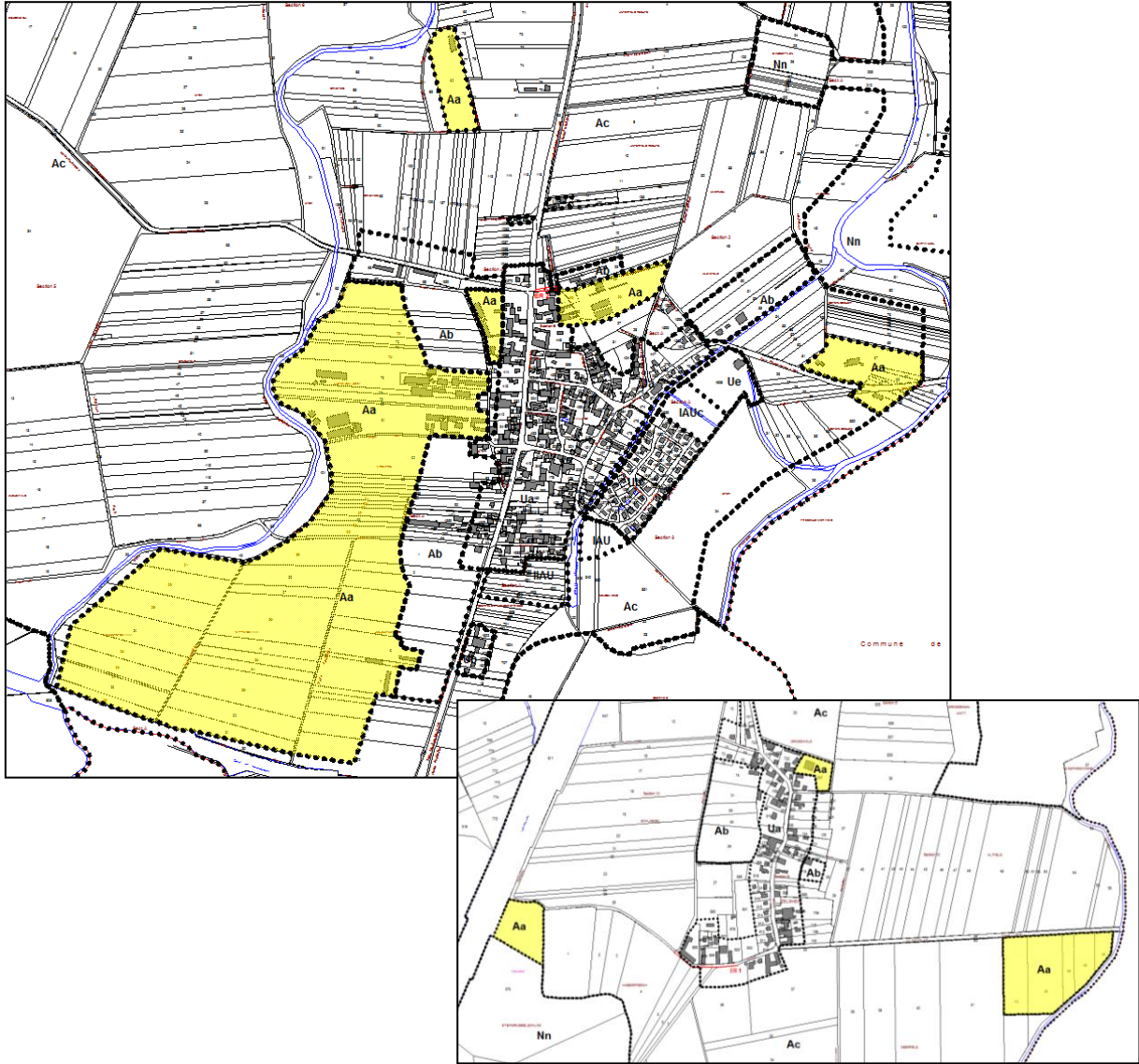
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Zone protégée en raison de la valeur des terres et de la qualité paysagère, elle comprend trois secteurs :

- Aa : secteur au sein de l'espace agricole destiné spécifiquement aux sorties d'exploitations.
- Ab : secteur agricole constituant une zone tampon avec les zones urbaines, où la construction est limitée aux bâtiments agricoles non dédiés à l'élevage.
- Ac : secteur agricole où la construction est limitée en raison de la qualité agronomique des terres.

Zone Aa

Surface : 65.5 hectares



Zonage :

Destinée spécifiquement aux sorties d'exploitation, la zone Aa englobe actuellement les principales exploitations du village et les terrains nécessaires à leur développement. Dans un souci de conserver l'activité agricole et de faciliter les sorties d'exploitations, la commune de Friesenheim a défini des conditions précises pour ce secteur. La réalisation d'habitations liées à l'exploitation agricole est possible en respectant les conditions énoncées par le règlement.

