



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune d'

**OSTHOUSE**

## NOTICE DE PRESENTATION

Révision du POS en PLU le : 28/09/2011  
Modification n°1 PLU le : 07/10/2016  
Modification simplifiée n°1 PLU 12/20/2022

### REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
municipal du 23 avril 2024,

A Osthouse,  
le 23 avril 2024

  
le Maire,  
Christophe Breysach



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI



## SOMMAIRE

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE .....	3
2.	INTRODUCTION .....	3
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE.....	4
3.1.	Choix de la procédure de révision « allégée » .....	4
3.2.	Déroulement de la procédure.....	5
4.	OBJET ET MOTIVATION .....	6
5.	PIECES DU PLU MODIFIEES .....	7
5.1.	Plans de règlement.....	7
6.	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT .....	7
6.1.	Evaluation des incidences Natura 2000 simplifiée .....	11
6.1.1.	Localisation des sites Natura 2000.....	11
6.1.2.	Incidences de la révision « allégée » du PLU sur les sites Natura 2000.....	11
7.	ARTICULATION AVEC LE PADD.....	12
8.	ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR.....	12
9.	TABLEAU DE SYNTHESE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU .....	13

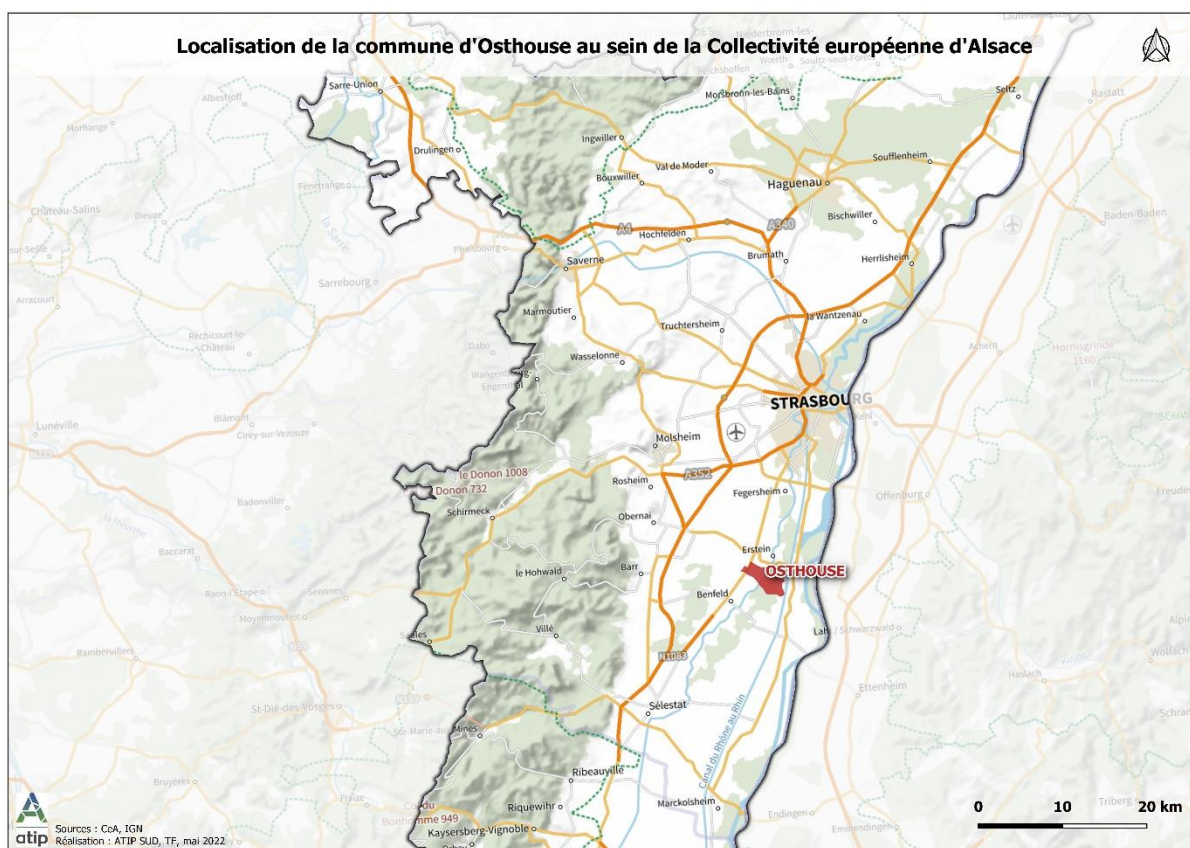
## 1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU est la commune d'OSTHOUSE dont les coordonnées sont les suivantes :

Commune d'Osthouse  
26 rue du Château  
67150 OSTHOUSE  
03 88 98 02 46

[Mairie.osthouse@wanadoo.fr](mailto:Mairie.osthouse@wanadoo.fr)

## 2. INTRODUCTION



Le PLU de la commune d'OSTHOUSE a été approuvé le 1<sup>er</sup> septembre 2011 par son conseil municipal. Il a ensuite été modifié le 15 septembre 2016, et modifié de manière simplifiée le 20 décembre 2022.

La commune d'Osthouse souhaite à présent réviser son PLU de manière « allégée » afin de permettre le maintien et le développement d'une entreprise située en limite Nord de son territoire, en classant en zone UA l'entièreté de la parcelle 67364 03 305.

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la révision « allégée » n°1 du PLU d'Osthouse et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

### 3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

#### 3.1. Choix de la procédure de révision « allégée »

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, une procédure de révision doit être mise en œuvre si l'autorité compétente souhaite faire évoluer le PLU pour :

- Soit changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018), n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Soit créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-34 du même code précise que cette révision peut être menée selon des modalités allégées lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les changements qu'il est envisagé d'apporter aux PLU rentrent dans le cas n°1, il est donc possible d'avoir recours à une révision « allégée ».

### 3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de révision « allégée » du PLU est prescrite par délibération du conseil municipal.

Si les changements apportés au PLU par la révision « allégée » concernent une superficie totale inférieure à 1/1000<sup>ème</sup> du territoire du PLU ou 1/10 000<sup>ème</sup> du territoire du PLUi, dans la limite maximale de 5 ha, la révision « allégée » fait l'objet d'un examen au cas par cas pour déterminer si une évaluation environnementale est nécessaire.

Dans ce cas, l'autorité compétente examine si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation environnementale. Si non, elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Si les changements apportés au PLU par la révision « allégée » concernent une superficie supérieure aux seuils mentionnés plus haut, ou s'ils permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, une évaluation environnementale est systématiquement nécessaire.

Par ailleurs, le projet de révision « allégée » est soumis à concertation publique, dont les modalités sont définies par le conseil municipal.

À l'issue de la phase d'études et de concertation, le bilan de la concertation est tiré par le conseil municipal, qui arrête le projet de révision « allégée » du PLU.

Le dossier fait ensuite l'objet d'une réunion d'examen conjoint à laquelle sont conviés le Préfet, le Président du Conseil Régional, le Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, le Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi que les autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Diverses consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU. Si le dossier comporte une évaluation environnementale, il est soumis à la MRAE pour avis.

Une enquête publique est enfin organisée, à l'issue de laquelle la révision « allégée » du PLU est approuvée par le conseil municipal.

## 4. OBJET ET MOTIVATION

### Classement en zone UA d'une partie de parcelle située actuellement en zone N2

Afin de permettre le maintien et le développement d'une entreprise située en limite Nord de son territoire, la commune d'Osthouse souhaite classer l'entièreté de la parcelle 67364 03 305 en zone UA.

Cette parcelle de 1 186m<sup>2</sup> est actuellement classée en zone UA pour sa partie Ouest (environ 660m<sup>2</sup>) et en zone N2 pour sa partie Est (environ 526m<sup>2</sup>).

L'objectif de cette révision « allégée » est donc de classer en zone UA les 526m<sup>2</sup> de la parcelle qui sont actuellement situés en zone N2, afin de permettre à l'entreprise de bénéficier d'une aire de stockage et de manœuvre adaptée à ses besoins, voire d'étendre ses installations.



PLU d'Osthouse- Extrait du règlement graphique (échelle 1/2000<sup>e</sup>) - parcelle 305 concernée par le projet de révision « allégée » n°1 (en rouge)



Google Maps 2022 - Entreprise Métallerie Biechel et parcelle 305 concernée par le projet de révision « allégée » n°1 (en rouge)

## 5. PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

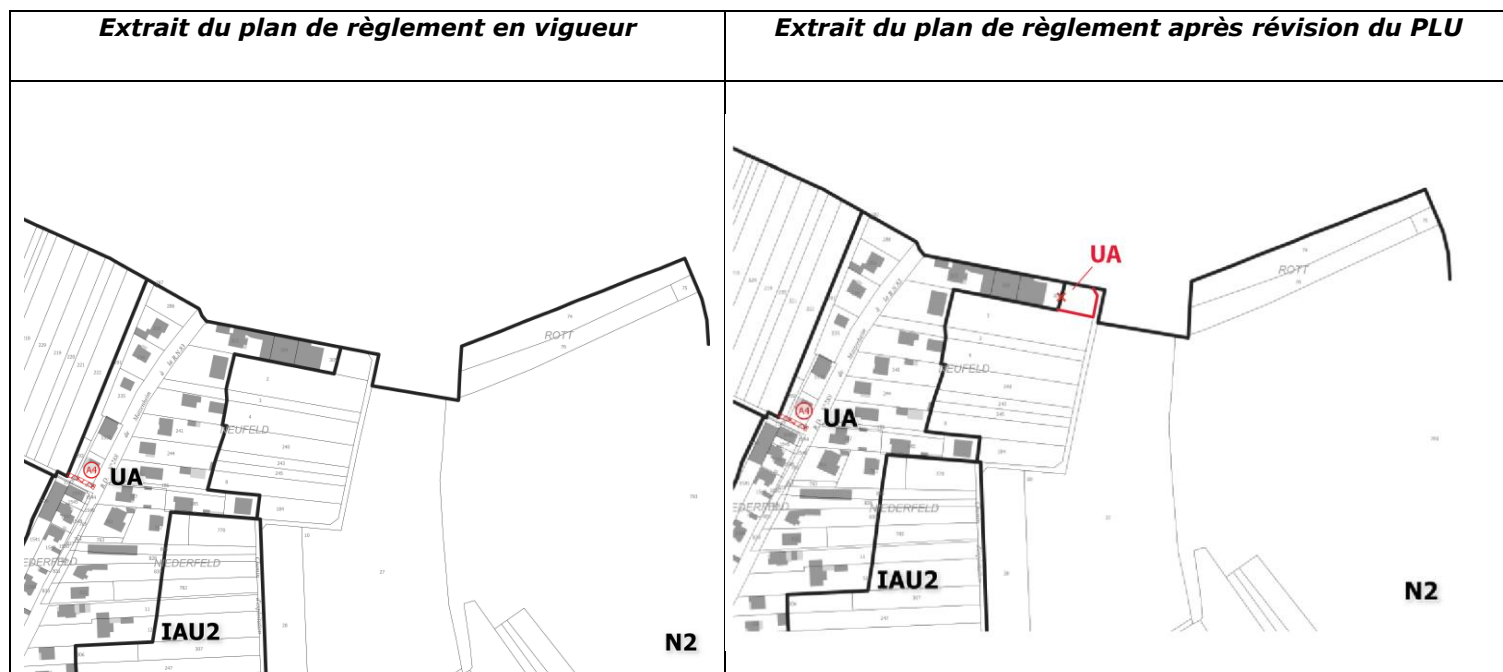
La révision « allégée » conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le plan de règlement échelle 1/5000<sup>e</sup>
- Le plan de règlement échelle 1/2000<sup>e</sup>

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

### 5.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :



## 6. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les adaptations des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, concernent une zone sur laquelle ont été identifiés un certain nombre d'enjeux. Elles sont ainsi susceptibles d'avoir sur l'environnement les incidences suivantes :

<i><b>Enjeux</b></i>	<i><b>Caractéristiques de la zone concernée</b></i>	<i><b>Incidences de la révision du PLU</b></i>
<b>Milieus naturels et biodiversité</b>		
Natura 2000	ZSC FR4201797 Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruche - environ 350m	Sans incidence
ZNIEFF	ZNIEFF type 1 et type 2 « Ried Centre » - environ 60m	Sans incidence

Espèces protégées	PNA Crapaud vert (enjeu moyen) – proximité immédiate  PNA Pie Grièche Grise (enjeu fort) – environ 900m	Sans incidence : l'extension de la zone U n'empiète pas sur le territoire présumé du Crapaud vert. Bien que situé assez proche, le projet ne devrait pas porter atteinte à cette espèce protégée ni à son habitat, au regard de la faible superficie concernée (526m <sup>2</sup> ) Sans incidence pour la Pie Grièche Grise
Milieux protégés	Non concerné	Non concerné
Zones humides	Zone à dominante humide forêts et fourrés humides – environ 60m	Sans incidence
Forêt	Non concerné	Non concerné
Continuités écologiques	SRCE Grand Est : Corridor écologique national « Vallée de l'Ill et Ried alsacien » - environ 1,2km Réservoir de biodiversité « Ried Centre Alsace » - environ 950m SCOTERS : Élément boisé en secteur agricole intensif à préserver – environ 60m Milieu écologique majeur et paysage remarquable, massif forestier à préserver – environ 60m Connexion naturelle à améliorer en augmentant la zone de contact par des plantations complémentaires – environ 620m	Sans incidence
<b>Ressources du sol et du sous-sol</b>		
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	0,05ha d'espace naturel consommé au profit de la zone U	Incidence limitée : terrain situé en continuité de l'urbanisation existante
Artificialisation des sols	0,05ha de sol artificialisable supplémentaire	Incidence limitée au regard de la faible superficie concernée
Agriculture	Non concerné	Non concerné
Ressources du sous-sol	Non concerné	Non concerné
Gestion des eaux pluviales	0,05ha de sol artificialisable supplémentaire	Incidence limitée au regard de la faible superficie concernée. De plus le règlement écrit du PLU autorise la gestion à la parcelle des eaux pluviales

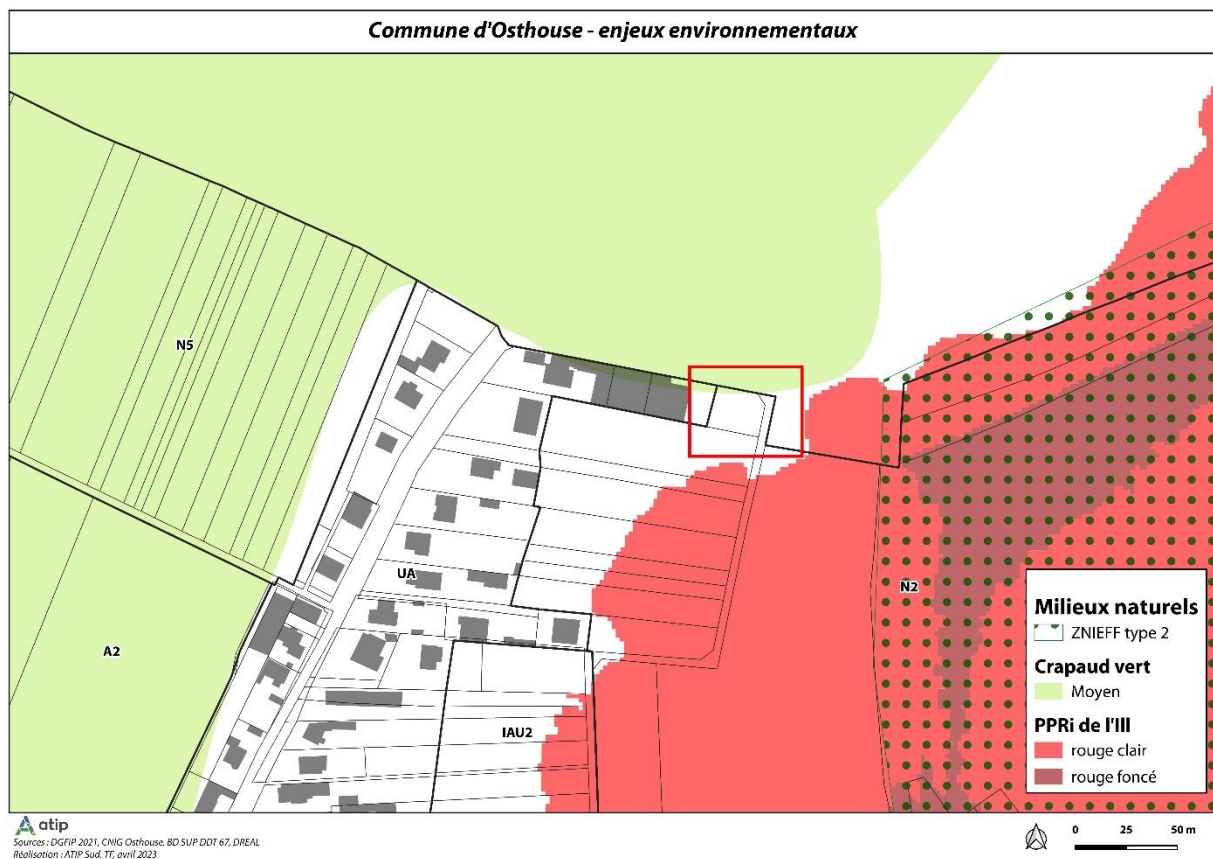
<b>Patrimoine culturel et paysager</b>		
Paysage	Il s'agit de la prolongation du premier terrain bâti situé à l'Est de la RD288 quand on arrive d'Erstein. Ce terrain marque la limite entre la commune d'Erstein et la commune d'Osthouse	Incidence limitée au regard de la faible superficie concernée et des prescriptions du règlement écrit du PLU en zone UA : hauteur de construction max 12m, profondeur max 30m sur limite séparative ; au-delà de 30m, hauteur réduite à 3,5m ou recul de min 3m...
Patrimoine architectural	Osthouse : Eglise catholique Saint-Barthélémy + château - environ 200m du périmètre de protection Matzenheim : maison + domaine du château de Werde - environ 1,6km du périmètre de protection	Sans incidence
Patrimoine archéologique	Non concerné	Non concerné
<b>Risques</b>		
Risques naturels	Zones inondables (rouge clair) du PPRI de l'III - environ 15m retrait et gonflement des argiles (aléa faible) risque sismique (aléa moyen)	Sans incidence notable sur l'augmentation des risques au regard de la faible superficie concernée par le projet (reclassement en zone UA d'une partie (526m <sup>2</sup> ) de parcelle située en zone N2). De plus, l'éventuel projet d'urbanisme prendra en compte ces dispositions.
Risques technologiques	Non concerné	Non concerné
Risques miniers	Non concerné	Non concerné
<b>Climat, air, énergie</b>		
Qualité de l'air	Reclassement en zone UA d'une partie de parcelle située en zone N2	Incidence limitée au regard de la faible superficie des terrains à reclasser en zone UA
Consommation énergétique	Reclassement en zone UA d'une partie de parcelle située en zone N2	Incidence limitée au regard de la faible superficie des terrains à reclasser en zone UA
<b>Population, santé et nuisances</b>		
Pollution des sols	Reclassement en zone UA d'une partie de parcelle située en zone N2	Incidence limitée au regard de la faible superficie des terrains à reclasser en zone UA
Gestion des déchets	Reclassement en zone UA d'une partie de parcelle située en zone N2	Incidence limitée au regard de la faible superficie des terrains à reclasser en zone UA

Bruit	Reclassement en zone UA d'une partie de parcelle située en zone N2	Incidence limitée au regard de la faible superficie des terrains à reclasser en zone UA
Qualité de l'eau	Non concerné	Non concerné
Ligne à haute tension	Non concerné	Non concerné

Les 526m<sup>2</sup> de zone N2 à reclasser en zone UA ne comportent pas d'enjeux environnementaux particuliers. Ce terrain est situé en dehors des sites Natura 2000 (environ 350m), des ZNIEFF (environ 60m), et des zones à dominantes humides (environ 60m) présents sur le ban communal et alentours.