Règlement :

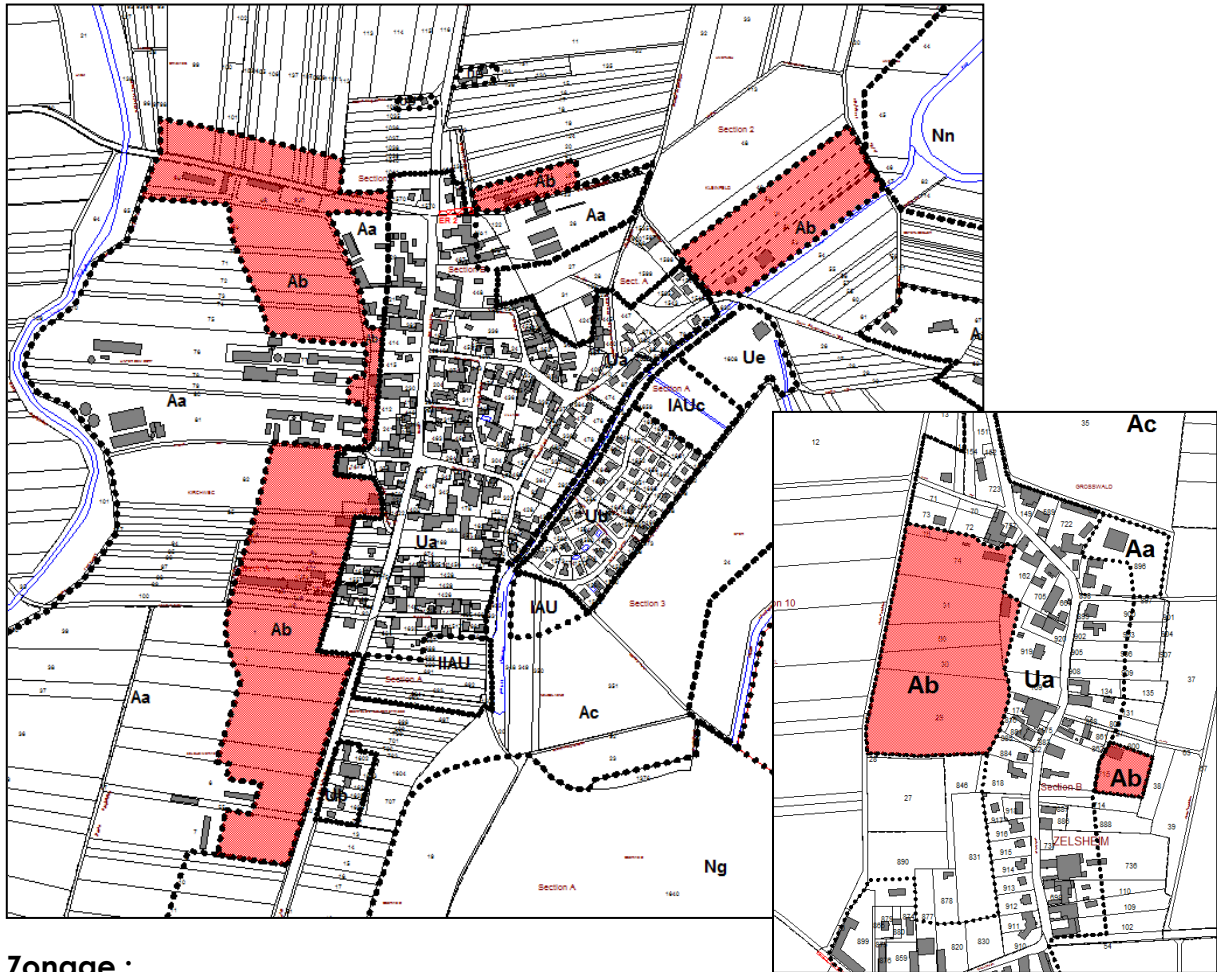
Article	Principales dispositions	Justification
1	Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts, exceptées celles visées en art.2.	La zone agricole est uniquement destinée aux agriculteurs. Son règlement est donc particulièrement cadré et seul ce qui est mentionné sous condition à l'article 2 est autorisé.
2	Sont autorisées : Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité d'une exploitation agricole et les habitations liées aux exploitations.	En plus des constructions habituellement autorisées en zone agricole, la commune a souhaité laisser la possibilité de réaliser les logements de fonction des exploitants en secteur Aa. Leur gabarit et leur nombre sera encadré car cette zone doit rester à dominante agricole.
3	La desserte sera réalisée à partir d'un accès unique sur la voirie départementale.	La commune n'a pas souhaité imposer des règles chiffrées pour les voies et les accès en zone agricole. Mais pour assurer la sécurité des usagers, la commune souhaite éviter la multiplication d'accès sur la RD.
4	L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé. (...) Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.	Il est laissé la possibilité aux exploitations de s'alimenter en eau potable par forage car les raccordements peuvent s'avérer particulièrement coûteux si les exploitations sont éloignées du village. Le règlement propose une mention sur l'obligation de prétraitement des eaux usées non-domestiques car les rejets de certaines exploitations entraînent des risques de pollution. L'assainissement autonome est autorisé puisque le raccordement au réseau d'assainissement n'est pas toujours possible.
5	Non réglementé.	Fixer des règles dans l'article 5 peut s'avérer discriminant en l'absence de motifs techniques ou paysagers.
6	Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et de 6 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés existants ou à modifier. Les clôtures devront être implantées à une distance minimum d'au moins 3 mètres par rapport à l'axe des chemins ouverts à la circulation.	Les bâtiments agricoles ont généralement un grand volume et une implantation trop proche de l'emprise publique pourrait nuire au paysage, au voisinage et aux conditions de visibilité. Par ailleurs, les engins agricoles sont imposants et doivent régulièrement effectuer des manœuvres, qui peuvent présenter des risques si elles sont réalisées sur la voie publique. Pour préserver les cours d'eau et leur ripisylves des règles de recul importantes ont été mises en place. Pour faciliter le passage des engins agricoles