Ce terrain ne fait également pas partie des zones inondables inscrites dans le PPRI de l'III et n'est pas concerné par des espèces et des milieux protégés. Ce terrain est cependant situé très proche de ces différents périmètres, mais son reclassement en totalité en zone UA n'est pas de nature à aggraver les risques ou à porter atteinte aux espèces protégées et à leur habitat, au regard de la faible superficie concernée (526m<sup>2</sup>).

Enfin, sa faible superficie limitera grandement l'incidence potentielle des futurs projets sur le paysage proche ou lointain, ainsi que les nuisances éventuelles pour les habitants.

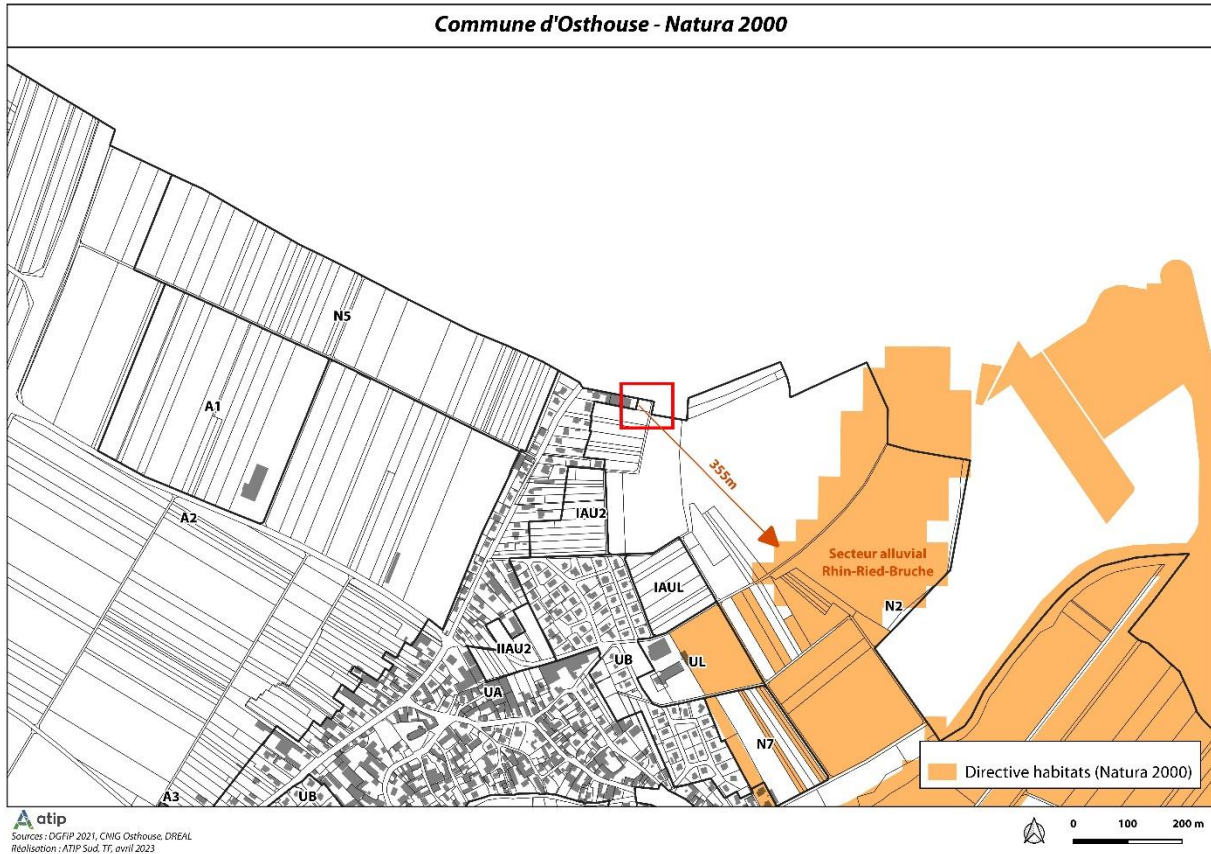


Cette nouvelle disposition du PLU n'aura donc pas d'incidences notable sur l'environnement, raison pour laquelle il a été retenu pour mettre en place la présente procédure.

## 6.1. Evaluation des incidences Natura 2000 simplifiée

En raison de la proximité d'un site Natura 2000, le dossier de révision « allégée » du PLU comporte une évaluation des incidences Natura 2000 simplifiée, en application des articles et R.414-21 et R.414-23 du code de l'environnement.

### 6.1.1. Localisation des sites Natura 2000



### 6.1.2. Incidences de la révision « allégée » du PLU sur les sites Natura 2000

En raison de la distance et de la faible superficie de la partie de parcelle concernée par ce point de révision allégée, ce projet n'a pas d'incidence sur les sites Natura 2000 environnants.

## 7. ARTICULATION AVEC LE PADD

L'objet unique de la présente révision « allégée » du PLU, à savoir le classement en zone UA d'une partie de parcelle située actuellement en zone N2, reste cohérent avec le PADD dans la mesure où l'objectif est de maintenir et de développer une activité économique existante.

Le point III du PADD mentionne notamment :

### **III . MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EN LA DIVERSIFIANT ET EN VEILLANT A SON INTÉGRATION PAYSAGERE ET PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE**

La commune veut se donner les moyens de favoriser l'implantation d'activités artisanales, de commerces et de services de proximité et surtout de maintenir ceux présents sur son ban communal et de pérenniser l'activité agricole.

PLU d'Osthouse – Extrait du PADD, p.5

## 8. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

L'objet unique de la présente révision « allégée » du PLU, à savoir le classement en zone UA d'une partie de parcelle située actuellement en zone N2, reste compatible avec le SCOTERS – approuvé le 1<sup>er</sup> juin 2006, modifié 4 fois (le 19 octobre 2010, le 22 octobre 2013, le 11 mars 2016, le 21 octobre 2016) et mis en compatibilité 3 fois (déclaration d'utilité publique le 5 novembre 2013 et déclarations de projets les 24 octobre 2019 et 22 juin 2021) – dans la mesure où le reclassement d'une partie de zone N2 en zone UA s'effectue suivant le principe de gestion économe de l'espace :

- Seuls 0,05ha de zone naturelle sont impactées ;
- Ces 0,05ha de zone naturelle sont situés à proximité directe de la zone urbaine ;
- Ils ne sont pas situés en zone inondable
- Ils ne sont pas situés en zones naturelles protégées (Natura 2000, ZNIEFF, zone humide, corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, PNA...)

Ainsi, l'objet unique de la présente révision « allégée » du PLU est compatible avec le SCOTERS, et notamment les points suivants de son DOO :

Chapitre II. Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger :

- 1. Les sites naturels à préserver ou protéger pour leur valeur intrinsèque
  - o 1.b Préserver les massifs forestiers
  - o 1.d Préserver et valoriser les axes à enjeux environnementaux multiples
- 2. Les espaces naturels à préserver pour garantir les équilibres écologiques
  - o 2.c Préserver les espaces patrimoniales dont la survie est menacée

Chapitre III. Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers :

- 1. Assurer une gestion économe de l'espace
- 3. Intégrer la préservation des zones inondables dans le développement de l'espace urbain ou aggloméré

Chapitre VI. Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisation préférentielles des commerces et des autres activités économiques :

- 1.c Les nouveaux sites de développement économique

Un petit site à l'échelle de chaque commune peut être admis, en continuité ou à proximité immédiate des zones déjà urbanisées, dans la stricte mesure où il permet de conserver un ancrage de l'activité artisanale ou commerciale.

Extrait du DOO du SCOTERS, p. 35-36

## 9. TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

Suite à la présente révision « allégée », le tableau de synthèse de la superficie des zones du PLU est actualisé comme suit :

Désignation des zones	Superficie en ha P.L.U. 2011	Superficie en ha P.L.U. Modification n°1 2016	Superficie en ha PLU Révision Allégée n°1 2023
UA	25,7	25,7	<b>25,8</b>
UB	8,3	9,6	9,6
UL	2,7	2,7	2,7
<b>TOTAL DES ZONES URBANISEES</b>	<b>36,7</b>	<b>38</b>	<b>38,1</b>
IAU1	1,3	1,3	1,3
IAU2	1,7	1,7	1,7
<b>Total IAU</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>
IAUL	1,7	1,7	1,7
IIAU1	1,3	0	0
IIAU2	1,1	1,1	1,1
<b>Total IIAU</b>	<b>2,4</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>
<b>TOTAL DES ZONES D'URBANISATION FUTURE</b>	<b>7,1</b>	<b>5,8</b>	<b>5,8</b>
AI	11,1	11,1	11,1
A2	226,4	226,4	226,4
A3	0,4	0,4	0,4
<b>Total A</b>	<b>237,9</b>	<b>237,9</b>	<b>237,9</b>
NI	2,4	2,4	2,4
N2	559,3	559,3	<b>559,2</b>
N3	0,2	0,2	0,2
N4	10,4	10,4	10,4
N5	13,4	13,4	13,4
N6	112,3	112,3	112,3
N7	2,7	2,7	2,7
<b>Total N</b>	<b>700,7</b>	<b>700,7</b>	<b>700,6</b>
<b>TOTAL DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>	<b>938,6</b>	<b>938,6</b>	<b>938,5</b>
<b>Superficie communale</b>	<b>982,4</b>	<b>982,4</b>	<b>982,4</b>



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **OSTHOUSE**

## NOTICE DE PRESENTATION

Révision du POS en PLU le : 28/09/2011  
Modification n°1 PLU le : 07/10/2016

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
municipal du 20 décembre 2022,

A Osthouse,  
le 20 décembre 2022

le Maire,  
Christophe Breysach



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI





## SOMMAIRE

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE .....	2
2.	INTRODUCTION .....	2
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE.....	3
3.1.	Choix de la procédure de modification simplifiée .....	3
3.2.	Déroulement de la procédure.....	4
4.	POINT n°1 : ACTUALISATION DU PLU AU REGARD DU PPRI .....	5
4.1.	Objet et motivation .....	5
4.2.	Pièces du PLU modifiées .....	5
4.2.1.	Règlement écrit .....	5
4.2.2.	Plans de règlement.....	8
4.3.	Incidences sur l'environnement.....	8
4.4.	Articulation avec le PADD .....	8
4.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur .....	9
5.	POINT n°2 : AJUSTEMENT DES PRINCIPES d'AMENAGEMENT DE LA zone IAU2 ...	10
5.1.	Objet et motivation .....	10
5.2.	Pièces du PLU modifiées .....	11
5.2.1.	OAP.....	11
5.3.	Incidences sur l'environnement.....	14
5.4.	Articulation avec le PADD .....	14
5.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur .....	14
6.	EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 SIMPLIFIEE .....	16
6.1.	Localisation des sites Natura 2000.....	16
6.2.	Incidences de la modification simplifiée du PLU sur les sites Natura 2000 .....	16

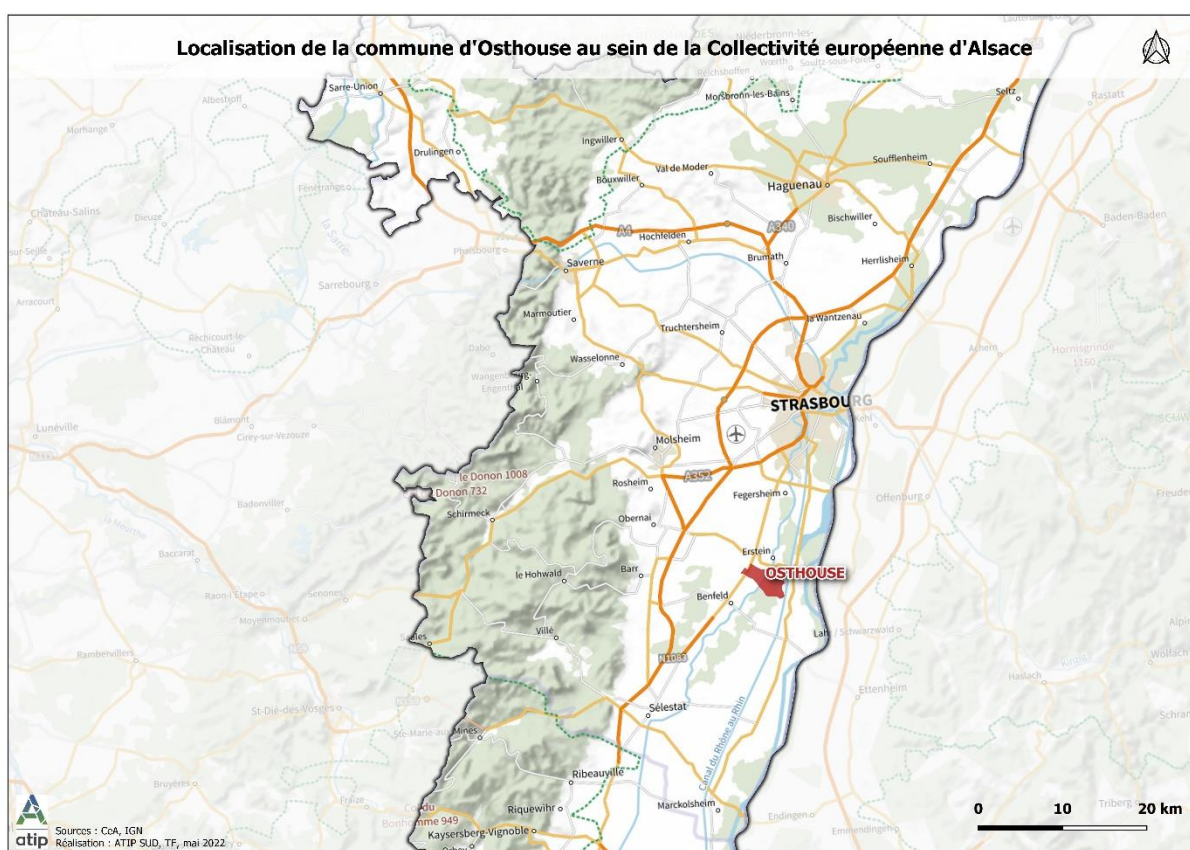
## 1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU est la commune d'Osthouse dont les coordonnées sont les suivantes :

Commune d'Osthouse :  
26 rue du Château  
67150 Osthouse  
03 88 98 02 46  
[mairie.osthouse@wanadoo.fr](mailto:mairie.osthouse@wanadoo.fr)

Personne de contact :  
M. Christophe BREYSACH, Maire

## 2. INTRODUCTION



La commune d'Osthouse a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération de son conseil municipal le 01/09/2011.

Le conseil municipal d'Osthouse a ensuite approuvé par délibération du 15/09/2016, la modification n°1 de ce PLU, visant à permettre l'évolution de certaines dispositions réglementaires et prendre en compte la loi ALUR entrée en vigueur le 27/03/2014.

La commune souhaite à présent à nouveau faire évoluer son PLU, sous la forme d'une modification simplifiée.

Cette modification simplifiée n°1 du PLU d'Osthouse a pour objets :

- Point 1 : actualisation du PLU au regard du PPRI :
  - o Supprimer des différentes pièces règlementaires du PLU les références à l'arrêté préfectoral du 14/09/1983 devenu obsolète suite à l'approbation du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) de l'Il par arrêté préfectoral du 30/01/2020 ;
  - o Ajouter dans le règlement écrit, en tête des zones concernées par le risque inondation, des références à la nouvelle SUP (Servitude d'Utilité Publique) relative au PPRI ;
- Point 2 : ajustement des principes d'aménagement de la zone IAU2 :
  - o Revoir l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) de la zone d'extension urbaine IAU2, afin de prendre en compte les dispositions du nouveau PPRI tout en permettant un aménagement cohérent de la zone.

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU d'Osthouse et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

### **3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE**

#### **3.1. Choix de la procédure de modification simplifiée**

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018), n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

En outre, les adaptations souhaitées n'ont pas pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

En application des dispositions des articles L.153-41 et L.153-45 du code de l'urbanisme, il est donc possible d'avoir recours à une modification simplifiée, sans enquête publique.

### **3.2. Déroulement de la procédure**

La procédure de modification simplifiée du PLU est engagée à l'initiative du maire de la commune d'Osthouse.

L'autorité compétente examine si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation environnementale. Si non, elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Si une évaluation environnementale est réalisée, le dossier est soumis à la MRAE pour avis. En outre, dans ce cas, une concertation publique est organisée par la commune conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. En l'absence d'évaluation environnementale, l'organisation d'une concertation n'est pas obligatoire.

Le projet de modification simplifiée est ensuite notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

D'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU.

À l'issue de ces consultations, le dossier de modification simplifiée est mis à la disposition du public pendant 1 mois. En cas d'évaluation environnementale, cette mise à disposition prend la forme d'une participation par voie électronique (PVE) au titre de l'article L.123-19 du code de l'environnement.

À l'issue de la mise à disposition ou de la PVE, le maire en présente le bilan au conseil municipal qui approuve la modification simplifiée du PLU.

## 4. POINT N°1 : ACTUALISATION DU PLU AU REGARD DU PPRI

### 4.1. Objet et motivation

Le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) de l'Il a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 janvier 2020. Il y a donc lieu de mettre à jour le PLU, notamment en joignant le PPRI approuvé aux annexes du document d'urbanisme. Cette mise à jour se fait par simple arrêté du Maire.

Par ailleurs, le règlement du PLU comporte des références à l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 qui précédait le nouveau PPRI. Cet arrêté préfectoral ayant été abrogé, le PLU doit être toiletté des références à ses dispositions devenues obsolètes.

Ce point de modification vise donc à :

- Supprimer du règlement graphique la trame de zone inondable issue de l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 abrogé ;
- Supprimer du règlement écrit les références à la zone inondable « tramée au plan de règlement »

Le nouveau PPRI figurera en annexe du PLU, l'information relative au risque d'inondation sera donc complète dans le document d'urbanisme. Cependant, afin que les personnes consultant le PLU pensent à se référer au PPRI si besoin, un rappel est inséré en tête du règlement de chacune des zones du PLU concernées.