		un retrait par rapport aux chemins d'exploitation a été défini.
7	A moins qu'elles ne jouxtent la limite, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.	Le potentiel de développement des zones A n'est pas au contact avec des zones d'habitation. La commune souhaite donc mettre en place des règles peu restrictives.
8	Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres. Une distance de 6 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.	La commune ne souhaite pas fixer des règles contraignantes pour les constructions sur une même propriété. Elle se laisse néanmoins la possibilité de fixer des règles pour assurer la sécurité des habitants et de leurs biens car certains bâtiments agricoles sont plus sensibles au risque d'incendie.
9	Non réglementé.	La commune ayant délimité avec précision les zones Aa, elle ne souhaite pas ajouter de contraintes de développement supplémentaires dans la zone.
10	Bâtiments d'exploitation : la hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 15 mètres et 25 mètres pour les silos... Bâtiments d'habitation : la hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 12 mètres au faitage, 9 mètres à l'égout de toit et 7 mètres à l'acrotère.	Les bâtiments agricoles ont d'autres contraintes que les habitations. La commune a donc souhaité fixer des règles de hauteurs suffisantes au bon développement des exploitations. La règle pour les bâtiments d'habitation est la même que dans les zones Ua, Ub et Uc.
11	Bâtiments d'exploitation : Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel. Bâtiments d'habitation : teintes vives et toitures pyramidales (sans faitage) interdites.	La commune ne souhaite pas mettre en place des règles trop contraignantes pour les bâtiments d'exploitation, qui ne répondent pas aux mêmes besoins que les constructions à usage d'habitation. Leur impact visuel devra être limité. Pour les bâtiments d'habitation les règles sont identiques à la zone Ub pour une question d'égalité de traitement.
12	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public ou des chemins de desserte de la parcelle.	La commune a souhaité mettre en place des règles souples pour ne pas bloquer un éventuel projet, sachant que le stationnement n'est généralement pas un problème dans les zones agricoles. Les exploitants rangent généralement leur matériel dans les bâtiments prévus à cet usage.
13	Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.	Les exploitations devront réaliser un vrai projet d'intégration paysagère et entretenir les espaces libres autour des bâtiments pour contribuer au cadre de vie de la population.

	Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.	
14	Non réglementé.	La commune ayant délimité avec précision les zones A, elle ne souhaite pas ajouter de contraintes de développement supplémentaires dans la zone.

Zone Ab

Surface : 23.9 hectares



Zonage :

La zone Ab englobe les terres agricoles jouxtant les zones urbaines sur la frange Ouest du village. Dans un souci de conserver l'activité agricole et de faciliter les exploitations non dédiées à l'élevage et les éventuels agrandissements de bâtis déjà présents tout en préservant la population, la commune de Friesenheim a défini des conditions précises pour ce secteur. La réalisation d'habitations liées à l'exploitation agricole est possible en respectant les conditions énoncées par le règlement.

Règlement :

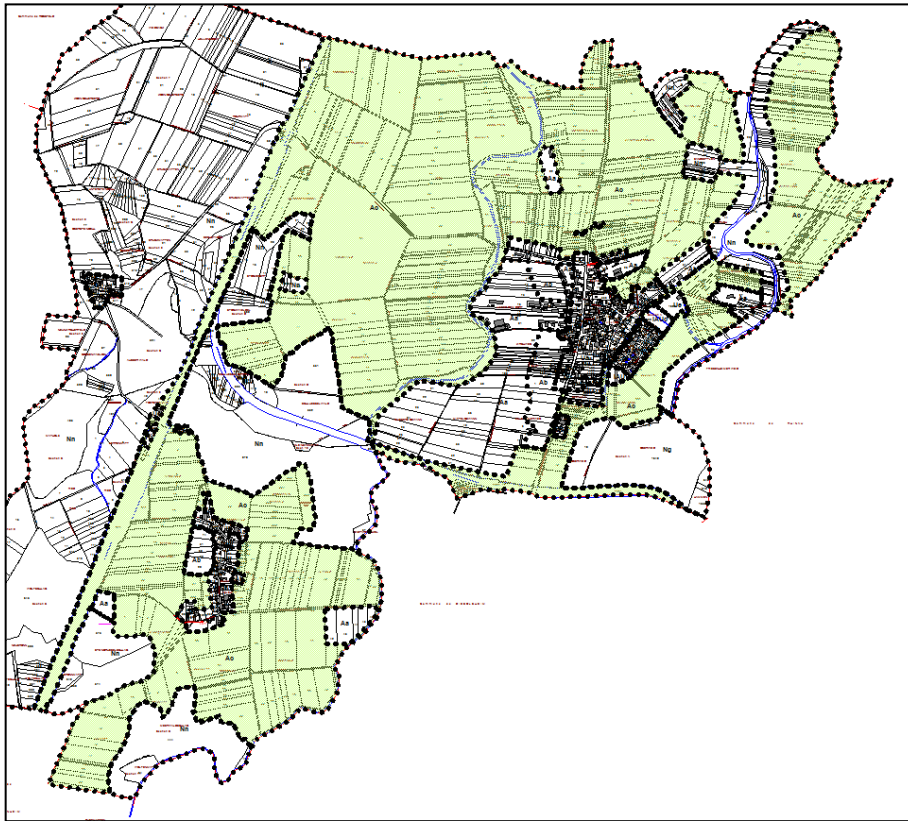
Article	Principales dispositions	Justification
1	Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts, exceptées celles visées en art.2.	La zone agricole est uniquement destinée aux agriculteurs. Son règlement est donc particulièrement cadré et seul ce qui est mentionné sous condition à l'article 2 est autorisé.
2	Sont autorisées : Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité d'une exploitation agricole à l'exception de celles dédiées à l'élevage et/ou générant des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.	Les constructions habituellement autorisées en zone agricole sont limitées en zones Ab pour réduire les nuisances (pas d'élevage) mais pour ne pas bloquer les bâtiments déjà existants. En l'absence de possibilité de développer l'élevage, les constructions à usage d'habitation n'ont pas été autorisées.
3	La desserte sera réalisée à partir d'un accès unique sur la voirie départementale.	La commune n'a pas souhaité imposer des règles chiffrées pour les voies et les accès en zone agricole. Mais pour assurer la sécurité des usagers, la commune souhaite éviter la multiplication d'accès sur la RD.
4	L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé. (...) Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.	Il est laissé la possibilité aux exploitations de s'alimenter en eau potable par forage car les raccordements peuvent s'avérer particulièrement coûteux si les exploitations sont éloignées du village. Le règlement propose une mention sur l'obligation de prétraitement des eaux usées non-domestiques car les rejets de certaines exploitations entraînent des risques de pollution.
5	Non réglementé.	Fixer des règles dans l'article 5 peut s'avérer discriminant en l'absence de motifs techniques ou paysagers.
6	Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et de 6 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés existants ou à modifier. Les clôtures devront être implantées à une distance minimum d'au moins 3 mètres par rapport à l'axe des chemins ouverts à la circulation.	Les bâtiments agricoles ont généralement un grand volume et une implantation trop proche de l'emprise publique pourrait nuire au paysage, au voisinage et aux conditions de visibilité. Par ailleurs, les engins agricoles sont imposants et doivent régulièrement effectuer des manœuvres, qui peuvent présenter des risques si elles sont réalisées sur la voie publique. Pour préserver les cours d'eau et leur ripisylves des règles de recul importantes ont été mises en place. Pour faciliter le passage des engins agricoles un retrait par rapport aux chemins d'exploitation a été défini.

7	A moins qu'elles ne jouxtent la limite, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.	Le potentiel de développement des zones A n'est pas au contact avec des zones d'habitation. La commune souhaite donc mettre en place des règles peu restrictives.
8	Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres. Une distance de 6 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.	La commune ne souhaite pas fixer des règles contraignantes pour les constructions sur une même propriété. Elle se laisse néanmoins la possibilité de fixer des règles pour assurer la sécurité des habitants et de leurs biens car certains bâtiments agricoles sont plus sensibles au risque d'incendie.
9	Non réglementé.	La commune ayant délimité avec précision les zones Aa, elle ne souhaite pas ajouter de contraintes de développement supplémentaires dans la zone.
10	Bâtiments d'exploitation : la hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 15 mètres et 25 mètres pour les silos... Bâtiments d'habitation : la hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 12 mètres au faîtage, 9 mètres à l'égout de toit et 7 mètres à l'acrotère.	Les bâtiments agricoles ont d'autres contraintes que les habitations. La commune a donc souhaité fixer des règles de hauteurs suffisantes au bon développement des exploitations. La règle pour les bâtiments d'habitation est la même que dans les zones Ua, Ub et Uc.
11	Bâtiments d'exploitation : Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel. Bâtiments d'habitation : teintes vives et toitures pyramidales (sans faîtage) interdites.	La commune ne souhaite pas mettre en place des règles trop contraignantes pour les bâtiments d'exploitation, qui ne répondent pas aux mêmes besoins que les constructions à usage d'habitation. Leur impact visuel devra être limité. Pour les bâtiments d'habitation les règles sont identiques à la zone Ub pour une question d'égalité de traitement.
12	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public ou des chemins de desserte de la parcelle.	La commune a souhaité mettre en place des règles souples pour ne pas bloquer un éventuel projet, sachant que le stationnement n'est généralement pas un problème dans les zones agricoles. Les exploitants rangent généralement leur matériel dans les bâtiments prévus à cet usage.
13	Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.	Les exploitations devront réaliser un vrai projet d'intégration paysagère et entretenir les espaces libres autour des bâtiments pour contribuer au cadre de vie de la population.