### 4.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit
- Le plan de règlement à l'échelle 1/2000<sup>e</sup> et le plan de règlement à l'échelle 1/5000<sup>e</sup>

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

#### 4.2.1. Règlement écrit

Les têtes de chapitre des zones UA, UB, UL, IAU, IAUL, A et N sont modifiées comme suit :



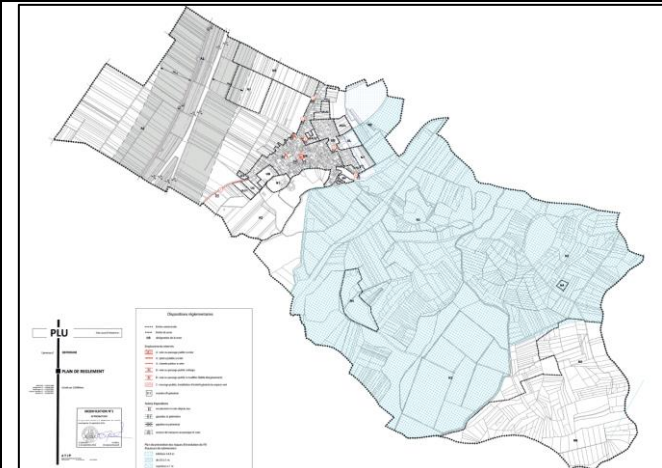
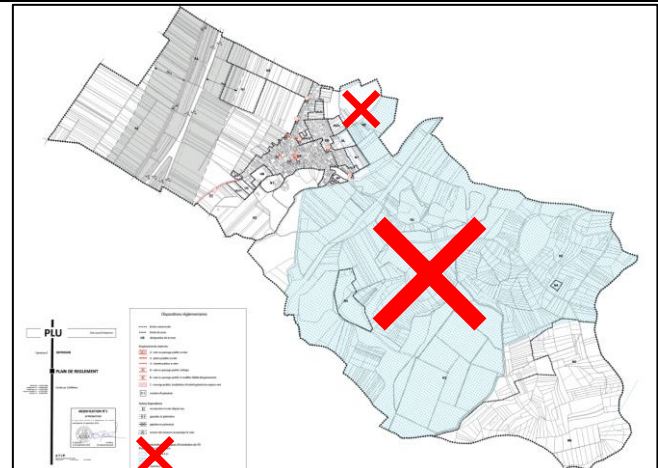
<b>Extrait du règlement en vigueur</b>	<b>Extrait du règlement après modification du PLU</b>
<b>CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA</b> <i>Rappel : La zone UA est une zone urbaine équipée. Elle correspond au village ancien caractérisé par une architecture locale traditionnelle. Le tissu urbain est mixte : les habitations, les activités artisanales et agricoles, commerciales, voire de bureaux, et de services se côtoient.</i>	<b>CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA</b> <i>Rappel : La zone UA est une zone urbaine équipée. Elle correspond au village ancien caractérisé par une architecture locale traditionnelle. Le tissu urbain est mixte : les habitations, les activités artisanales et agricoles, commerciales, voire de bureaux, et de services se côtoient.</i> <b>Certains secteurs de la zone UA sont concernés par le risque inondation. Il y a lieu de se référer aux annexes du PLU afin de prendre en compte les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Il.</b>
<b>CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB</b>	<b>CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB</b>

<p><i>Rappel : Les zones UB sont des zones urbaines où les équipements existent ou sont programmés à court terme.</i>  <i>Elles correspondent aux extensions récentes de l'agglomération et sont principalement destinées aux constructions à usage d'habitation mais peuvent accueillir également commerces, bureaux, activités artisanales et de services ainsi que de l'élevage familial.</i></p>	<p><i>Rappel : Les zones UB sont des zones urbaines où les équipements existent ou sont programmés à court terme.</i>  <i>Elles correspondent aux extensions récentes de l'agglomération et sont principalement destinées aux constructions à usage d'habitation mais peuvent accueillir également commerces, bureaux, activités artisanales et de services ainsi que de l'élevage familial.</i>  <b>Certains secteurs de ces zones UB sont concernés par le risque inondation. Il y a lieu de se référer aux annexes du PLU afin de prendre en compte les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'II.</b></p>
<p><b>CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL</b>  <i>Rappel : La zone UL est une zone urbaine où les équipements existent ou sont programmés à court terme.</i>  <i>Elle comprend les terrains de sports, des équipements culturels et de loisirs ainsi que la salle polyvalente.</i></p> <p>[...]</p> <p><b>Article 1 UL – Occupations et utilisations du sol interdites</b>  1. Dans les parties inondables de la zone UL (tramées sur le plan de zonage), [...]</p>	<p><b>CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL</b>  <i>Rappel : La zone UL est une zone urbaine où les équipements existent ou sont programmés à court terme.</i>  <i>Elle comprend les terrains de sports, des équipements culturels et de loisirs ainsi que la salle polyvalente.</i>  <b>Certains secteurs de la zone UL sont concernés par le risque inondation. Il y a lieu de se référer aux annexes du PLU afin de prendre en compte les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'II.</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Article 1 UL – Occupations et utilisations du sol interdites</b>  1. Dans les parties inondables de la zone UL (<del>tramées sur le plan de zonage</del>), [...]</p>
<p><b>CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU</b>  <i>Rappel : Les zones IAU comprennent des terrains non équipés et destinés à une urbanisation future sous forme d'opérations d'habitat.</i>  <i>Ce sont des zones d'extension future. L'urbanisation pourra se faire sous certaines conditions définies dans le règlement ci-dessous.</i></p>	<p><b>CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU</b>  <i>Rappel : Les zones IAU comprennent des terrains non équipés et destinés à une urbanisation future sous forme d'opérations d'habitat.</i>  <i>Ce sont des zones d'extension future. L'urbanisation pourra se faire sous certaines conditions définies dans le règlement ci-dessous.</i>  <b>Certains secteurs de ces zones IAU sont concernés par le risque inondation. Il y a lieu de se référer aux annexes du PLU afin de prendre en compte les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'II.</b></p>
<p><b>CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUL</b>  <i>Rappel : La zone IAUL est une zone naturelle destinée à une urbanisation future. Elle comprend des terrains non équipés.</i>  <i>Elle est réservée à des futurs équipements communaux, de sports et de loisirs.</i></p>	<p><b>CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUL</b>  <i>Rappel : La zone IAUL est une zone naturelle destinée à une urbanisation future. Elle comprend des terrains non équipés.</i>  <i>Elle est réservée à des futurs équipements communaux, de sports et de loisirs.</i>  <b>Certains secteurs de la zone IAUL sont concernés par le risque inondation. Il y a lieu de se référer aux annexes du PLU afin de prendre en compte les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'II.</b></p>
<p><b>CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A</b></p>	<p><b>CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A</b></p>

<p><i>Rappel : Les zones A sont des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A1 pourra accueillir des exploitations agricoles, y compris les logements des exploitants. Dans la zone A2, seuls sont autorisés les aménagements, les travaux dans les volumes existants et l'extension des bâtiments agricoles existants sur une même propriété foncière. La zone A3 comprend le silo.</i></p>	<p><i>Rappel : Les zones A sont des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A1 pourra accueillir des exploitations agricoles, y compris les logements des exploitants. Dans la zone A2, seuls sont autorisés les aménagements, les travaux dans les volumes existants et l'extension des bâtiments agricoles existants sur une même propriété foncière. La zone A3 comprend le silo.</i></p> <p><b>Certains secteurs de ces zones A sont concernés par le risque inondation. Il y a lieu de se référer aux annexes du PLU afin de prendre en compte les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'II.</b></p>
<p><b>CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N</b></p> <p><i>Rappel : Les zones N sont des zones naturelles et forestières, équipées 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. La zone N1 correspond au périmètre du château. La zone N2 correspond à une zone naturelle inondable comprenant des boisements. La zone N3 correspond à une zone naturelle comprenant une habitation (ancien Moulin) localisée à l'écart du village. La zone N4 correspond à une gravière qui n'est plus exploitée et à des étangs existants. La zone N5 correspond au périmètre rapproché de captage des eaux. La zone N6 correspond au milieu humide remarquable au Sud-Est. La zone N7, inondable par les crues de l'II, correspond à une zone naturelle pouvant accueillir des équipements légers de sports et de loisirs</i></p> <p>[...]</p> <p><b>Article 2 N – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>1. Dans les parties inondables des zones N (tramées sur le plan de zonage), [...]</p>	<p><b>CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N</b></p> <p><i>Rappel : Les zones N sont des zones naturelles et forestières, équipées 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. La zone N1 correspond au périmètre du château. La zone N2 correspond à une zone naturelle <b>inondable</b> comprenant des boisements. La zone N3 correspond à une zone naturelle comprenant une habitation (ancien Moulin) localisée à l'écart du village. La zone N4 correspond à une gravière qui n'est plus exploitée et à des étangs existants. La zone N5 correspond au périmètre rapproché de captage des eaux. La zone N6 correspond au milieu humide remarquable au Sud-Est. La zone N7, <del>inondable par les crues de l'II,</del> correspond à une zone naturelle pouvant accueillir des équipements légers de sports et de loisirs</i></p> <p><b>Certains secteurs de ces zones N sont concernés par le risque inondation. Il y a lieu de se référer aux annexes du PLU afin de prendre en compte les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'II.</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Article 2 N – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>1. Dans les parties inondables des zones N (<del>tramées sur le plan de zonage</del>), [...]</p>

### 4.2.2.Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

<b>Extrait du plan de règlement en vigueur</b>	<b>Extrait du plan de règlement après modification du PLU</b>
 <p data-bbox="118 864 783 954">Plan de règlement échelle 1/2000<sup>e</sup> – Présence d'une trame graphique et d'une légende relative à l'arrêté préfectoral du 14/09/1983 (risque inondation)</p>	 <p data-bbox="809 864 1469 954">Plan de règlement échelle 1/2000<sup>e</sup> – <b>Suppression de cette trame et de cette légende</b></p>
 <p data-bbox="118 1420 783 1512">Plan de règlement échelle 1/5000<sup>e</sup> – Présence d'une trame graphique et d'une légende relative à l'arrêté préfectoral du 14/09/1983 (risque inondation)</p>	 <p data-bbox="809 1420 1469 1512">Plan de règlement échelle 1/5000<sup>e</sup> – <b>Suppression de cette trame et de cette légende</b></p>

### 4.3. Incidences sur l'environnement

La modification du règlement écrit et graphique vise uniquement à ôter les références à une réglementation abrogée. Ces corrections n'ont pas en elle-même d'incidence sur l'environnement.

### 4.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification n'a pas d'impact sur la cohérence entre les pièces réglementaires du PLU et son PADD.

Il s'agit d'une mise à jour des documents règlementaires du PLU par rapport à la réglementation en vigueur (prise en compte de la SUP « PPRi de l'III et suppression des éléments devenus obsolètes suite à l'abrogation de l'arrêté préfectoral du 14/09/1983).

La protection de la zone inondable de l'III (orientation V B du PADD) reste assurée, via son classement par le PLU en zone majoritairement inconstructible et via les dispositions du PPRi.

#### **4.5. Articulation avec les documents de rang supérieur**

Ce point de modification n'est pas de nature à créer d'incompatibilités entre le PLU et le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS), approuvé le 01/06/2006, modifié à 4 reprises, et actuellement en cours de révision (délibération du comité syndical du 11/10/2018 prescrivant la révision n°1 du SCOTERS).

Il s'agit d'une mise à jour des documents règlementaires du PLU par rapport à la réglementation en vigueur (prise en compte de la SUP « PPRi de l'III et suppression des éléments devenus obsolètes suite à l'abrogation de l'arrêté préfectoral du 14/09/1983).

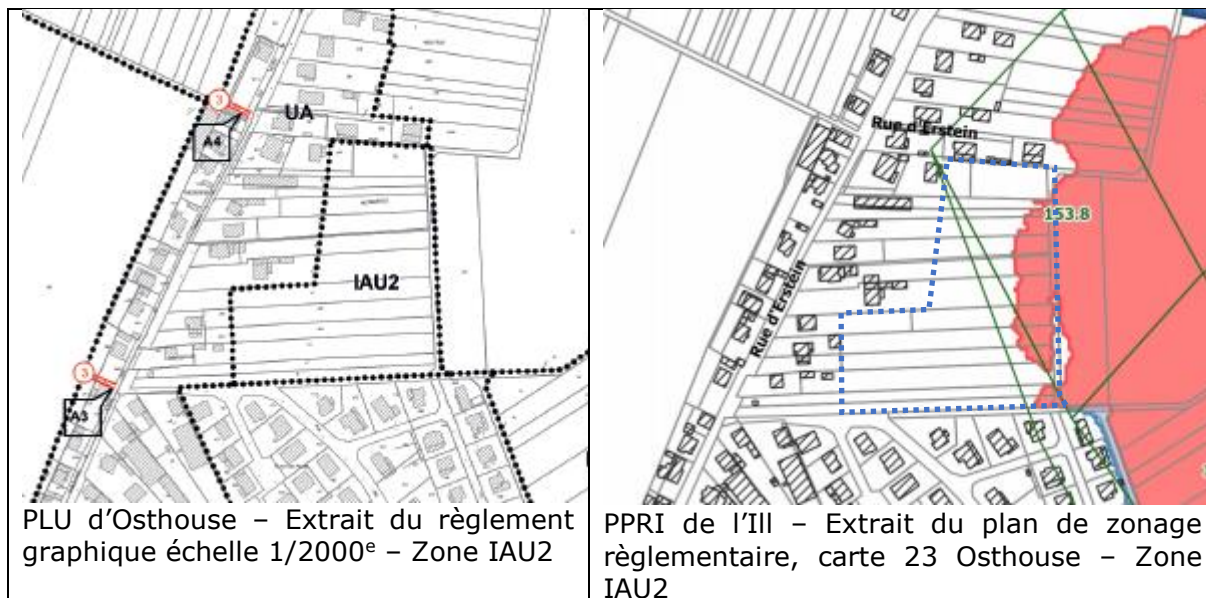
L'orientation du SCOT relative à l'intégration de la préservation des zones inondables dans le développement de l'espace urbain ou aggloméré reste respectée :

- Les zones dédiées aux équipements publics communaux sportifs, culturels et de loisirs (UL et 1AUL), situées en zone rouge clair du PPRi, ont une vocation compatible avec les dispositions de celui-ci ;
- La zone 1AU2, à vocation résidentielle, impactée à la marge par le PPRi, peut voir ses principes d'aménagement adaptés pour prendre en compte le risque (cf. point n°2 de la présente modification simplifiée).

## 5. POINT N°2 : AJUSTEMENT DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE IAU2

### 5.1. Objet et motivation

Suite à l'arrêté préfectoral du 30/01/2020 approuvant la Servitude d'Utilité Publique (SUP) « Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Ill », une partie de la zone d'extension IAU2 du PLU d'Osthouse s'est retrouvée en zone inondable.



Selon le règlement écrit du PPRI, la zone rouge clair ne permet pas (sauf quelques exceptions) l'émergence de nouveaux projets d'aménagement ou de construction :

### Article 3.2. Dispositions applicables aux projets nouveaux dans la zone rouge clair

#### 3.2.1. Modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés

Tous les projets nouveaux sont interdits, à l'exception de ceux autorisés au chapitre 1 et ci-après.

Sont autorisés, sous réserve de mettre en œuvre les prescriptions du chapitre 1 et du 3.2.2. ci-dessous :

- les constructions et installations nécessaires aux activités agricole et forestière ;
- les bâtiments\* de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* ;
- les bâtiments\* liés aux cimetières ainsi qu'aux activités culturelle, sportive, culturelle et de loisirs\* de moins de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* ;
- les aires de grand passage des gens du voyage.

PPRI de l'Ill – Extrait du règlement, p. 22-23

Ainsi l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone IAU2, qui prévoyait à cet endroit l'émergence de constructions à dominante d'habitat intermédiaire, n'est plus compatible avec la SUP du PPRI de l'Ill et doit donc être modifiée.

La commune souhaite donc revoir cette OAP afin de prendre en compte le risque inondation tout en garantissant un aménagement de qualité.

La partie de la zone impactée par le risque d'inondation ne devra pas être construite : elle conservera une vocation paysagère et/ou récréative. L'habitat intermédiaire qui était prévu à cet endroit sera reporté dans le reste de la zone, sans localisation préférentielle imposée mais en conservant une proportion significative par rapport au nombre total de logements créés. Le schéma viaire est également ajusté.

Enfin, il sera profité de la présente modification pour supprimer du schéma de l'OAP les éléments qui ne sont pas situés dans la zone IAU2, ni concernés par son aménagement, et qui n'ont donc pas lieu de figurer dans l'OAP.

## 5.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- L'OAP B) « Secteur d'extension à dominante d'habitat au Nord-Est du village (zone IAU2) »

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

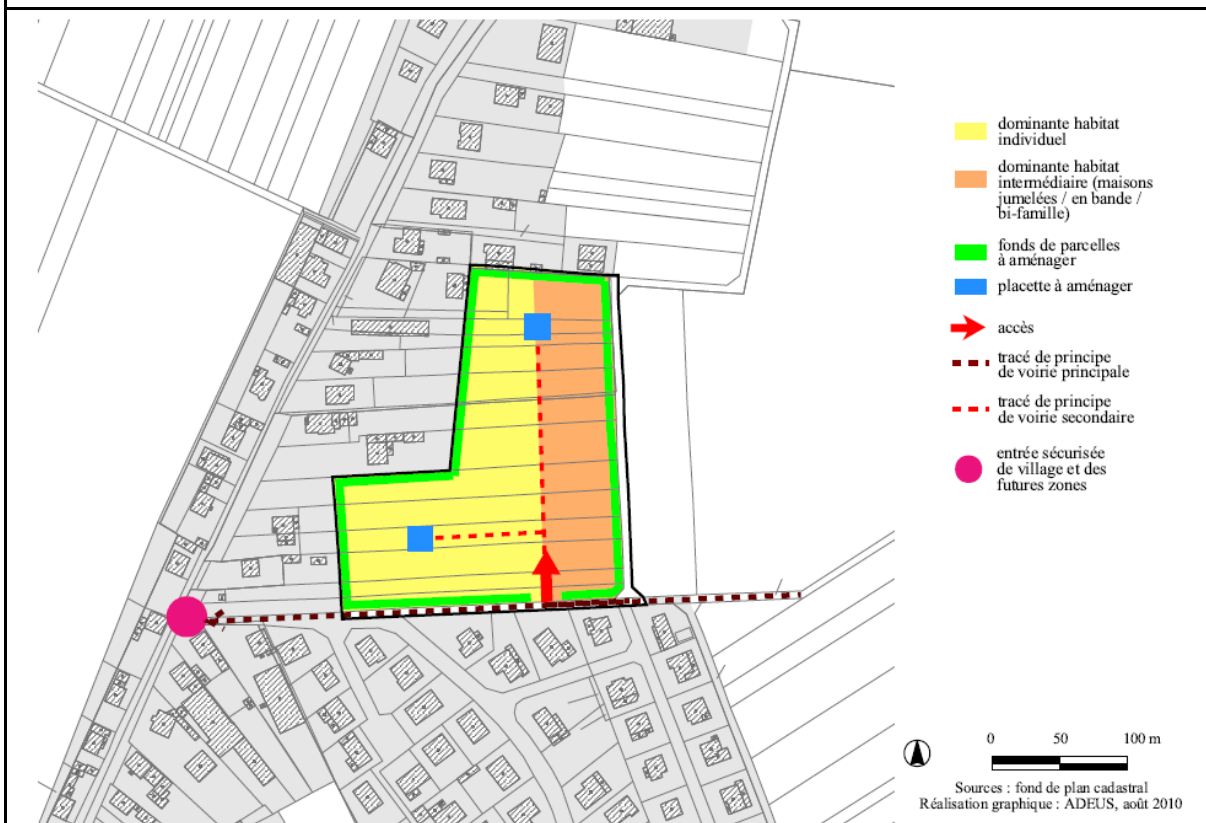
### 5.2.1. OAP

L'OAP B) Secteur d'extension à dominante d'habitat au Nord-Est du village (zones IAU2) est modifiée comme suit :

<i>Extrait de l'OAP en vigueur</i>	<i>Extrait de l'OAP après modification du PLU</i>
<p><b>1. Orientations paysagères</b></p> <p>Les constructions à l'Est de la zone, donnant sur l'espace agricole devront aménager les fonds de jardins et les planter d'arbres de haute tige ou d'arbustes d'essences locales (fruitiers ou autres) sur cette frange, afin de constituer un espace tampon végétalisé assurant une transition entre le milieu agricole et le milieu bâti.</p> <p>Cet écran vert constitue également un maillon de la ceinture verte visible à l'Est du village et concourt au traitement paysager.</p> <p>Les constructions au Nord et à l'Ouest doivent disposer les fonds de jardins en vis-à-vis de telle manière à créer un « îlot vert » planté d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales.</p>	<p><b>1. Orientations paysagères</b></p> <p>Les constructions à l'Est de la zone, donnant sur l'espace agricole devront aménager les fonds de jardins et les planter d'arbres de haute tige ou d'arbustes d'essences locales (fruitiers ou autres) sur cette frange, afin de constituer un espace tampon végétalisé assurant une transition entre le milieu agricole et le milieu bâti.</p> <p><b>Dans les zones soumises au risque inondation, la frange Est de la zone devra également être plantée d'arbres à haute tige ou d'arbustes d'essences locales (fruitiers ou autres), afin de compléter l'écran vert entre le milieu agricole et le milieu bâti.</b></p> <p>Cet écran vert constitue également un maillon de la ceinture verte visible à l'Est du village et concourt au traitement paysager.</p> <p>Les constructions au Nord et à l'Ouest doivent disposer les fonds de jardins en vis-à-vis de telle manière à créer un « îlot vert » planté d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales.</p>
<p><b>2. Accès et système de voirie</b></p> <p>L'accès se fera par le Sud par une voie de desserte Nord-Sud se terminant par une placette de retournement. Une deuxième voie A partir de cette voie, une deuxième voie aboutissant sur une placette de retournement</p>	<p><b>2. Accès et système de voirie</b></p> <p>L'accès se fera par le Sud par une voie de desserte Nord-Sud se terminant par une placette de retournement. <del>Une deuxième voie</del> A partir de cette voie, une deuxième voie aboutissant sur une placette de retournement <b>pourra être aménagée.</b></p>

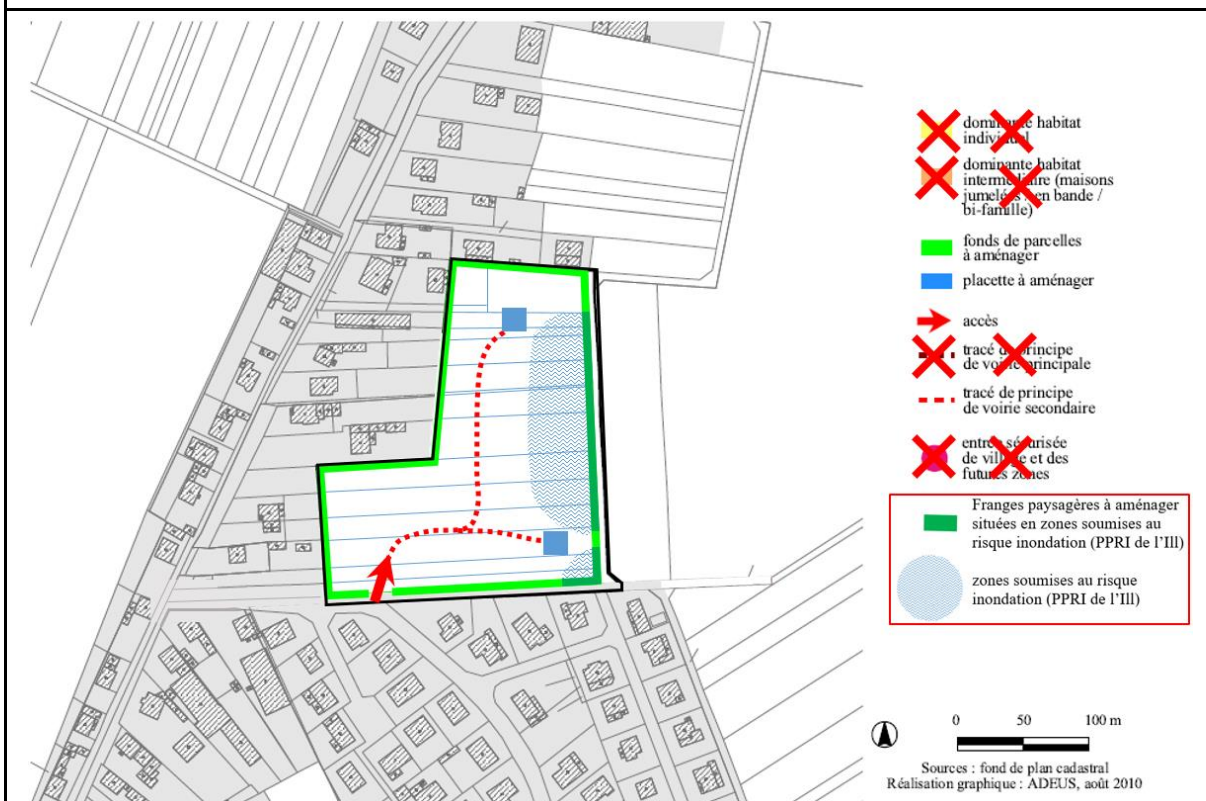
<p><b>3. Formes urbaines, types d'habitat</b> <b>Principes d'implantation</b></p> <p>La surface et le nombre de parcelles devront permettre d'assurer l'implantation de constructions de tailles différentes et ainsi une certaine mixité de forme du bâti. Ce principe général de diversité des tailles a pour objectif de fournir une offre variée aux futurs occupants.</p> <p>Les parties laissées libres entre la construction et l'alignement devront être aménagées.</p> <p><b>Diversifier les formes urbaines, les types d'habitat</b></p> <p>Afin de permettre la mixité urbaine et sociale et de répondre aux besoins de la population (personnes âgées et jeunes ménages), le projet comprendra des formes urbaines diversifiées. Ainsi quelques opérations d'habitat intermédiaire sous forme de maisons jumelées, en bande et/ou bi-famille ont été introduites et seront localisées à l'Est de la zone.</p> <p>Les programmes de logements devront répondre aux divers besoins de la population et s'adapter à ceux générés par le vieillissement de la population.</p> <p>Pour l'habitat intermédiaire, le modèle de référence sera celui de la construction implantée sur limite séparative et sur l'alignement ou en faible recul, de préférence en ordre continu, avec des hauteurs similaires à celles des bâtiments avoisinants. Les parties laissées libres entre la construction et l'alignement devront être aménagées.</p>	<p><b>3. Formes urbaines, types d'habitat</b> <b>Principes d'implantation</b></p> <p>La surface et le nombre de parcelles devront permettre d'assurer l'implantation de constructions de tailles différentes et ainsi une certaine mixité de forme du bâti. Ce principe général de diversité des tailles a pour objectif de fournir une offre variée aux futurs occupants.</p> <p>Les parties laissées libres entre la construction et l'alignement devront être aménagées.</p> <p><b>Diversifier les formes urbaines, les types d'habitat</b></p> <p>Afin de permettre la mixité urbaine et sociale et de répondre aux besoins de la population (personnes âgées et jeunes ménages), le projet comprendra des formes urbaines diversifiées. Ainsi quelques opérations d'habitat intermédiaire sous forme de maisons jumelées, en bande et/ou bi-famille <b>ont été introduites et seront localisées à l'Est de la zone devront être prévues. De l'habitat collectif devra également être prévu sur une proportion d'environ 40% par rapport au nombre de logements total prévu par opération.</b></p> <p>Les programmes de logements devront répondre aux divers besoins de la population et s'adapter à ceux générés par le vieillissement de la population.</p> <p>Pour l'habitat intermédiaire, le modèle de référence sera celui de la construction implantée sur limite séparative et sur l'alignement ou en faible recul, de préférence en ordre continu, avec des hauteurs similaires à celles des bâtiments avoisinants. Les parties laissées libres entre la construction et l'alignement devront être aménagées.</p>
/	<p><b>5. Risque inondation</b> <b>Une partie de la zone est concernée par le risque inondation. L'aménagement de cette partie devra respecter les dispositions du PPRI de l'III, approuvé par arrêté préfectoral du 30/01/2020. Cette partie devra rester libre de constructions et son aménagement visera à valoriser ses autres fonctionnalités paysagères, écologiques ou récréatives.</b></p>
/	<p><b>6. Densité de logement</b> <b>La densité de logement doit avoisiner les 25 log/ha. La densité de logement de la zone se calcule en déduisant, le cas échéant, la partie de la zone soumise au risque inondation concernée par l'opération.</b></p>

**Extrait de l'OAP en vigueur**



Accès et principes d'aménagement intérieurs envisagés dans le PLU actuel

**Extrait de l'OAP après modification du PLU**



Les accès et les principes d'aménagement intérieurs sont reconfigurés afin de pouvoir prendre en compte le risque inondation.

### **5.3. Incidences sur l'environnement**

Ce point de modification porte sur la reconfiguration des accès et principes d'aménagement intérieurs repris dans l'OAP de la zone d'extension IAU2, afin de prendre en compte le secteur inondable apparu suite à l'approbation du PPRI de l'III par arrêté préfectoral du 30/01/2020.

Il s'agit d'adaptations mineures visant à rester le plus fidèle possible à l'OAP initiale, tout en intégrant les contraintes liées au risque inondation.

Ce point de modification n'a donc pas d'incidences sur l'environnement.

### **5.4. Articulation avec le PADD**

Ce point de modification reste cohérent avec le PADD, et notamment son orientation « V.B) Protéger et valoriser la zone inondable de l'III », dans la mesure où la nouvelle OAP précise que la partie concernée par le risque inondation devra être préservée de toute construction et que son aménagement devra valoriser ses autres fonctionnalités paysagères, écologiques ou récréatives.

#### **B) - Protéger et valoriser la zone inondable de l'III**

La protection des zones inondables est un impératif législatif et, dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme, la collectivité entend préserver ces secteurs de l'urbanisation et valoriser leurs autres fonctionnalités paysagères, écologiques ou récréatives.

La protection des espèces patrimoniales (faune et flore) liées au milieu de «zone humide de l'III» passe par le maintien des champs d'inondation du cours d'eau qui constituent un biotope à protéger.

PLU d'Osthouse – Extrait du PADD, p.9

### **5.5. Articulation avec les documents de rang supérieur**

Ce point de modification n'est pas de nature à créer d'incompatibilités entre le PLU et le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS), approuvé le 01/06/2006, modifié à 4 reprises, et actuellement en cours de révision (délibération du comité syndical du 11/10/2018 prescrivant la révision n°1 du SCOTERS).

Il s'agit d'une reconfiguration des accès et principes d'aménagement intérieurs repris dans l'OAP de la zone d'extension IAU2, afin de prendre en compte le secteur inondable apparu suite à l'approbation du PPRI de l'III par arrêté préfectoral du 30/01/2020.

Ce point de modification est donc compatible avec le SCOTERS, notamment l'orientation 3 du chapitre 3 de son DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) :

### **3 Intégrer la préservation des zones inondables dans le développement de l'espace urbain ou aggloméré**

Dans les zones inondables par remontée de nappe, l'urbanisation est admise sans restriction autre que celles édictées par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), les Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) et les Plans de prévention des risques d'inondation (PPRI).

Dans les zones inondables par submersion, l'urbanisation nouvelle est admise pour les projets satisfaisant simultanément aux trois critères suivants :

- être localisés en zone urbanisée ou agglomérée ;
- être situés en zone de risque moyen ou faible (vitesse d'écoulement, hauteur d'eau) en crue de fréquence centennale ;
- être identifiés comme stratégiques.

Par stratégique on entend un projet qui, d'une part contribue à la maîtrise de l'étalement urbain et s'insère dans une zone bien desservie, ou à desservir, par les transports en commun et qui, d'autre part, conforte le développement européen et métropolitain de l'agglomération strasbourgeoise ou contribue à la réalisation des orientations du présent Schéma de cohérence territoriale en matière d'organisation de l'espace.

Pour l'application de la présente orientation, est considéré comme risque d'inondation faible à moyen, un risque de submersion en crue de fréquence centennale correspondant à une hauteur d'eau maximale de 1 mètre et une vitesse maximale de 0,50 mètre par seconde.

Correspondent notamment aux critères énoncés :

- le développement du pôle métropolitain, européen et tertiaire, au Wacken ;
- le développement d'équipements de niveau d'agglomération sur le site du Heyritz, qui se situe sur l'«axe est-ouest» ;
- le développement d'un habitat dense, contribuant à la maîtrise de l'étalement urbain, dans plusieurs sites des pôles urbains de l'agglomération strasbourgeoise, dans le quartier de la Porte de France, le quartier des Foulons et de la Robertsau Sainte-Anne à Strasbourg, sur les rives du Borie à Ostwald.

Les constructions doivent être conçues de manière à minimiser les risques pour les personnes et les biens, en appliquant les prescriptions de l'orientation VIII.1.b.

SCOTERS – Extrait du DOO, p.24

#### **1.b Dans l'aménagement des zones inondables en milieu urbanisé**

Dans les zones inondables par remontée de nappe, l'urbanisation est admise sans restriction autre que celles édictées par le SDAGE<sup>g</sup>, les SAGE<sup>g</sup> et les PPRI<sup>10</sup>.

La conception des projets autorisés en zone inondable par submersion au sens de l'orientation III.3 doit viser à minimiser les risques pour les personnes et les biens. A cette fin, elle ne doit pas aggraver les crues, en amont et en aval, et permettre de maintenir leurs champs d'expansion :

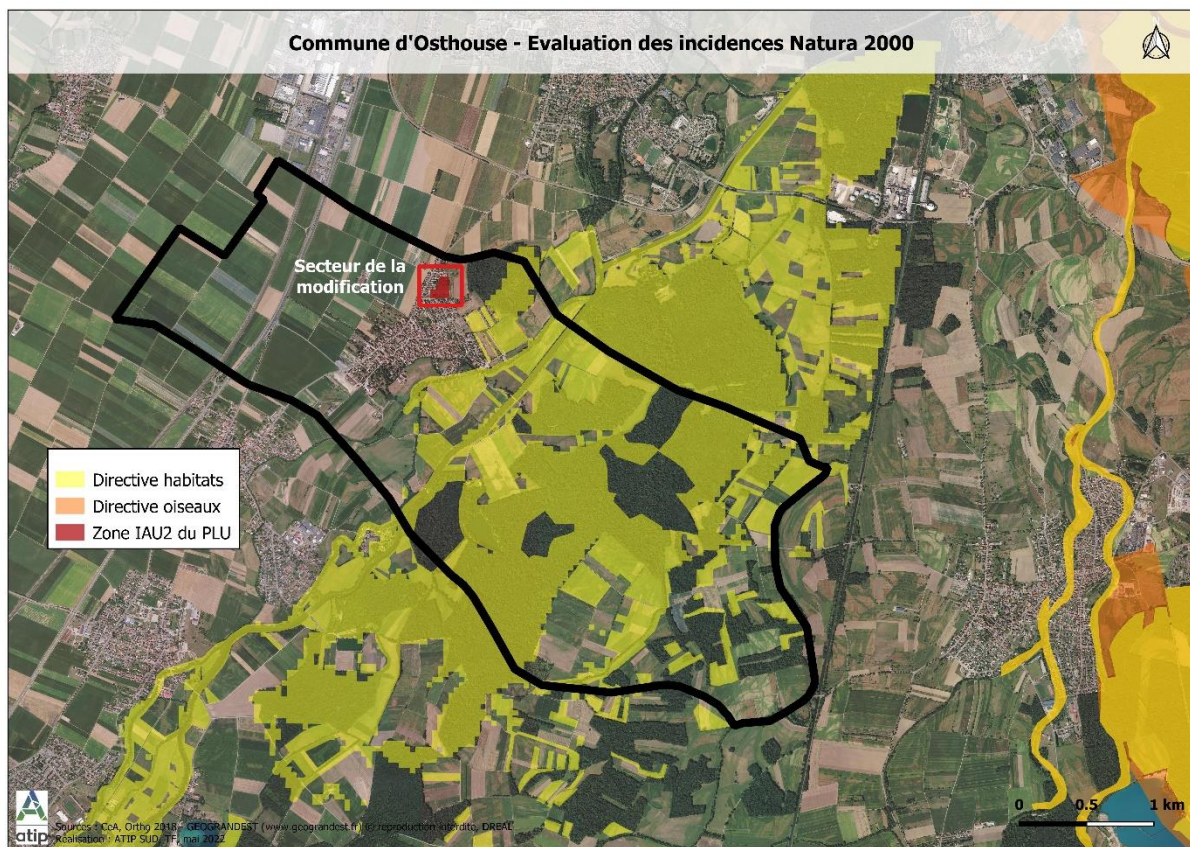
- soit par construction sur pilotis ou autre moyen innovant ;
- soit par la recherche d'un équilibre à travers la création de nouvelles zones d'expansion définies à l'échelle de l'unité hydraulique ;
- soit par la mise en œuvre de toute autre solution permettant d'assurer la neutralité hydraulique du projet envisagé.

SCOTERS – Extrait du DOO, p.43

## 6. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 SIMPLIFIEE

En raison de la proximité d'un ou plusieurs sites Natura 2000, le dossier de modification simplifiée du PLU comporte une évaluation des incidences Natura 2000 simplifiée, en application des articles et R.414-21 et R.414-23 du code de l'environnement.

### 6.1. Localisation des sites Natura 2000



Le ban communal d'Osthouse est concerné par le site Natura 2000 « FR4201797 Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin ». La partie la plus proche de ce site est située à environ 180m de la zone d'extension IAU2.

### 6.2. Incidences de la modification simplifiée du PLU sur les sites Natura 2000

Les deux points du projet de modification simplifiée n°1 du PLU d'Osthouse visent principalement à adapter les pièces règlementaires du PLU (règlement écrit, règlement graphique et OAP), afin d'intégrer les nouvelles dispositions liées à la SUP « PPRI de l'Ill ».

Il n'y a pas d'augmentation des capacités de construire, ni d'augmentation de surface des zones constructibles.

Concernant le point n°2, hormis les modifications nécessaires à la prise en compte du PPRI (modification des accès, aménagements intérieurs, zones inondables), le projet d'OAP vise à rester le plus fidèle possible à l'OAP actuelle.

Ces deux points de modification n'ont donc pas plus d'incidences sur le site Natura 2000 que le PLU en vigueur.