14	Non réglementé.	La commune ayant délimité avec précision les zones A, elle ne souhaite pas ajouter de contraintes de développement supplémentaires dans la zone.
-----------	-----------------	--

Zone Ac

Surface : 566.5



Zonage :

Secteur agricole où la construction est limitée en raison de la qualité agronomique des terres. Il s'agit majoritairement d'espaces de culture bénéficiant aux exploitations agricoles du secteur.

Règlement :

Le règlement vise à préserver ces terres à forte valeur agronomique en limitant les possibilités d'urbanisation aux abris ruchers et extensions limitées des bâtiments existants.

Généralités de la zone N : Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

« 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 soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. » (Article R.123-8 du code de l'urbanisme)

La zone N comprend 2 secteurs : Ng et Nn.

- **Ng** : secteur correspondant au secteur exploitable de la carrière.
- **Nn** : secteur correspondant à la zone d'intérêt communautaire NATURA 2000 et aux secteurs à dominante naturelle à préserver de l'urbanisation.

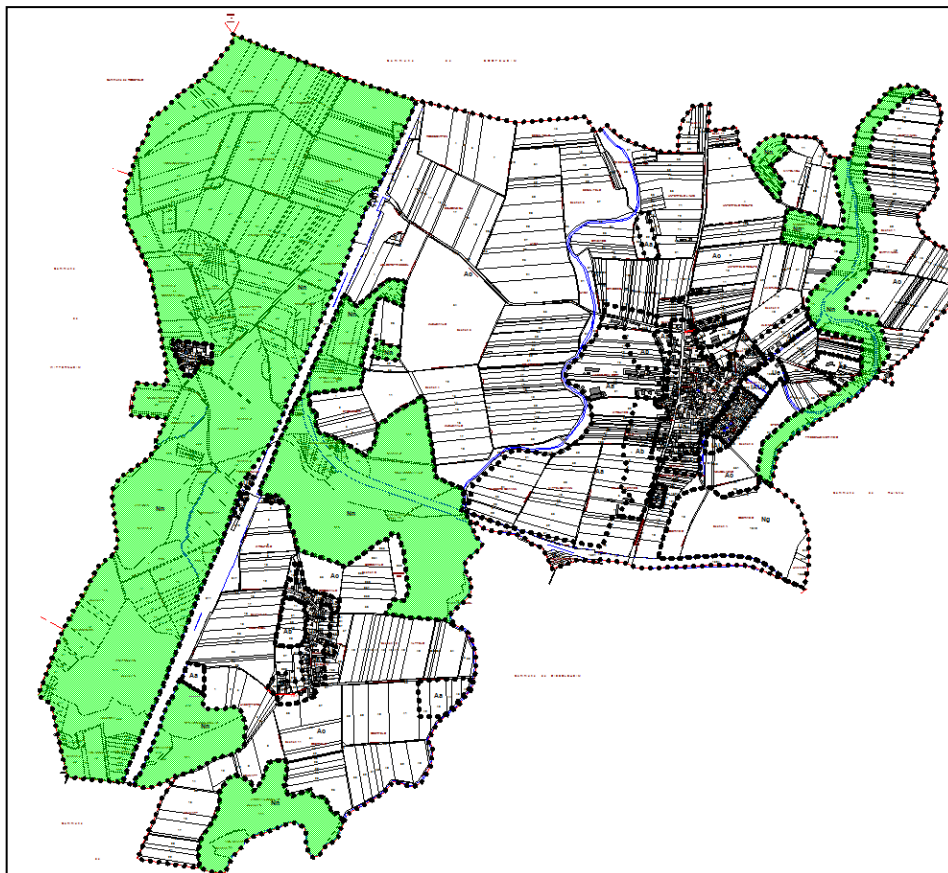


Règlement :

Les clôtures ont été règlementées pour conserver une perméabilité visuelle.

Zone Nn

Surface : 476 hectares



Zonage :

La zone Nn correspond à la zone d'intérêt communautaire NATURA 2000 ainsi qu'aux secteurs à dominante naturelle notamment forestière à préserver de l'urbanisation.

Règlement :

En dehors des possibilités habituelles d'occupations et utilisations du sol liées à un service public ou d'intérêt collectif, le règlement de la zone Nn est particulièrement restrictif et vise la protection des espaces naturels. En matière de nouvelles constructions, il se limite aux abris pour animaux et miradors sans dalle maçonnée avec une emprise de moins de 10m² maximum et ouverts sur au moins un côté. Les reconstructions des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise et dans le respect du site sont aussi admises.

On y autorise également les installations, travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière car il s'agit d'une activité économique bien présente dans la commune. Cependant, compte-tenu de l'intérêt écologique de ces espaces, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le caractère naturel de la zone.