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune d'

**OSTHOUSE**

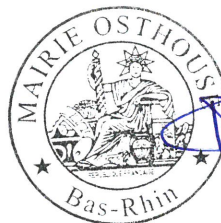
## NOTICE DE PRESENTATION

Elaboration le 07/07/1988  
Modification n°1 le 09/04/1992  
Modification n°2 le 23/07/2001  
Révision simplifiée n°1 le 27/02/2007  
Révision n°1 le 01/09/2011

### MODIFICATION N°1

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 15 septembre 2016,



A Osthouse,  
le 16 septembre 2016

Le Maire,  
Christophe Breysach

### ATIP

Agence Territorial d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI





# **COMMUNE D'OSTHOUSE**

## **MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Notice de présentation**

**A.T.I.P.**

AGENCE TERRITORIALE D'INGENIERIE PUBLIQUE  
TERRITOIRE SUD  
53, RUE DE SELESTAT 67210 OBERNAI

## Table des matières

<b>A. INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
<b>B. MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN VIGUEUR</b>	<b>6</b>
1 Reclassement d'un secteur de zone IAU1 en UB	7
2 Reclassement d'un secteur de zone IIAU en IAU	9
3 Modification de l'article 2 en zone UA	14
4 Modification de l'article 2 en zone UB	16
5 Modification de l'article 11 en zone UA	18
6 Modification de l'article 11 en zone UB	20
<b>C. PRISE EN COMPTE DES EVOLUTIONS LEGISLATIVES :</b>	<b>22</b>
1 Suppression de l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols	23
2 Remplacement de la SHON par la Surface de Plancher	24
3 Stationnement des vélos	30
<b>D. CONCLUSION</b>	<b>41</b>

## **A. INTRODUCTION**

La commune d'OSTHOUSE est rattachée à la Communauté de Communes du Pays d'Erstein, membre du syndicat mixte du SCoT de la Région de Strasbourg, approuvé le 1<sup>er</sup> juin 2006.

Par délibération du conseil municipal en date du 01 septembre 2011, la commune d'Osthouse a approuvé la révision n°1 de son POS et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

Aujourd'hui une première modification de ce PLU, objet du présent dossier, s'avère nécessaire pour permettre l'évolution de certaines dispositions réglementaires et prendre en compte la loi ALUR, entrée en vigueur le 27 mars 2014.

### **A. Modifications des dispositions réglementaires en vigueur :**

1. Reclassement d'un secteur de zone IAU en UB ;
2. Reclassement d'un secteur de zone IIAU en IAU ;
3. Article 2UA, point 5
4. Article 2UB, point 5
5. Article 11UA, point 4.2 relatif aux clôtures
6. Article 11UB, point 3.2 relatif aux clôtures

### **B. Prise en compte des évolutions législatives :**

1. Remplacement de la SHON par la SP (surface de plancher)
2. Suppression du COS dans le règlement.
3. Stationnement des vélos.

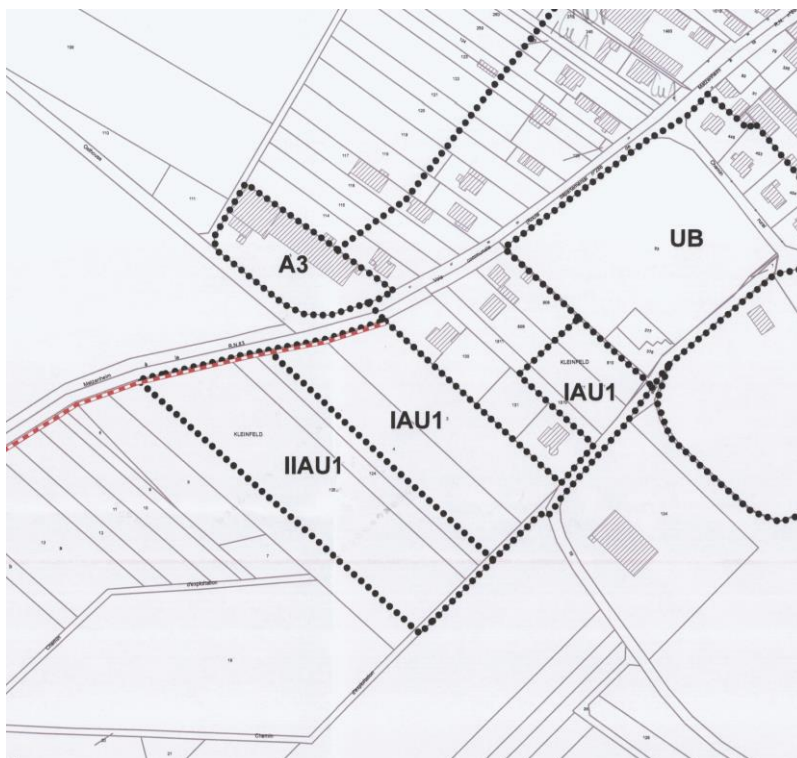
**B. MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES  
EN VIGUEUR**

# 1 Reclassement d'un secteur de zone IAU1 en UB

## 1.1 Contexte :

Suite à l'urbanisation de la zone IAU1 grâce à la réalisation de la première tranche du lotissement *Domaine de Wasserburg*, il y a lieu de reclasser la zone IAU1 en UB.

- Le plan de règlement au 1/2000ème (planche 1) est représenté comme suit :



Extrait du plan de règlement en vigueur (1/2000), sans échelle.

## 1.2 Analyse :

L'urbanisation de cette zone a été réalisée dans le cadre d'un lotissement qui a fait l'objet d'un permis d'aménager en date du 13 juin 2012.

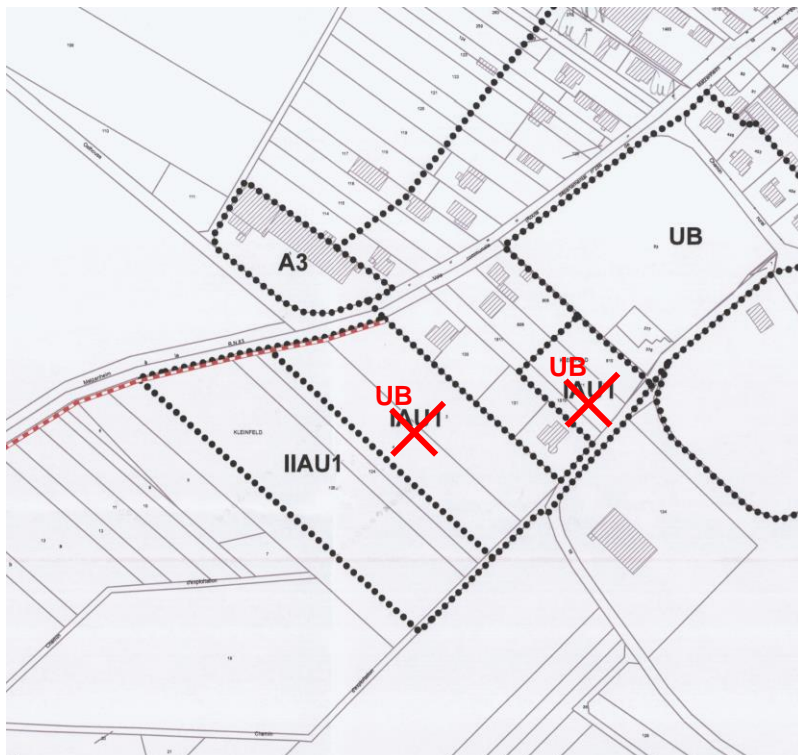
L'analyse des dispositions du permis de lotissement n'a pas mis en évidence de contradiction avec le règlement d'urbanisme relatif à la zone UB.

Par ailleurs les parcelles 1510, 1537 (810) et 1538 (811) sont desservies par l'extension des réseaux réalisée dans le cadre du lotissement et sont donc immédiatement constructibles.

L'ensemble de la zone IAU1 peut donc être reclassée en UB.

### **1.3 Modification :**

- Le plan de règlement au 1/2000ème (planche 1) est modifié comme suit :



Extrait du plan de règlement modifié (1/2000), sans échelle.

- Le tableau de répartition des surfaces de zones du rapport de présentation est modifié en conséquence.

### **1.4 Incidences :**

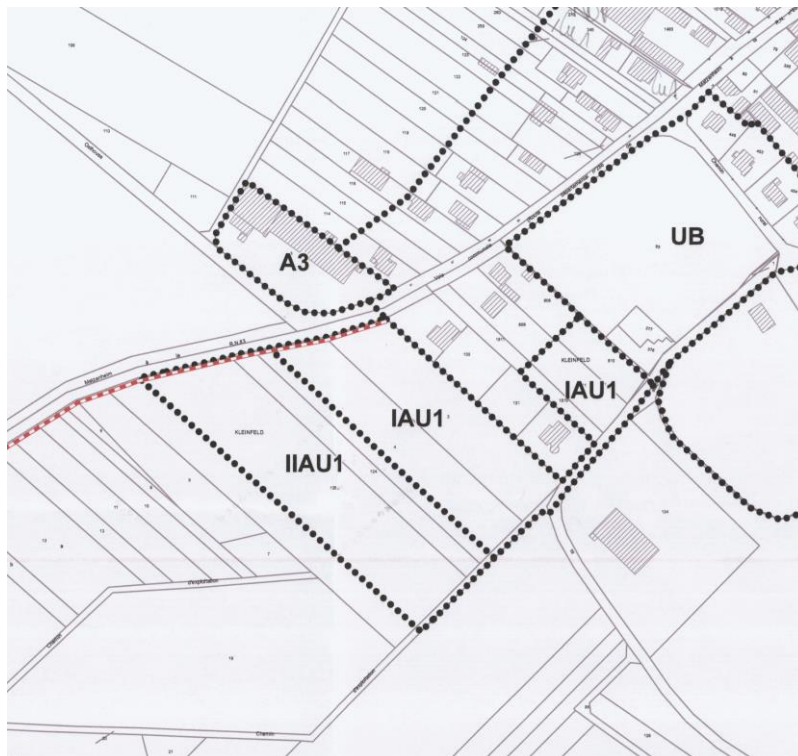
Ce point n°1 de la modification n'aura aucun impact puisqu'il s'agit uniquement d'adapter le classement d'une zone à son urbanisation réelle existante.

## 2 Reclassement d'un secteur de zone IIAU en IAU

### 2.1 Contexte :

La commune souhaite permettre la poursuite de la réalisation du lotissement "Domaine de Wasserburg" dont la première tranche est réalisée et bâtie. Pour cela, elle souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone adjacente classée en IIAU1, prévue à cet effet.

- Le plan de règlement au 1/2000ème (planche 1) est représenté comme suit :

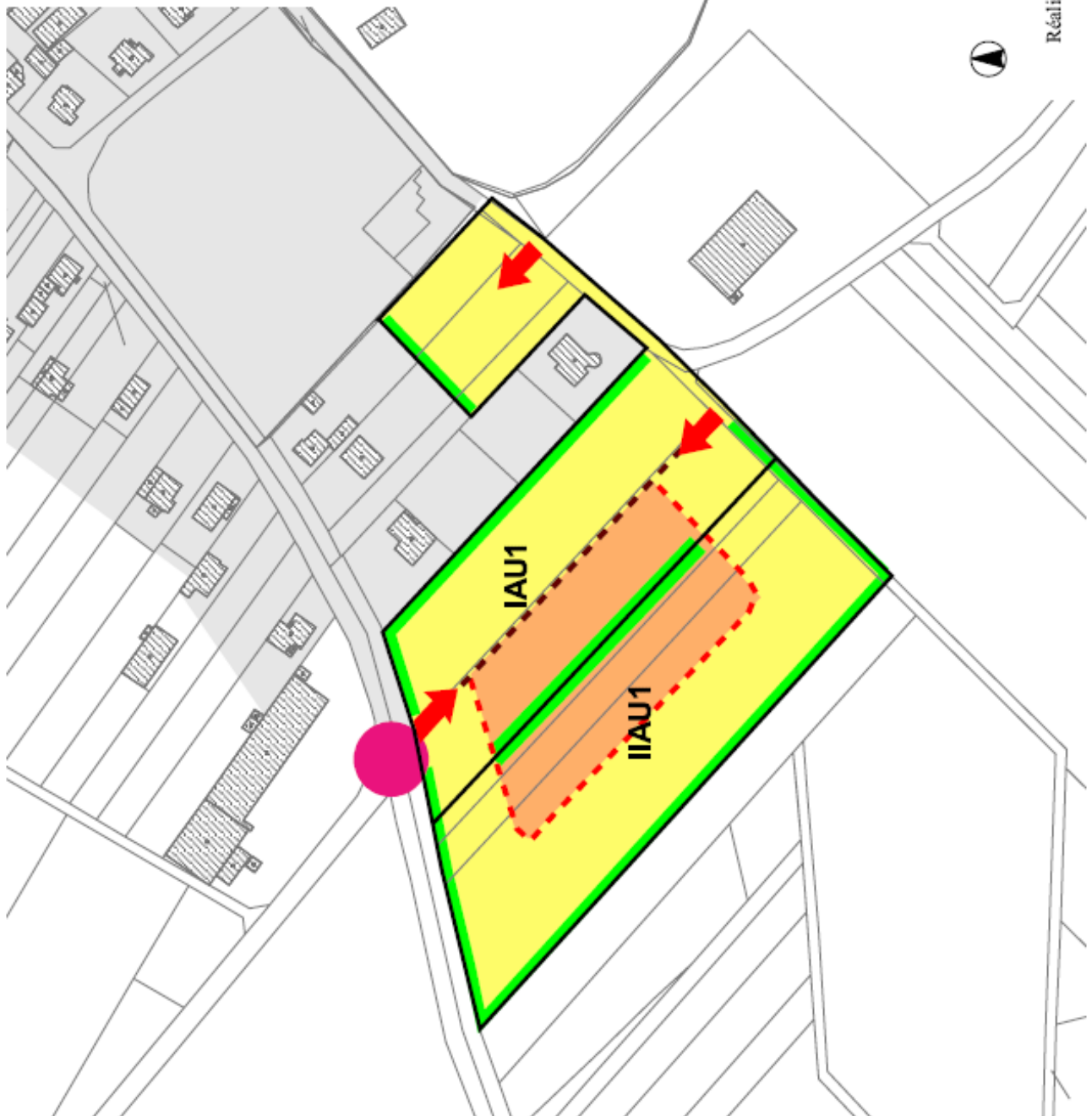


Extrait du plan de règlement en vigueur (1/2000), sans échelle.

- Les orientations particulières d'Aménagement sont représentées comme suit :

# Schéma d'aménagement du secteur Sud (zones IAU1 et IIAU1)

- dominante habitat individuel
- dominante habitat intermédiaire (maisons jumelées / en bande / bi-famille)
- fonds de parcelles à aménager
- accès
- tracé de principe de voirie principale
- tracé de principe de voirie secondaire
- entrée sécurisée de village et des futures zones



0 50 100 m

Sources : fond de plan cadastral  
Réalisation graphique : ADEUS, août 2010

## **2.2 Analyse :**

Afin de permettre la poursuite de l'extension du village dans le secteur sud-ouest par l'urbanisation du lieu-dit Kleinfeld, en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de programmation A du PLU d'Osthouse, la commune souhaite ouvrir la zone IIAU 1 à l'urbanisation. Cette urbanisation concerne les parcelles 165, 167 et 195, pour une surface globale de 1,3 ha environ.

Cette ouverture s'inscrit dans la poursuite de l'urbanisation de cette zone, initiée avec la réalisation du lotissement "Domaine de Wasserburg" sur les parcelles 3 et 4 de la zone IAU 1, qui pourrait permettre la construction d'une vingtaine de logements.

Le choix d'implantation s'est porté sur ce secteur dans la mesure où les zones urbanisées existantes n'offrent pas de capacités d'accueil suffisantes.

- **Zones UA et UB :**

Le tissu urbain dense en centre village et dans les zones d'urbanisation plus récentes à l'est ne permet la réalisation que d'initiatives individuelles, ponctuelles et limitées, la zone UB située au nord-ouest du château étant également totalement bâtie.

- **Zone IAU 1 :**

Cette zone a fait l'objet d'une opération d'aménagement sur l'ensemble des parcelles 4 et 5. Les parcelles 1510, 1537 (810) et 1538 (811), représentant une surface d'un peu moins de 30a, ne suffisent pas à répondre aux besoins exprimés par les demandes constantes émanant de nouveaux arrivants potentiels dans la commune.

- **Zone IAU 2 :**

La zone IAU 2 située au nord du village au lieu-dit Niederfeld, présente un potentiel en surface constructible intéressant, mais les caractéristiques du foncier rendent son urbanisation à court terme difficile, un grand nombre des terrains de la zone étant constitués de fonds de parcelles bâties en premier rang le long de la RD 288, et faisant ainsi l'objet d'une forte rétention foncière. Par ailleurs, la seule desserte (voirie et réseaux) se fait par la RD 288, le chemin existant à l'Est étant un chemin d'exploitation agricole.

- **Zone IAUL :**

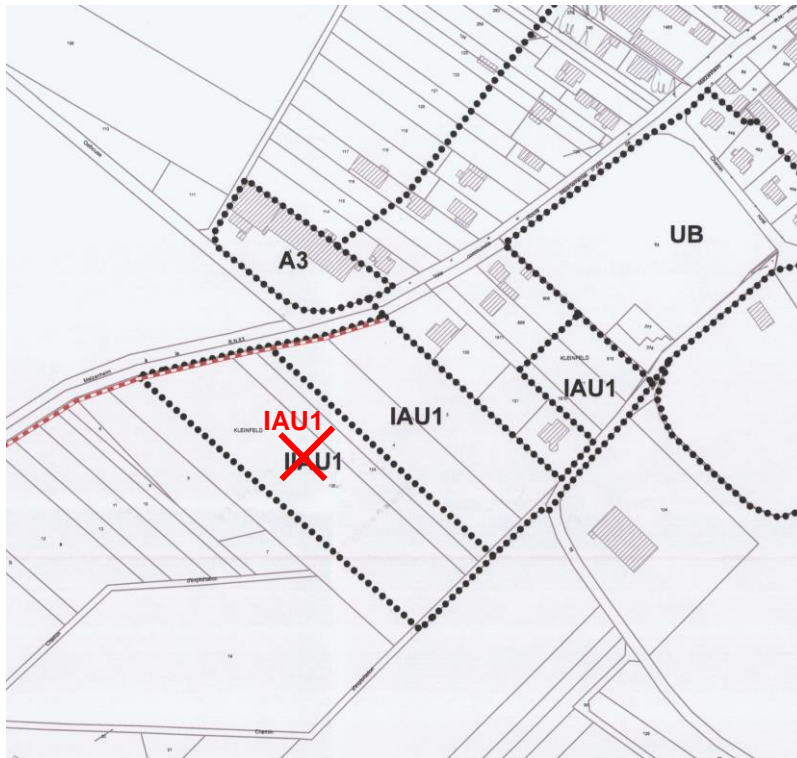
La zone IAUL située au nord-est du village dans le prolongement des équipements sportifs est réservée à des futurs équipements communaux de sports et de loisirs. Le règlement du PLU ne prévoit pas la possibilité d'y construire de bâtiment d'habitation.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU1 sur une superficie de 1,3 ha environ est donc justifiée, le secteur étant adapté aux besoins de la commune.

Elle lui permettra de répondre aux objectifs de développement exprimés au point I de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, notamment l'élargissement de l'offre en logements à l'attention de jeunes ménages arrivants pour pérenniser les équipements communaux, dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée en cohérence avec les OAP.

### 2.3 **Modification :**

- Le plan de règlement au 1/2000ème (planche 1) est modifié comme suit :



Extrait du plan de règlement modifié (1/2000), sans échelle.

- Le tableau de répartition des surfaces de zones du rapport de présentation est modifié en conséquence.
- Les orientations particulières d'Aménagement sont modifiées comme suit .



## 2.4 Incidences :

Ce point n°2 de la modification permettra de poursuivre l'urbanisation de la zone selon les objectifs du PLU, en assurant le bouclage des voiries à partir des attentes de voies prévues en limite de la zone IAU1 actuelle.

## 3 Modification de l'article 2 en zone UA

### 3.1 Contexte :

Le règlement actuel du PLU limite la surface des constructions annexes à 30m<sup>2</sup>. L'imprécision de la règle (surface unitaire pour chaque construction, surface globale, surface de référence) autant que l'inadéquation de cette dimension notamment aux besoins de stationnement fermés, rendent nécessaire sa réécriture.

➤ Règlement du PLU d'Osthouse :

#### **Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

"

1. *Les constructions, installations et occupations du sol sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier central.*
2. *Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension sur les constructions existantes à la condition qu'ils n'aggravent pas les périmètres de réciprocité.*
3. *Les installations constituant une source limitée de nuisances et de risques dont la localisation dans un quartier mixte est justifiée si elles sont le complément naturel de la fonction résidentielle de la zone.*
4. *La démolition des constructions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.*
5. *Les constructions non habitables (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) dont la surface n'excède pas 30m<sup>2</sup>."*

### 3.2 Analyse :

Il est apparu que la limitation à 30m<sup>2</sup> de la surface des constructions non habitables étaient un frein important à la réalisation par les propriétaires de surfaces de stationnement fermées entrant dans les obligations réglementaires stipulées à l'article 12 du règlement du PLU.

En effet, les places de stationnement fermées nécessitent une surface plus importante du fait d'une part de l'absence de dégagement latéral ou arrière, d'autre part de la surface des murs à intégrer dans la surface de plancher des constructions.

En conséquence, il convient d'augmenter légèrement cette surface de manière à permettre la réalisation de garages doubles, tout en conservant une taille limitée aux bâtiments annexes à l'habitation.

Par ailleurs le texte ne précise pas la nature de la surface prise en compte, et notamment s'il s'agit de surface unitaire de chaque construction annexe sans en limiter le nombre, ou de surface globale maximale sur un terrain donné, ce qu'il convient de préciser. Au regard de la densité sur la zone, mais également d'une maîtrise de l'évolution du bâti, il apparaît pertinent de considérer cette surface comme une limite globale, par unité foncière plutôt que par parcelle.

La volonté de ne pas affecter l'activité des exploitations agricoles qui existent ou pourraient exister au cœur du village amène enfin à exclure de cette règle les constructions non habitables nécessaires à cette activité.

### **3.3 Modification :**

➤ Le règlement du PLU d'Osthouse est modifié comme suit (p.4) :

#### **Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

"

1. *Les constructions, installations et occupations du sol sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier central.*
2. *Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension sur les constructions existantes à la condition qu'ils n'aggravent pas les périmètres de réciprocité.*
3. *Les installations constituant une source limitée de nuisances et de risques dont la localisation dans un quartier mixte est justifiée si elles sont le complément naturel de la fonction résidentielle de la zone.*
4. *La démolition des constructions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.*
5. *Les constructions non habitables non nécessaires à l'activité artisanale ou agricole (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) dont la surface de plancher globale n'excède pas, par unité foncière, 50m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à la surface des constructions non habitables existant à la date de l'approbation de la modification."*

### **3.4 Incidences :**

Ce point de la modification n'aura pas d'impact sur l'environnement et l'agriculture puisqu'il s'agit d'une zone déjà urbanisée et que la modification de la règle n'affecte pas les constructions nécessaires à l'activité agricole.

Il modifiera peu le paysage urbain dans la zone UA, mais s'inscrit dans une démarche de maîtrise de l'urbanisation du centre village et de maintien d'un équilibre entre volumes principaux d'habitations et constructions annexes, tout en permettant une meilleure gestion des stationnements résidentiels, contribuant ainsi à limiter les impacts du stationnement automobiles sur le domaine public, et les conflits d'usage induits.

## 4 Modification de l'article 2 en zone UB

### 4.1 Contexte :

Le règlement actuel du PLU limite la surface des constructions annexes en zone UB à 30m<sup>2</sup>.

L'imprécision de la règle (surface unitaire pour chaque constructions, surface globale, surface de référence) autant que l'inadéquation de cette dimension notamment aux besoins de stationnement fermés, rendent nécessaire sa réécriture.

➤ Règlement du PLU d'Osthouse :

### **Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

"

1. *Les constructions, installations et occupations du sol sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier résidentiel.*
2. *Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension à effectuer dans les constructions et installations existantes entraînant des modifications des conditions d'exploitation susceptibles de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.*
3. *Les installations constituant une source limitée de nuisances et de risques dont la localisation dans un quartier mixte est justifiée si elles sont le complément naturel de la fonction résidentielle de la zone.*
4. *La démolition des constructions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.*
5. *Les constructions non habitables (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) dont la surface n'excède pas 30m<sup>2</sup>."*
6. *Les constructions, installations et opérations inscrites en emplacement réservé.*

### 4.2 Analyse :

Il est apparu que la limitation à 30m<sup>2</sup> de la surface des constructions non habitables étaient un frein important à la réalisation par les propriétaires de surfaces de stationnement fermées entrant dans les obligations réglementaires stipulées à l'article 12 du règlement du PLU.

En effet, les places de stationnement fermées nécessitent une surface plus importante du fait d'une part de l'absence de dégagement latéral ou arrière, d'autre part de la surface des murs à intégrer dans la surface de plancher des constructions.

En conséquence, il convient d'augmenter légèrement cette surface de manière à permettre la réalisation de garages doubles, tout en conservant une taille limitée aux bâtiments annexes à l'habitation.

### **4.3 Modification :**

- Le règlement du PLU d'Osthouse est modifié comme suit (p.15-16) :

#### **Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

"...

1. *Les constructions, installations et occupations du sol sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier central.*
2. *Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension à effectuer dans les constructions et installations existantes entraînant des modifications des conditions d'exploitation susceptibles de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.*
3. *Les installations constituant une source limitée de nuisances et de risques dont la localisation dans un quartier mixte est justifiée si elles sont le complément naturel de la fonction résidentielle de la zone.*
4. *La démolition des constructions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.*
5. *Les constructions non habitables (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) dont la surface **de plancher globale** n'excède pas, **par unité foncière, 50m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à la surface des constructions non habitables existant à la date de l'approbation de la modification.***
6. *Les constructions, installations et opérations inscrites en emplacement réservé."*

### **4.4 Incidences :**

Ce point de la modification permettra de densifier de manière progressive, mesurée et cohérente le paysage urbain dans la zone UB, tout en permettant à la population de mieux répondre aux obligations réglementaires en matière de stationnements résidentiels, contribuant ainsi à limiter les impacts du stationnement automobile sur le domaine public, et donc les conflits d'usage.

## 5 Modification de l'article 11 en zone UA

### 5.1 Contexte :

Le règlement actuel du PLU définit les conditions de réalisation des clôtures. Les règles relatives à l'aspect des clôtures ne permettent pas d'assurer leur insertion dans le contexte bâti du centre du village, marqué par la présence de murs pleins traditionnels qui assurent par ailleurs une meilleure protection des habitants contre les nuisances visuelles du voisinage.

➤ Règlement du PLU d'Osthouse :

#### **Article 11 UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

" (...)

##### **Clôtures**

- 4.1. *Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sols différenciés.*
- 4.2. *Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. La hauteur maximale de ces clôtures, quelle qu'en soit la nature, est de 2 mètres y compris le mur bahut éventuel.*
- 4.3. *La reconstruction à l'identique de murs et portails d'anciennes exploitations agricoles est autorisée, de même que la construction de portails et porches dont le gabarit se référerait aux modèles anciens existants dans la commune.*

(...)"

### 5.2 Analyse :

Les règles relatives à l'aspect des clôtures n'autorisent, en dehors des clôtures végétales (haies), que les clôtures ajourées (grilles, claire-voie) à l'exclusion des parois pleines. Or, le centre-village est marqué par la présence en de nombreux endroits de murs pleins, pour certains vestiges des enceintes des fermes traditionnelles.

La commune souhaite pouvoir harmoniser les futures clôtures avec l'ensemble du village dans le respect des typologies existantes, sans écarter le recours au mur plein traditionnel, sous réserve que son traitement soit soigné et adapté au contexte bâti.

La hauteur existante de 2.00m maximum est maintenue pour favoriser la cohérence des clôtures, existantes ou à créer. La hauteur des murs bahuts, non définie au règlement contrairement à ceux de la zone UB, doit être précisée.

Par ailleurs, ce type de clôture peut contribuer à la qualité de vie dans le village, dans un secteur dense, en offrant une meilleure protection des habitants contre les nuisances visuelles du voisinage, tant sur le domaine public que sur limites séparatives.

La règle est rectifiée pour permettre la réalisation, sous certaines conditions, de murs de clôture pleins.

Dans un souci de cohérence réglementaire, la hauteur du mur bahut éventuel dans le cas de clôtures ajourées est définie à la même valeur que ceux de la zone UB, à savoir 0.80m.

### **5.3 Modification :**

- Le règlement du PLU d'Osthouse est modifié comme suit (p.11) :

#### **Article 11 UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

" (...)

##### **Clôtures**

- 4.1. *Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sols différenciés.*
- 4.2. *Les clôtures éventuelles doivent être constituées*
- *soit par des haies vives,*
  - *soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètre,*
  - *soit par des murs pleins, sous réserve qu'ils présentent sur l'ensemble de leurs faces visibles, sauf impossibilité technique avérée, un traitement de finition qui s'harmonise, par les matériaux, la couleur ou l'aspect de surface, avec celui des constructions ou murs de clôtures voisins existants.*

*La hauteur maximale de ces clôtures, quelle qu'en soit la nature, est de 2 mètres y compris le mur bahut éventuel.*

- 4.3. *La reconstruction à l'identique de murs et portails d'anciennes exploitations agricoles est autorisée, de même que la construction de portails et porches dont le gabarit se référerait aux modèles anciens existants dans la commune.*

(...)"

### **5.4 Incidences :**

Ce point n°5 de la modification aura une incidence positive sur le paysage urbain en cœur de village puisqu'il contribuera à harmoniser le traitement des clôtures, tant à l'intérieur de la zone que par rapport aux zones d'urbanisation plus récentes, tout en permettant aux habitants de conserver une protection visuelle vis-à-vis du voisinage, dans un contexte urbain dense favorisant la proximité des habitations.

## 6 Modification de l'article 11 en zone UB

### 6.1 Contexte :

Le règlement actuel du PLU définit les conditions de réalisation des clôtures.  
La règle relative à la hauteur des murs bahuts tel qu'indiqué au paragraphe 3.2 (1.00m dans la première phrase, 0.80m dans la deuxième) est contradictoire et doit être clarifiée.

➤ Règlement du PLU d'Osthouse :

#### **Article 11 UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

" (...)

##### **Clôtures**

- 3.1. *Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalettes de bordure ou des revêtements de sols différenciés.*
- 3.2. *Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 1,00 mètre. La hauteur maximale de ces clôtures, quelle qu'en soit la nature, est de 2 mètres y compris le mur bahut éventuel, dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètres.*

(...)"

### 6.2 Analyse :

La règle fixe pour la hauteur des murs bahuts deux valeurs différentes.  
Afin de conserver un rapport harmonieux entre la partie basse pleine et la partie à claire-voie, tout en conservant une cohérence avec les clôtures déjà réalisées, la hauteur des murs bahuts sera fixée à 0.80m.  
La règle est rectifiée pour homogénéiser les valeurs.

### 6.3 Modification :

➤ Le règlement du PLU d'Osthouse est modifié comme suit (p.22) :

#### **Article 11 UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

" (...)

##### **Clôtures**

- 3.1. *Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalettes de bordure ou des revêtements de sols différenciés.*
- 3.2. *Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètre. La hauteur*

*maximale de ces clôtures, quelle qu'en soit la nature, est de 2 mètres y compris le mur bahut éventuel.*

*(...)"*

#### **6.4 Incidences :**

Ce point n°6 de la modification n'aura aucun impact urbain ou paysager puisqu'il ne fait que préciser les conditions d'application du règlement en éliminant les contradictions du texte.

## **C. PRISE EN COMPTE DES EVOLUTIONS LEGISLATIVES :**

# 1 Suppression de l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols

## 1.1 Contexte :

- Le Règlement du PLU d'Osthouse fixe, aux *sections III – Possibilités maximales d'occupation du sol*, art.14, un coefficient d'occupation des sols en zones UA, UB, et 1AU.
- Dans les autres zones, le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé

## 1.2 Analyse :

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et supprimé le Coefficient d'occupation des sols (COS).

## 1.3 Modification :

En application du code de l'urbanisme en vigueur, les dispositions réglementaires relatives au C.O.S. figurant à l'article 14 du règlement du Plan Local d'Urbanisme d'Osthouse, sont supprimées pour toutes les zones.

Afin de conserver l'architecture générale du règlement de PLU, les articles 14 sont conservés et comportent la mention "non réglementé" pour l'ensemble des zones du PLU.

## 1.4 Incidences :

Ce point n°B-1 de la modification relève d'une obligation légale.

## 2 Remplacement de la SHON par la Surface de Plancher

### 2.1 Contexte :

Le Règlement actuel du PLU d'Osthouse se réfère à la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) pour le calcul des places de stationnement nécessaires (article 12) dans les zones UA, UB, et IAU.

Règlement du PLU d'Osthouse:

#### TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

##### **Article 12 UA - Aires de stationnement**

**"1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

**2.** Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places(*)
<b>Logement</b> (résidents et visiteurs) quel que soit la taille :	
- collectif	2
- maison individuelle	2
<b>Bureaux et professions libérales</b> (employés et visiteurs) pour 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
<b>Commerces</b> (employés et clients) :	
- pour moins de 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
- de 100 à 1000 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
- plus de 1000 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SHON	5
<b>Equipements d'enseignements</b> : par classe	1
<b>Autres équipements</b> :	
- centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	2
- hôtel, logement-foyer, maison de retraite : pour JO chambres	8
- restaurant : pour 10 sièges	3
- salle de spectacle : pour 10 sièges	3
- station-service : par poste de lavage	3
<b>Activités artisanales</b> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
<b>Les entreprises diverses</b> (par exemples activités suscitant un trafic de poids lourds, auto-écoles, bureaux de location de véhicules...) et <b>Les équipements exceptionnels</b> Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un	

nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire. (**) SHON = Surface Hors Oeuvre Nette.

(...)"

## CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

### Article 12 UB- Aires de stationnement

- "1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.
2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places(*)
<b>Logement</b> (résidents et visiteurs) quel que soit la taille :	
- collectif	2
- maison individuelle	2
<b>Bureaux et professions libérales</b> (employés et visiteurs) pour 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
<b>Commerces</b> (employés et clients) :	
- pour moins de 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
- pour plus de 100 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
<b>Autres équipements :</b>	
- centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	2
- hôtel, logement-foyer, maison de retraite : pour 10 chambres	8
- restaurant : pour 10 sièges	3
- salle de spectacle : pour 10 sièges	3
- station-service : par poste de lavage	3
<b>Activités artisanales</b> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
<b>Equipements exceptionnels</b> Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*)Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire. (**) SHON =Surface Hors Oeuvre Nette.	

(...)"

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

#### Article 12 IAU- Aires de stationnement

- "1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.  
La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.
2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places(*)
<i>Opération de construction d'habitat individuel d'ensemble (lotissement ou permis groupés) : une place de stationnement à usage collectif par lot ou par maison en plus de celles à usage privé. Cette place de stationnement doit être non clôturée et accessible du domaine public</i>	1
<b>Logement</b> (résidents et visiteurs) quel que soit la taille :	
- collectif	2
- maison individuelle	2
<b>Bureaux et professions libérales</b> (employés et visiteurs) pour 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
<b>Activités artisanales</b> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
<b>Equipements exceptionnels</b> Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*)Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire. (**) SHON = Surface Hors Oeuvre Nette.	

(...)"

#### 2.2 Analyse :

Suite à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, (dite Grenelle 2), l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme a instauré, à compter du 1er mars 2012, les dispositions suivantes (art. 3) :

*Dans toutes les dispositions législatives, les mots : « surface hors œuvre nette », « surface de plancher hors œuvre nette », « surface développée hors œuvre nette », « surface hors œuvre brute », « plancher hors œuvre nette », « surface de plancher développée hors œuvre », « superficie hors œuvre nette », « surface développée hors œuvre » et « surface de plancher développée hors œuvre nette » sont remplacés par les mots : « surface de plancher ».*

En conséquence, il convient de modifier les articles concernés du PLU d'Osthouse pour se conformer aux dispositions législatives.

### **2.3 Modification :**

En application de l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, l'ensemble des mentions SHON ou Surfaces Hors Œuvre sont remplacées par SP, ou Surface de Plancher. Les articles 12 des zones UA, UB et IAU sont modifiés ainsi :

(p12-13) :

## **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

#### **Article 12 UA - Aires de stationnement**

**"1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

**2.** Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places(*)
<b>Logement</b> (résidents et visiteurs) quel que soit la taille :	
- collectif	2
- maison individuelle	2
<b>Bureaux et professions libérales</b> (employés et visiteurs) pour 100 m <sup>2</sup> de SP	2
<b>Commerces</b> (employés et clients) :	
- pour moins de 100 m <sup>2</sup> de SP	2
- de 100 à 1000 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SP	3
- plus de 1000 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP	5
<b>Equipements d'enseignements</b> : par classe	1
<b>Autres équipements</b> :	
- centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	2
- hôtel, logement-foyer, maison de retraite : pour 10 chambres	8
- restaurant : pour 10 sièges	3
- salle de spectacle : pour 10 sièges	3
- station-service : par poste de lavage	3
<b>Activités artisanales</b> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SP	3

<p><b>Les entreprises diverses</b> (par exemples activités suscitant un trafic de poids lourds, auto-écoles, bureaux de location de véhicules...) et <b>Les équipements exceptionnels</b> Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p>
<p>(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire. (**) SP = Surface de Plancher</p>

(...)"