La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à 4 mètres pour réduire leur impact dans le paysage. En cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou

transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

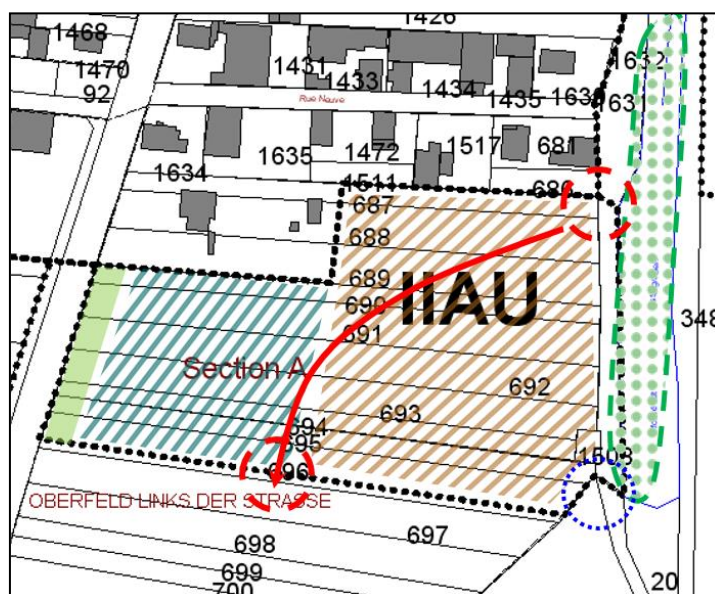
Les clôtures ont été règlementées pour conserver une perméabilité visuelle.

Justification des orientations d'aménagement et de programmation

Afin de s'inscrire dans la logique du Grenelle de l'environnement et de respecter les orientations du SCOTERS, la commune a mis en place un objectif de densité commun à l'ensemble des zones AU, soit 20 logements à l'hectare. Cette densité représente une avancée notable par rapport à celle constatée ces 10 dernières années (hors rénovation et réhabilitation) qui est inférieure à 10 logements par hectares.

Légende :

-  Accès routier à la zone permettant également un bouclage ultérieur vers le Sud
-  Accès piétonnier à maintenir en direction de la gravière
-  Liaisons routières à créer – emprise minimale de 7,5 mètres
-  Frange paysagère d'une dizaine de mètres à réaliser – pas d'accès direct sur la RD.468
-  Zone dédiée à l'habitat intermédiaire favorisant une densité de constructions relativement importante
-  Zone dédiée à l'habitat pavillonnaire favorisant une densité de construction modérée
-  Boisements à préserver



Seule la zone IIAU est concernée par une OAP détaillée, la zone IAU étant de taille modérée et la zone IAUC ouverte à l'urbanisation au coup par coup. Ces deux zones comprennent des terrains communaux et bénéficient donc d'une gestion communale. Il s'agit donc d'un secteur d'urbanisation sur le long terme visant la reconnexion progressive des entités bâties au Sud et la commune a de ce fait souhaité que son aménagement soit cohérent et assure une continuité fonctionnelle vers le Sud.

Un bouclage est ainsi envisagé entre la rue du fond et la limite Sud du secteur pour permettre son prolongement sur le très long terme.

S'inscrivant dans les logiques de déplacements doux, un accès piétonnier est prévu vers la gravière.

Les aspects environnementaux et paysagers étant essentiels dans ce secteur, la commune a souhaité recréer des transitions paysagères le long de la RD 468 et conserver les boisements sur la frange Ouest, le long du cours d'eau. Par ailleurs les boisements en bordure de l'Ischert sont préservés car ils constituent une trame verte le long du cours d'eau.

Enfin, la commune souhaite favoriser la mixité de l'habitat et reprend donc dans les OAP les objectifs de création d'un minimum de 25% d'habitat intermédiaire dans le secteur. Une large partie Est de la zone est effectivement dédiée à l'implantation d'un bâti dense favorisant l'implantation d'habitat intermédiaire.

Justification des emplacements réservés

La notion d'emplacements réservés au sens du Code de l'urbanisme est circonscrite par la destination, légalement prédéterminée, à donner aux biens visés.

Ainsi l'article L123-1 8° dispose que les plans locaux d'urbanisme peuvent : « 8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. »

Sur les plans de zonage de la commune de Friesenheim figurent 2 emplacements réservés, ils entrent tous dans la définition fixée par le code de l'urbanisme. En effet ils sont destinés:

-à des voies ou ouvrages publics: élargissement d'une voie (ER n°1 et ER n°2).

L'ER1 permet d'élargir une voie à Zelsheim, dont la circulation va augmenter en raison notamment des futures constructions prévues. Cet emplacement réservé s'inscrit dans une logique de sécurisation du trafic.

L'ER2 concerne l'élargissement d'un accès existant permettant in fine d'améliorer la desserte notamment pour les zones agricoles à l'arrière et les constructions à usage d'habitation.