(p23-24) :

## CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

### Article 12 UB- Aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.
2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places(*)
<p><b>Logement</b> (résidents et visiteurs) quel que soit la taille :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- collectif 2</li> <li>- maison individuelle 2</li> </ul>	
<p><b>Bureaux et professions libérales</b> (employés et visiteurs) pour 100 m<sup>2</sup> de SP 2</p>	
<p><b>Commerces</b> (employés et clients) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour moins de 100 m<sup>2</sup> de SP 2</li> <li>- pour plus de 100 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de SP 3</li> </ul>	
<p><b>Autres équipements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- centre culturel, salle de réunion : pour 5 places 2</li> <li>- hôtel, logement-foyer, maison de retraite : pour 10 chambres 8</li> <li>- restaurant : pour 10 sièges 3</li> <li>- salle de spectacle : pour 10 sièges 3</li> <li>- station-service : par poste de lavage 3</li> </ul>	
<p><b>Activités artisanales</b> par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de SP 3</p>	
<p><b>Équipements exceptionnels</b> Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p>	
<p>(*)Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire. (**) SP = Surface de Plancher</p>	

(...)"

(p45-46) :

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

#### **Article 12 IAU- Aires de stationnement**

"1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.

2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places(*)
<i>Opération de construction d'habitat individuel d'ensemble (lotissement ou permis groupés) : une place de stationnement à usage collectif par lot ou par maison en plus de celles à usage privé. Cette place de stationnement doit être non clôturée et accessible du domaine public</i>	1
<b>Logement</b> (résidents et visiteurs) quel que soit la taille :	
- collectif	2
- maison individuelle	2
<b>Bureaux et professions libérales</b> (employés et visiteurs) pour 100 m <sup>2</sup> de SP	2
<b>Activités artisanales</b> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SP	3
<b>Equipements exceptionnels</b> Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*)Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(**) SP = Surface de Plancher	

(...)"

#### **2.4 Incidences :**

Ce point n°B-2 de la modification relève d'une obligation législative.

## 3 Stationnement des vélos

### 3.1 Contexte :

Le Règlement du PLU d'Osthouse ne comporte aucune obligation, interdiction ou limitation réglementaire en matière de stationnement des vélos, notamment dans les zones UA, UB et IAU.

Règlement du PLU d'Osthouse:

#### TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

#### Article 12 UA - Aires de stationnement

- "1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.  
La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.
2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places(*)
<b>Logement</b> (résidents et visiteurs) quel que soit la taille :	
- collectif	2
- maison individuelle	2
<b>Bureaux et professions libérales</b> (employés et visiteurs) pour 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
<b>Commerces</b> (employés et clients) :	
- pour moins de 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
- de 100 à 1000 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
- plus de 1000 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SHON	5
<b>Equipements d'enseignements</b> : par classe	1
<b>Autres équipements</b> :	
- centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	2
- hôtel, logement-foyer, maison de retraite : pour JO chambres	8
- restaurant : pour 10 sièges	3
- salle de spectacle : pour 10 sièges	3
- station-service : par poste de lavage	3
<b>Activités artisanales</b> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	3

**Les entreprises diverses** (par exemples activités suscitant un trafic de poids lourds, auto-écoles, bureaux de location de véhicules...) et  
**Les équipements exceptionnels**

Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

(\*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire.  
(\*\*) SHON = Surface Hors Oeuvre Nette.

### **3. Cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation.**

*Il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des bâtiments qui étaient ou non affectés à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de la destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment.*

### **4. Largeur et surface des emplacements pour automobiles**

- 4.1. *La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m<sup>2</sup> hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des handicapés.*
- 4.2. *La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,50 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux handicapés).*

### **5. Emplacements de substitution**

- 5.1. *En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des automobiles, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.*
- 5.2. *En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, toutes les règles de l'article 12 UA ne s'appliquent pas.*

### **6. Pondération des règles**

*Les règles précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux, hôtels, restaurants, salles de réunions... à l'exception des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies au tableau du paragraphe 2 ci-dessus.*

## **CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

### **Article 12 UB- Aires de stationnement**

- "1. *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.*

2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places(*)
<b>Logement</b> (résidents et visiteurs) quel que soit la taille : - collectif - maison individuelle	2 2
<b>Bureaux et professions libérales</b> (employés et visiteurs) pour 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
<b>Commerces</b> (employés et clients) : - pour moins de 100 m <sup>2</sup> de SHON - pour plus de 100 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	2 3
<b>Autres équipements</b> : - centre culturel, salle de réunion : pour 5 places - hôtel, logement-foyer, maison de retraite : pour 10 chambres - restaurant : pour 10 sièges - salle de spectacle : pour 10 sièges - station-service : par poste de lavage	2 8 3 3 3
<b>Activités artisanales</b> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
<b>Équipements exceptionnels</b> Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*)Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire. (**) SHON =Surface Hors Oeuvre Nette.	

### 3. Cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation.

Il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des bâtiments qui étaient ou non affectés à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de la destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment.

### 4. Largeur et surface des emplacements pour automobiles

- 4.1. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m<sup>2</sup> hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des handicapés.
- 4.2. La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,50 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux handicapés).

### 5. Emplacements de substitution

- 5.1. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des automobi-

les, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

- 5.2. En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, toutes les règles de l'article 12 UA ne s'appliquent pas.

## 6. Pondération des règles

Les règles précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux, restaurants d'entreprise, salles de réunions... à l'exception des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies au tableau du paragraphe 2 ci-dessus."

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

#### Article 12 IAU - Aires de stationnement

- "1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.

2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places(*)
Opération de construction d'habitat individuel d'ensemble (lotissement ou permis groupés) : une place de stationnement à usage collectif par lot ou par maison en plus de celles à usage privé. Cette place de stationnement doit être non clôturée et accessible du domaine public	1
<b>Logement</b> (résidents et visiteurs) quel que soit la taille :	
- collectif	2
- maison individuelle	2
<b>Bureaux et professions libérales</b> (employés et visiteurs) pour 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
<b>Activités artisanales</b> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
<b>Equipements exceptionnels</b> Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*)Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire. (**) SHON = Surface Hors Oeuvre Nette.	

### **3. Largeur et surface des emplacements pour automobiles**

- 3.1. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m<sup>2</sup> hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des handicapés.
- 3.2. La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux handicapés).

### **4. Pondération des règles**

*Les règles précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux,... à l'exception des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies au tableau du paragraphe 2 ci-dessus."*

### **3.2 Analyse :**

Le Code de l'Urbanisme, modifié par la loi ALUR stipule (art. L. 151-30 du Code de l'Urbanisme) :

*"Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe les obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation."*

(...)

Il y a lieu de prévoir dans toutes les zones urbaines et à urbaniser du PLU d'Osthouse, à l'exception des zones UL et IAUL à vocation sportive, culturelle et de loisirs, les dispositions réglementaires relatives au stationnement sécurisé des vélos pour les occupations du sol concernées.

Par ailleurs, la commune souhaite s'assurer de la fonctionnalité de ces stationnements en prenant en compte les nouveaux modes de déplacements familiaux et en favorisant le regroupement des espaces dédiés.

Ces dispositions sont à intégrer dans l'article 12 de chacune des zones suivantes : UA, UB, et IAU.

### **3.3 Modification :**

Le règlement du PLU d'Osthouse est modifié comme suit :

## **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

#### **Article 12 UA - Aires de stationnement**

---

**"1.** *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.*

*La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> pour un véhicule motorisé, et de 2,5m<sup>2</sup> pour un vélo, y compris les accès.*

2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :

o **Stationnement des véhicules motorisés**

Type d'occupation du sol	Nombre de places(*)
<p><b>Logement</b> (résidents et visiteurs) quel que soit la taille :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- collectif 2</li> <li>- maison individuelle 2</li> </ul> <p><b>Bureaux et professions libérales</b> (employés et visiteurs) pour 100 m<sup>2</sup> de SHON 2</p> <p><b>Commerces</b> (employés et clients) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour moins de 100 m<sup>2</sup> de SHON 2</li> <li>- de 100 à 1000 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de SHON 3</li> <li>- plus de 1000 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON 5</li> </ul> <p><b>Equipements d'enseignements</b> : par classe 1</p> <p><b>Autres équipements</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- centre culturel, salle de réunion : pour 5 places 2</li> <li>- hôtel, logement-foyer, maison de retraite : pour 10 chambres 8</li> <li>- restaurant : pour 10 sièges 3</li> <li>- salle de spectacle : pour 10 sièges 3</li> <li>- station-service : par poste de lavage 3</li> </ul> <p><b>Activités artisanales</b> par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de SHON 3</p>	
<p><b>Les entreprises diverses</b> (par exemples activités suscitant un trafic de poids lourds, auto-écoles, bureaux de location de véhicules...) et <b>Les équipements exceptionnels</b> Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p>	
<p>(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire. (**) SHON = Surface Hors Oeuvre Nette.</p>	

o **Stationnement des vélos**

*Pour toute construction à usage d'habitat ou de bureau d'une surface de plancher supérieure à 125 (cent-vingt-cinq) m<sup>2</sup>, il devra être réalisé une place de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos par nouvelle tranche complète ou entamée de 25 (vingt-cinq) m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Dans les constructions à usage d'habitation, les places de stationnement pour les vélos devront en outre intégrer 1 (un) emplacement supplémentaire nécessaire pour un cycle à trois roues ou remorque, pour 10 emplacements de vélos simples.*

### **3. Cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation.**

*Il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des bâtiments qui étaient ou non affectés à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de la destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment.*

### **4. Largeur et surface des emplacements pour automobiles**

- 4.1. *La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m<sup>2</sup> hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des handicapés.*
- 4.2. *La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,50 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux handicapés).*

### **5. Emplacements de substitution**

- 5.1. *En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des automobiles, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.*
- 5.2. *En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, toutes les règles de l'article 12 UA ne s'appliquent pas.*

### **6. Pondération des règles**

*Les règles précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux, hôtels, restaurants, salles de réunions... à l'exception des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies au tableau du paragraphe 2 ci-dessus.*

## **CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

### **Article 12 UB- Aires de stationnement**

---

- "1. *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> pour un véhicule motorisé, et de 2,5m<sup>2</sup> pour un vélo, y compris les accès.*
2. *Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :*

○ **Stationnement des véhicules motorisés**

Type d'occupation du sol	Nombre de places(*)
<b>Logement</b> (résidents et visiteurs) quel que soit la taille : - collectif - maison individuelle	2 2
<b>Bureaux et professions libérales</b> (employés et visiteurs) pour 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
<b>Commerces</b> (employés et clients) : - pour moins de 100 m <sup>2</sup> de SHON - pour plus de 100 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	2 3
<b>Autres équipements</b> : - centre culturel, salle de réunion : pour 5 places - hôtel, logement-foyer, maison de retraite : pour 10 chambres - restaurant : pour 10 sièges - salle de spectacle : pour 10 sièges - station-service : par poste de lavage	2 8 3 3 3
<b>Activités artisanales</b> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
<b>Equipements exceptionnels</b> Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*)Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire. (**) SHON =Surface Hors Oeuvre Nette.	

○ **Stationnement des vélos**

Pour toute construction à usage d'habitat ou de bureau d'une surface de plancher supérieure à 125 (cent-vingt-cinq) m<sup>2</sup>, il devra être réalisé une place de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos par nouvelle tranche complète ou entamée de 25 (vingt-cinq) m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans les constructions à usage d'habitation, les places de stationnement pour les vélos devront en outre intégrer 1 (un) emplacement supplémentaire nécessaire pour un cycle à trois roues ou remorque, pour 10 emplacements de vélos simples. Ces emplacements devront être regroupés en une zone unique pour chaque construction, de manière à en faciliter l'accès.

**3. Cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation.**

Il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des bâtiments qui étaient ou non affectés à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de la destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment.

#### **4. Largeur et surface des emplacements pour automobiles**

- 4.1. *La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m<sup>2</sup> hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des handicapés.*
- 4.2. *La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,50 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux handicapés).*

#### **5. Emplacements de substitution**

- 5.1. *En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des automobiles, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.*
- 5.2. *En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, toutes les règles de l'article 12 UA ne s'appliquent pas.*

#### **6. Pondération des règles**

*Les règles précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux, restaurants d'entreprise, salles de réunions... à l'exception des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies au tableau du paragraphe 2 ci-dessus."*

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

#### Article 12 IAU - Aires de stationnement

"1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> pour un véhicule motorisé, et de 2,5m<sup>2</sup> pour un vélo, y compris les accès.

2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux règles suivantes :

##### o Stationnement des véhicules motorisés

Type d'occupation du sol	Nombre de places(*)
Opération de construction d'habitat individuel d'ensemble (lotissement ou permis groupés) : une place de stationnement à usage collectif par lot ou par maison en plus de celles à usage privé. Cette place de stationnement doit être non clôturée et accessible du domaine public	1
<b>Logement</b> (résidents et visiteurs) quel que soit la taille : - collectif - maison individuelle	2 2
<b>Bureaux et professions libérales</b> (employés et visiteurs) pour 100 m <sup>2</sup> de SHON	2
<b>Activités artisanales</b> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	3
<b>Equipements exceptionnels</b> Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*)Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire. (**) SHON = Surface Hors Oeuvre Nette.	

##### o Stationnement des vélos

Pour toute construction à usage d'habitat ou de bureau d'une surface de plancher supérieure à 125 (cent-vingt-cinq) m<sup>2</sup>, il devra être réalisé une place de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos par nouvelle tranche complète ou entamée de 25 (vingt-cinq) m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans les constructions à usage d'habitation, les places de stationnement pour les vélos devront en outre intégrer 1 (un) emplacement supplémentaire nécessaire pour un cycle à trois roues ou remorque, pour 10 emplacements de vélos simples. Ces emplacements devront être regroupés en une zone unique pour chaque construction, de manière à en faciliter l'accès.

### **3. Largeur et surface des emplacements pour automobiles**

- 3.1. *La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m<sup>2</sup> hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des handicapés.*
- 3.2. *La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux handicapés).*

### **4. Pondération des règles**

*Les règles précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux,... à l'exception des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies au tableau du paragraphe 2 ci-dessus.*

### **3.4 Incidences :**

Ce point n° B-3 de la modification relève d'une obligation législative et vise à soutenir les modes de déplacement doux. Il doit permettre d'intégrer aux opérations de construction l'ensemble des contraintes techniques permettant la gestion maîtrisée des stationnements des deux-roues.

## **D. CONCLUSION**

Les changements envisagés peuvent être traités dans le cadre de la procédure de modification définie aux articles L. 153-8 et L.153-36 à 44 du Code de l'Urbanisme puisqu'ils ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

Ils n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications apportées au dossier portent à la fois sur :

- le rapport de présentation à la page 163 ;
- le règlement aux pages : 4, 11, 12, 13, 14, 16, 22, 23, 24, 25, 45 et 46;
- le plan de règlement au 1/2000<sup>ème</sup> et au 1/5000<sup>ème</sup> ;
- les Orientations particulières d'aménagement de la page 3 à 9.

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune d'

**OSTHOUSE**

## RAPPORT DE PRESENTATION

### PAGE MODIFIEE

Elaboration le 07/07/1988  
Modification n°1 le 09/04/1992  
Modification n°2 le 23/07/2001  
Révision simplifiée n°1 le 27/02/2007  
Révision n°1 le 01/09/2011

### MODIFICATION N°1

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 15 septembre 2016,



A Osthouse,  
le 16 septembre 2016

Le Maire,  
Christophe Breysach

### ATIP

Agence Territorial d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI



## VII. EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES DIFFERENTES ZONES DU PLU

**Tableau 1** : Surface des zones en 2011

Désignation des zones	Superficie en ha P.L.U.	Superficie en ha P.L.U Modification n°1
UA	25,7	25,7
UB	8,3	9,6
UL	2,7	2,7
<b>TOTAL DES ZONES URBANISEES</b>	<b>36,7</b>	<b>38</b>
IAU1	1,3	1,3
IAU2	1,7	1,7
<b>Total IAU</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>
IAUL	1,7	1,7
IIAU1	1,3	0
IIAU2	1,1	1,1
<b>Total IIAU</b>	<b>2,4</b>	<b>1,1</b>
<b>TOTAL DES ZONES D'URBANISATION FUTURE</b>	<b>7,1</b>	<b>5,8</b>
A1	11,1	11,1
A2	226,4	226,4
A3	0,4	0,4
<b>Total A</b>	<b>237,9</b>	<b>237,9</b>
NI	2,4	2,4
N2	559,3	559,3
N3	0,2	0,2
N4	10,4	10,4
N5	13,4	13,4
N6	112,3	112,3
N7	2,7	2,7
<b>Total N</b>	<b>700,7</b>	<b>700,7</b>
<b>TOTAL DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>	<b>938,6</b>	<b>938,6</b>
<b>Superficie communale</b>	<b>982,4</b>	<b>982,4</b>

---

## VIII. EMPLACEMENTS RESERVES

---

### I. CREATIONS DE VOIRIES

---

A1 : création d'un cheminement piéton-cyclable de 4 mètres d'emprise à l'Est de la RD 288 reliant le Sud du village au ban communal de Matzenheim (bénéficiaire : commune).

A2 : création d'une voie de 6 mètres d'emprise à partir de la rue des Vergers desservant les parcelles en second rang (bénéficiaire : commune).

A3 : amorce de voie de 3 mètres d'emprise à partir de la RD 288 permettant la desserte des parcelles de second rang (bénéficiaire : commune).

A4 : amorce de voie de 3 mètres d'emprise à partir de la RD 288 permettant la desserte des parcelles de second rang (bénéficiaire : commune).

### II. ELARGISSEMENTS DE VOIRIES

---

B1 : amélioration à 5 mètres d'emprise de la voie d'accès à la zone N7 au Sud – Est de la zone UA (bénéficiaire : commune).

B2 : élargissement, à partir de la RD 288, de la rue desservant la zone IIAU2 à 8 mètres (bénéficiaire : commune).

B3 : pan coupé permettant d'améliorer la sortie sur la rue de l'Ecole (bénéficiaire : commune).

### III. AUTRES OPERATIONS

---

C1 : espace prévu pour l'extension du cimetière (bénéficiaire : commune).

C2 : aménagement sécurisé du carrefour entre la RD 288 et la RD 688 (bénéficiaire : commune).

C3 : espace prévu pour l'extension de l'école et des équipements et installations nécessaires à son fonctionnement (bénéficiaire : commune).