TROISIEME PARTIE :
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT*

**Éléments complémentaires présents dans l'évaluation environnementale*

Incidences du PLU

Thématique	Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Zones agricoles et les espaces naturels	-Protection des milieux naturels -Délimitation des secteurs à forte potentialité écologique, à la constructibilité très limitée (Nn). -Définition d'une zone graviérable (Ng) dans les limites de l'existant. -Délimitation précise des zones agricoles constructibles avec des règles de recul importantes par rapport aux corridors écologiques (cours d'eau et ripisylves).	Pérennisation des milieux naturels : Le projet de PLU préserve les espaces naturels à forte valeur écologique et favorise la mobilisation des espaces urbains. La gravière a une potentialité écologique faible tant qu'elle est en activité, mais ses possibilités d'extension ont été limitées. Le mitage de l'espace agricole sera limité.
	Inconstructibilité le long des cours d'eau.	Préservation des ripisylves et de la qualité des cours d'eau.
Développement économique	Permettre les implantations d'activités non nuisantes en milieu urbain. Permettre le développement du site de la gravière. Prévoir des possibilités d'extensions suffisantes aux exploitations agricoles.	Amélioration de la mixité des fonctions. Diversification et dynamisation du tissu urbain. Possibilité de réduction du caractère monofonctionnel des extensions urbaines. Pérennisation de l'activité agricole. L'extension de la gravière engendrera des nuisances supplémentaires et devra être réalisée en respectant les pentes prévues pour ne pas représenter de risque d'effondrement.
Structuration de l'urbanisation	Mise en place d'orientations d'aménagement pour la zone IIAU. Développement de l'urbanisation à proximité des équipements publics. Limitation de l'étalement linéaire et urbanisation des franges urbaines. Eviter les zones d'extensions dans les hameaux.	Amélioration des dessertes locales de l'habitat et connexions dans de bonnes conditions des nouveaux quartiers à l'existant. Amélioration du maillage avec les équipements publics. Amélioration du cadre de vie - entre milieu urbain et espaces naturels le long des cours d'eau. Création d'accès piétonniers. Maîtrise du développement des hameaux, préservation du cadre de vie.
	Limiter le stationnement sauvage en imposant des règles strictes pour les places de stationnement et en mettant en place des règles d'implantation favorisant la création de places de stationnement à l'avant des constructions.	Meilleure circulation au sein du village et augmentation de la sécurité des riverains. Risque d'imperméabilisation accru en fonction du type de revêtement, mais compensé en partie par des obligations de préserver des surfaces perméables.

Structuration de l'urbanisation (suite)	Délimitation de différentes zones U en fonction de la morphologie urbaine et l'occupation du sol. Règles de prospect et de COS assez souples.	Maintien de la morphologie urbaine existante et du caractère bâti. Renforcement de l'homogénéité du bâti et de l'identité des secteurs par un règlement adapté à chaque zone. Les règles d'implantation servent la forme urbaine car elles mettent en scène le bâti avec l'imposition d'alignements ou de reculs. L'ensemble des règles proposées est en faveur de la densification et d'une plus grande mixité de l'habitat.
	Des choix de développement proportionnés aux besoins démographiques.	Consommation d'espaces naturels ou agricoles limités. Densification et structuration du tissu urbain. Dynamisme démographique nécessitant le maintien et le développement des équipements. Accroissement des flux de déplacements en direction du bourg centre disposant de transports en commun efficaces. Diminution de la tension actuelle sur le marché de l'immobilier local.
	Délimitation d'une zone pour l'accueil des équipements communaux (zone Ue).	Pérennisation et développement des équipements d'intérêt collectif. Consommation d'espace pour la réalisation de ce type d'équipements. Renforcement de l'attractivité de la commune et meilleurs services à la population.
Risques et nuisances	Exploitation agricoles proches des espaces d'habitation. Limitation de l'implantation d'activités nuisantes. Urbanisation en priorité des extensions à l'écart de la RD et des exploitations agricoles. OAP en bordure de la RD.	Nuisances possibles en fonction du type d'élevage, limitées par la mise en place d'une zone dédiée aux sorties d'exploitations. Préservation de la qualité de vie. Implantation des nouveaux habitants à l'écart des principales nuisances.

Mesures pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

De manière globale, le zonage défini contribue à la préservation des grandes entités du site et de l'environnement. L'affectation des sols traduit une volonté d'urbanisation groupée et d'extension urbaine localisée en continuité des zones urbanisées, sans développement d'entités isolées.

→ Les zones urbaines à usage d'habitat

La préservation et la mise en valeur de l'environnement urbain sont garanties par le respect des dispositions du règlement :

- Le PLU permet d'éviter, dans ces zones, l'implantation d'installations ou de constructions incompatibles avec la proximité des habitations. Cette disposition garantit un environnement urbain exempté de sources de nuisance ou de pollution.
- L'obligation de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement, lorsque celui-ci existe, contribue à la préservation de l'environnement et de la qualité de l'eau.
- La réalisation des branchements aux réseaux secs (électricité) en souterrain permet de maintenir un environnement urbain purifié de nuisances visuelles.
- La volumétrie réglementée des constructions permettra de mettre en œuvre la mixité de l'habitat sans compromettre le paysage urbain.
- Les normes de stationnement imposées permettent de libérer l'espace public, de sécuriser les voies et d'adapter les projets à la disponibilité du foncier.
- Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations contribuent à l'amélioration du cadre de vie et au développement de la biodiversité au sein de l'espace bâti. Elles permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et d'éviter que les zones urbaines ne soient entièrement constituées d'éléments minéraux.

→ Les zones à urbaniser

Le PLU prévoit des zones de développement urbain en continuité des zones urbanisées et au niveau des franges urbaines, participant ainsi à la préservation du site et de l'environnement. Il empêche une dilution de l'urbanisation dans les zones naturelles et agricoles périphériques. De plus, leur urbanisation sera faite de manière cohérente car elle devra être inscrite dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble associée à des orientations particulières d'aménagement, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Par ailleurs leur délimitation a été faite de manière à préserver les sites d'intérêt communautaire (Natura 2000) et les espaces naturels.

→ Les zones agricoles

Le PLU a délimité avec précision les sites dédiés aux sorties d'exploitation pour préserver au mieux les intérêts agricoles mais également pour limiter le mitage des espaces naturels et agricoles.

Par ailleurs la délimitation des zones A a été faite de manière à préserver les sites d'intérêt communautaire (Natura 2000).

→ Les zones naturelles

La constructibilité de ces secteurs est restreinte voire presque nulle et empêche les implantations susceptibles de nuire à la préservation des milieux naturels et

d'entraîner du mitage. Et ce, d'autant que les zones naturelles ont été définie en fonction des caractéristiques des milieux. Ainsi le règlement relatif à chacune de ces zones leur est spécifique afin de les protéger et de les préserver au mieux.

QUATRIEME PARTIE :
INDICATEURS DE SUIVI

Indicateurs de suivi en matière d'environnement

Obligation réglementaire

Au titre du décret n°2005-608 du 27 mai 2005, le plan évalué doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation.

Il est donc nécessaire de prévoir un dispositif de suivi qui permette une telle évaluation.

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 :

- la pertinence et l'utilité pour les utilisateurs ;
- la facilité à être mesurés ;
- l'adaptation aux spécificités du territoire.

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 :

- être pertinent (réfléter la réalité et avoir un rapport direct avec un objectif)
- être clair et facile à interpréter
- être précis (grandeur précise et vérifiable)
- être fiable (possibilité de comparaisons)
- être utile (appuyer le pilotage et/ou la prise de décision)

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 choisies (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).»

Thèmes	Impacts suivis	indicateurs	définitions	fréquences	sources
Préservation de la ressource en eau	Dégradation de la qualité des eaux superficielles	Suivi de la qualité des cours d'eau	Suivi de la qualité de l'eau par des paramètres physico-chimiques et biologiques	Bi-annuelle pour les paramètres physico-chimiques et annuelle pour les paramètres biologiques	Commune en partenariat avec le Conseil Général et Agence de l'eau Rhin-Meuse
	Qualité des eaux	Qualité de l'eau distribuée	Suivi de l'évolution de la qualité des eaux distribuées	Annuelle	DDCSPP
Biodiversité et patrimoine naturel	Efficacité de préservation des espaces remarquables	Surface d'habitat d'intérêt communautaire	Suivi de la surface d'habitat d'intérêt communautaire situé sur la commune dans le site Natura 2000	Durée du PLU	Opérateur du document d'objectifs avec la Commune
	Préservation des éléments patrimoniaux naturels remarquables	-Surface des inventaires et protections d'espaces naturels patrimoniaux -Population des espèces patrimoniales	Surface de l'inventaire et protections réglementaires dans les zones Nn et Ne Comptage des populations	Durée du PLU	DREAL Alsace Association ou bureau d'étude
Paysage	Préservation des unités paysagères	Intégration de réflexions paysagères dans les aménagements	Nombre de constructions en accord avec les recommandations du PLU pour l'intégration paysagère	Durée du PLU	Commune

Indicateurs de suivi en matière d'habitat d'équipements et d'urbanisation

Les indicateurs de suivi présentés ci-dessous vont permettre d'évaluer l'évolution du Plan Local d'Urbanisme au regard des objectifs énoncés dans différents domaines. A terme, ces indicateurs de suivi permettront de réaliser, au plus tard dans un délai de 6 ans après l'approbation du PLU, un bilan de son application et de lancer en cas de besoin une révision du document.

Thématiques	Indicateurs de suivi	Couverture géographique	Fréquence de suivi	Source
Logement	Autorisations d'urbanisme : nombre de logements créés/ha - typologie des logements	Ensemble des zones U et AU	Annuelle	Données communales
Renouvellement urbain	Evolution du nombre de logements vacants et rythme de comblement des dents creuses par rapport à l'étude effectuée dans le diagnostic	Ensemble des zones U	Triennale	Données communales
Ouverture des zones à urbaniser	Mesures des surfaces bâties - respect des OAP et des projections du PADD - critères qualitatifs (espaces verts, équipements)	Ensemble des zones AU	Triennale	Données communales ou gestionnaire des réseaux
Infrastructures et équipements	Bilan des travaux effectués	Ensemble du territoire communal	Triennale	Données communales ou gestionnaire des réseaux