**Commune d'OSTHOUSE**  
Département du Bas-Rhin

---

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **1. Rapport de présentation**

---

**Dossier approuvé**  
**Septembre 2011**

---

**AGENCE DE DEVELOPPEMENT  
ET D'URBANISME  
DE L'AGGLOMERATION  
STRASBOURGEOISE**  
9, Rue Brûlée • CS 80047  
67002 Strasbourg Cedex  
**Tél. 03 88 21 49 00**  
Fax 03 88 75 79 42

---



<b>I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>p. 7</b>
<b>I. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU BAN COMMUNAL .....</b>	<b>p. 7</b>
<b>II. LE MILIEU PHYSIQUE .....</b>	<b>p. 8</b>
A) - Topographie.....	p. 8
B) - Géologie et géomorphologie.....	p. 9
1. Loess de l'Ackerland d'Erstein.....	p. 9
2. Alluvions du Ried de l'III.....	p. 9
3. Ried de la Zembs.....	p. 10
C) - Climatologie et qualité de l'air.....	p. 10
D) - Hydrologie .....	p. 11
1. Caractéristiques hydrologiques des eaux superficielles .....	p. 11
2. Qualité des eaux.....	p. 13
3. Nappe phréatique .....	p. 13
4. Zone inondable .....	p. 14
<b>III. RESSOURCES ET PATRIMOINE NATUREL .....</b>	<b>p. 15</b>
A) - Ressources naturelles .....	p. 15
1. Ressource non renouvelable : le sol.....	p. 15
1.1. Aptitude des sols à l'agriculture .....	p. 15
1.2. Consommation et usages du sol .....	p. 17
2. Ressources renouvelables : l'énergie et la croissance des besoins énergétiques.....	p. 17
B) - Patrimoine naturel.....	p. 18
1. Les milieux biologiques.....	p. 19
1.1. Les forêts ello-rhénanes .....	p. 19
1.2. Les prés et prairies humides.....	p. 20
1.3. Milieu de transition entre le secteur naturel et le secteur urbanisé.....	p. 20
1.4. Milieu agricole intensif sans corridors écologiques.....	p. 20
2. La continuité des corridors écologiques et la protection des milieux relais .....	p. 21
3. Usage de loisirs des zones naturelles .....	p. 25
C) - Les protections du patrimoine naturel.....	p. 25
1. Les Schémas d'Aménagement et de gestion des Eaux .....	p. 25
2. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).....	p. 28
3. La zone humide remarquable du Département 67 .....	p. 28
4. Natura 2000 .....	p. 29
5. Le Hamster commun .....	p. 32
<b>IV. SANTÉ PUBLIQUE : RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS .....</b>	<b>p. 34</b>
A) - Les nuisances.....	p. 34
1. Le bruit .....	p. 34
2. Nuisances olfactives .....	p. 35
3. Gestion des déchets .....	p. 35
B) - Pollutions .....	p. 37
1. Pollutions des sols.....	p. 37
2. Qualité de l'air.....	p. 37
3. Potentialités d'énergies renouvelables .....	p. 38

4. La pollution des eaux.....	p. 38
4.1. L'eau potable souterraine (captage d'eau potable) .....	p. 38
4.2. Le réseau d'assainissement .....	p. 40
4.3. Etangs et gravière.....	p. 40
C) - Risques naturels .....	p. 40
1. Risques d'inondation .....	p. 40
2. Risques sismiques.....	p. 42
3. Risques géomorphologiques .....	p. 43
4. Les feux de forêts .....	p. 44
D) - Les risques technologiques liés aux activités humaines .....	p. 44
1. Le risque lié au transport des matières dangereuses (T.M.D.).....	p. 44
2. Le risque industriel .....	p. 45
<b>V . UNITE PAYSAGERES ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION - PAYSAGE ET CADRE DE VIE .....</b>	<b>p. 47</b>
A) - Paysages ruraux et naturels .....	p. 47
1. L'Ackerland à l'Ouest.....	p. 47
2. Le Ried à l'Est.....	p. 48
B) - Paysages urbains .....	p. 48
1. Le parcellaire .....	p. 49
2. Le noyau villageois ancien d'Osthouse .....	p. 49
3. Les extensions récentes .....	p. 50
C) - Le patrimoine bâti historique et remarquable de la commune.....	p. 51
1. Les monuments historiques.....	p. 51
2. Le patrimoine bâti remarquable .....	p. 53
3. Le petit patrimoine rural .....	p. 53
4. Le patrimoine archéologique .....	p. 53
<b>SYNTHÈSE Environnement .....</b>	<b>p. 56</b>
<b>II. MILIEU HUMAIN .....</b>	<b>p. 57</b>
<b>I . DÉMOGRAPHIE .....</b>	<b>p. 57</b>
A) - Évolution démographique .....	p. 57
B) - Les facteurs d'évolution démographique .....	p. 59
C) - Une population vieillissante .....	p. 60
D) - Une diminution de la taille des ménages .....	p. 64
<b>II . HABITAT .....</b>	<b>p. 68</b>
A) - Une évolution de l'habitat liée à l'apport de population nouvelle .....	p. 68
1. Accroissement du parc de résidences principales.....	p. 68
2. Evolution en dents de scie de la construction neuve.....	p. 69
B) - Structure de l'habitat .....	p. 70
1. Prédominance de l'habitat individuel malgré une progression du collectif .....	p. 70
2. Faiblesse de l'offre locative .....	p. 72

3. Un parc ancien relayé progressivement par des maisons plus récentes et dont le niveau de confort s'améliore .....	p. 73
C) - Typologie des résidences principales .....	p. 75
<b>III . ECONOMIE .....</b>	<b>p. 77</b>
A) - Les actifs .....	p. 77
1. Une population active en forte croissance.....	p. 77
2. Un tissu social en cours de mutation .....	p. 78
B) - Des emplois peu nombreux mais en constante augmentation .....	p. 79
C) - Le tissu des entreprises .....	p. 80
D) - Maintien de l'activité agricole.....	p. 82
E) - Migrations alternantes.....	p. 83
1. Des départs journaliers vers la CUS et surtout vers Strasbourg .....	p. 83
2. Des arrivées à Osthouse qui n'équilibrent pas les départs.....	p. 84
<b>IV . EQUIPEMENTS EXISTANTS .....</b>	<b>p. 85</b>
A) - Les équipements scolaires et péri-scolaires .....	p. 85
B) - Les équipements sportifs et de loisirs.....	p. 85
C) - Les équipements liés au tourisme .....	p. 85
D) - Les services et les commerces.....	p. 86
E) - Les transports en commun .....	p. 86
F) - Divers .....	p. 88
<b>V . ATOUTS, FAIBLESSES ET CONTRAINTES .....</b>	<b>p. 90</b>
<b>IV . PERSPECTIVES D'EVOLUTION .....</b>	<b>p. 91</b>
A) - Prévisions démographiques .....	p. 91
B) - Prévisions économiques .....	p. 93
<b>III. EXPLICATIONS DES CHOIX DU PADD .....</b>	<b>p. 95</b>
<b>I . RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE .....</b>	<b>p. 95</b>
<b>II . LES PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC .....</b>	<b>p. 96</b>
<b>III . LES GRANDES ORIENTATIONS RETENUES POUR ETABLIR LE PADD .....</b>	<b>p. 101</b>
A) - Développer une urbanisation maîtrisée, organisée et adaptée en cohérence avec les zones bâties existantes .....	p. 101
1. Mise en place de secteurs d'extension futurs .....	p. 101
2. Affichage de secteurs de projet.....	p.1 02
3. Accroître de manière raisonnable l'offre de logements et diversifier l'habitat ...	p.1 03
B) - Protéger et valoriser le patrimoine bâti ancien.....	p. 104
C) - Maintenir et développer l'activité économique en la diversifiant et en veillant à son intégration paysagère et pérenniser l'activité agricole.....	p. 105

- D) - Améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants en mettant en place des aménagements et des équipements de l'espace accompagnant le développement du village ..... p. 106
- E) - Protéger l'environnement, les ressources naturelles et maintenir les équilibres écologiques ..... p. 107

## **IV. MOTIVATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT p. 111**

### **I. SECTEURS D'EXTENSION MIXTE A DOMINANTE D'HABITAT ..... p. 111**

- A) - Organisation générale..... p. 111
- B) - Orientations paysagères ..... p. 112
- C) - Orientations environnementales ..... p. 112
- D) - Principes de voiries ..... p. 113
- E) - Formes urbaines et caractéristiques des constructions..... p. 113
- F) - Espaces libres ..... p. 114
- G) - Traitement de l'entrée du village ..... p. 114
- H) - Conditions d'urbanisation et phasage..... p. 114

### **II. ZONE D'EXTENSION FUTURE A VOCATION D'EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS (IAUL) ..... p. 115**

### **III. ORIENTATIONS PAYSAGERES..... p. 115**

- A) - Village ancien (zones UA)..... p. 115
- B) - Secteurs agricoles pour les sorties d'exploitations ..... p. 115

## **V. MOTIVATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DE LEURS REGLES ..... p. 117**

### **I. DELIMITATION DES ZONES URBAINES ..... p. 117**

### **II. ZONE UA ..... p. 121**

- A) - Principes de délimitation ..... p. 121
- B) - Dispositions réglementaires ..... p. 123
1. Nature de l'occupation du sol .....p. 123
  2. Conditions de l'occupation du sol .....p. 124
  3. Possibilité d'occupation du sol .....p. 131

### **III. ZONE UB ..... p. 132**

- A) - Principes de délimitation ..... p. 132
- B) - Dispositions réglementaires ..... p. 133
1. Nature de l'occupation du sol .....p. 133
  2. Conditions de l'occupation du sol .....p. 134
  3. Possibilité d'occupation du sol .....p. 136

### **IV. ZONE UL ..... p. 136**

A) - Principes de délimitation .....	p. 136
B) - Dispositions règlementaires .....	p. 137
1. Nature de l'occupation du sol .....	p. 137
2. Conditions de l'occupation du sol .....	p. 137
3. Possibilité d'occupation du sol .....	p. 139
<b>V . LE PARTI D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS D'EXTENSIONS .....</b>	<b>p. 139</b>
A) - Secteurs mixtes à dominante d'habitat .....	p. 140
1. Le parti global .....	p. 140
2. Les zones mixtes à dominante résidentielle à urbanisation future à moyen terme .....	p. 140
3. Les zones d'urbanisation future mixtes à dominante résidentielle inconstructibles .....	p. 141
B) - Les secteurs d'extension à vocation d'équipements à moyen terme.....	p. 141
C) - Le dispositif réglementaire des zones à urbanisation future.....	p. 142
1. Les zones IAU (dominante habitat) et leurs secteurs de zones .....	p. 142
1.1.Nature de l'occupation du sol .....	p. 142
1.2.Conditions de l'occupation du sol .....	p. 143
1.3.Possibilités d'occupation du sol.....	p. 144
2. La zone IAUL (équipements) et son secteur de zone .....	p. 144
2.1.Nature de l'occupation du sol .....	p. 144
2.2.Conditions de l'occupation du sol .....	p. 145
2.3.Possibilités d'occupation du sol.....	p. 146
<b>VI . LES ZONES AGRICOLES (A).....</b>	<b>p. 146</b>
A) - Principes de délimitation .....	p. 146
B) - Dispositions règlementaires .....	p. 147
1. Nature de l'occupation du sol .....	p. 147
2. Conditions de l'occupation du sol .....	p. 148
3. Possibilités d'occupation du sol .....	p. 149
<b>VII . LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).....</b>	<b>p. 149</b>
A) - Principes de délimitation .....	p. 150
B) - Dispositions règlementaires .....	p. 150
1. Nature de l'occupation du sol .....	p. 150
2. Conditions de l'occupation du sol .....	p. 152
3. Possibilités d'occupation du sol .....	p. 153
<b>VI. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES .....</b>	<b>p. 155</b>
<b>I . INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION FONCIERE ET L'AGRICULTURE .....</b>	<b>p. 155</b>
A) - CONSOMMATION FONCIERE .....	p. 155
B) - AGRICULTURE .....	p. 156
<b>II . INCIDENCES SUR LE PAYSAGE .....</b>	<b>p. 157</b>
<b>III . INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL .....</b>	<b>p. 158</b>

A) - FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE.....	p. 159
B) - HAMSTER .....	p. 160
C) - L'EAU.....	p. 160
<b>IV . INCIDENCES SUR LA SANTE PUBLIQUE .....</b>	<b>p. 161</b>
A) - RISQUES.....	p. 161
1. Les risques naturels.....	p. 161
2. Les risques technologiques .....	p. 161
B) - NUISANCES .....	p. 161
C) - POLLUTIONS.....	p. 161
<b>V . INCIDENCES SUR LA GESTION ENERGETIQUE.....</b>	<b>p. 162</b>
<b>VII. EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES DIFFERENTES ZONES DU PLU.....</b>	<b>p. 163</b>
<b>VIII. EMBLEMES RESERVES .....</b>	<b>p. 164</b>
<b>I . CREATIONS DE VOIRIES .....</b>	<b>p. 164</b>
<b>II . ELARGISSEMENTS DE VOIRIES .....</b>	<b>p. 164</b>
<b>III. AUTRES OPERATIONS .....</b>	<b>p. 164</b>

---



---

# I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

---



---



---



---

## I. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU BAN COMMUNAL

---



---

Le ban communal d'Osthouse (972 hectares), situé à cheval sur la plaine de loess du centre Alsace et du Grand Ried, à mi-distance entre Strasbourg et Sélestat. Il est localisé à environ 25 kilomètres au Sud de l'agglomération strasbourgeoise dans le canton d'Erstein, constitué de 14 communes et dans l'arrondissement de Sélestat-Erstein. Le ban communal se situe au Sud de la commune d'Erstein, à mi-distance entre Strasbourg et Sélestat.

Le ban communal est traversé par la RN 83 et la ligne de chemin de fer reliant Strasbourg à Mulhouse. L'III forme la séparation entre le Ried et la plaine.

Le ban communal, se situant entièrement dans la plaine rhénane, est un secteur en légère pente qui présente un dénivelé de quelques mètres de l'Ouest vers l'Est avec des altitudes qui varient de entre 156 et 158 mètres vers l'Ouest et entre 152 et 156 mètres à l'Est.

Son territoire jouxte les communes suivantes :

- Erstein au Nord,
- Gerstheim à l'Est,
- Bolsenheim et Uttenheim à l'Ouest,
- Matzenheim au Sud.

Ces limites correspondent :

- à la limite de l'Oberwald au Nord,
- à la rivière de la Zembs à l'Est,

La commune est traversée par quatre axes de communication :

- la route nationale N 83, orientée Nord-Sud, qui relie Strasbourg à Colmar et au-delà, à Mulhouse puis à l'Allemagne et à la Suisse (Bâle),
- la voie ferrée, parallèle à la N 83 et à l'Ouest de cette dernière, reliant Strasbourg à Mulhouse et Bâle,
- la route départementale RD 288, orientée Nord-Est/Sud-Ouest, reliant Erstein à Matzenheim,
- la route départementale RD 131, orientée Ouest-Est, reliant Osthouse à Gerstheim.

Le village d'Osthouse se situe entre la route nationale N 83 reliant Strasbourg à Colmar à l'Ouest et l'III à l'Est. Il bénéficie de bonnes conditions d'accessibilité en direction de l'agglomération strasbourgeoise, soit par la RD 288, soit par la RN 83, Osthouse étant relié à la route nationale par la RD 613.

Osthouse fait partie de la Communauté des Communes du Pays d'Erstein qui regroupe 10 communes (Bolsenheim, Erstein, Hindisheim, Hipsheim, Ichtratzheim,

Limersheim, Nordhouse, Osthouse, Schaeffersheim et Uttenheim) et dont les compétences s'articulent autour de deux axes, le développement du territoire et l'amélioration du cadre de vie.

La commune est située dans l'aire du SDAU de 1973<sup>1</sup> et du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Strasbourgeoise (SCOTERS<sup>2</sup>) en cours d'élaboration.

## II . LE MILIEU PHYSIQUE

---

### A) - Topographie

---

Le village d'Osthouse se situe entièrement dans la plaine ello-rhénane. Bien qu'il s'agisse d'une zone topographiquement très peu accidentée (voir figure 1).

Le relief du ban communal d'Osthouse est relativement plat ; globalement l'altitude décroît progressivement d'Ouest en Est, présentant un dénivelé de quelques mètres. Les altitudes varient de 155 à 156 mètres à l'Ouest pour culminer aux alentours des 157-158 mètres entre la RN 83 et la RD 288, puis elles diminuent légèrement pour atteindre les 153-154 mètres au Nord-Est du ban communal et les 154 à 156 mètres au Sud-Est du ban communal.

Le point culminant atteint 158 mètres en direction de la plaine d'Erstein.

Le point le plus bas se situe dans la plaine alluviale de l'Ill (152 mètres).

On peut distinguer d'Ouest en Est deux grands secteurs d'altitudes différentes, l'Ackerland d'Erstein et le Ried :

- **l'Ackerland d'Erstein :**

Représentant la partie occidentale du territoire communal, l'Ackerland d'Erstein représente une zone très plate, d'une altitude moyenne de 155-156 mètres (point culminant de la Commune à 158 mètres).

- **le Ried de l'III :**

L'III forme à peu près la limite entre les deux grands domaines topographiques du ban communal. En contrebas de l'Ackerland d'Erstein se trouve le fond de vallée de l'III, dont l'altitude est de 154 mètres sur le ban communal d'Osthouse. L'altitude du ried de la Zembs (secteur jouxtant la limite Est du ban communal), jusqu'au canal de décharge de l'III, varie de 152 à 155 mètres.

Deux unités topographiques se distinguent :

- **la plaine d'Erstein** située entre la limite communale Ouest et le village,
- **la vallée alluviale de l'III** à l'Est du village.

---

1. Schéma Départemental et d'Aménagement et d'Urbanisme (cf. contraintes supra-communales)

2. Schéma de Cohérence Territoriale

## B) - Géologie et Géomorphologie

---

La commune d'Osthouse présente un faciès géologique homogène composé de trois formations géologiques qui correspondent aux entités paysagères naturelles ci-dessus.

Les formations superficielles qui constituent le substrat du territoire communal se constituent principalement de dépôts **fluviaux**.

Les formations superficielles constituant le substrat du territoire communal se répartissent entre dépôts éoliens et fluviaux du Quaternaire récent. Elles correspondent sensiblement aux ensembles topographiques décrits ci-dessus.

### 1. Loess de l'Ackerland d'Erstein

Des **loess** typiques recouvrent complètement la partie occidentale de la Commune. Assez faible vers le Sud (1 à 2 m), leur épaisseur augmente progressivement vers le Nord (3 à 5 m). Il s'agit de limons calcaires de couleur souvent claire, beige, jaune ou brune.

Leur dépôt s'explique par les conditions climatiques froides du Quaternaire qui ont permis le prélèvement de particules fines par des vents violents, soufflant principalement d'Est en Ouest sur les grands épandages de sables et cailloutis du Rhin. Cette mince couche loessique, dont la surface sub-horizontale est uniforme et peu retouchée, date du Würm récent.

Ce secteur dominant légèrement (1 à 2 m) le Ried de l'III a été qualifié de "basse terrasse supérieure" ou "terrasse d'Erstein". Etant donné que les cailloutis rhénans sous-jacents se trouvent à la même altitude que dans le reste de la plaine ello-rhéna-ne, il vaut mieux parler de "l'Ackerland d'Erstein" que de terrasse. Notons que le noyau urbain ancien d'Osthouse se situe au bord de cette "terrasse", surplombant la zone inondable de l'III. Ce type d'implantation est caractéristique des implantations rurales, au contact des différents terroirs agricoles.

Ces loess sont particulièrement propices à l'activité agricole.

### 2. Alluvions du Ried de l'III

#### Alluvions rhénanes du Würm et de l'Holocène ancien :

A l'Est du fond de vallée de l'III, on peut observer des affleurements de graviers rhénans mêlés de limons, ainsi que des épandages de limons alluviaux, plus ou moins sableux. D'épaisseur très variable et généralement peu importante, ces limons sont souvent marqués par des marques d'engorgement par l'eau (hydromorphie), indiquant la présence d'une nappe phréatique temporaire.

### Alluvions holocènes de l'III :

Ces matériaux fins, limoneux ou argileux, mis en place par les crues de l'III présentent souvent des lits intercalés de sables ou de graviers. Ces limons de débordement du "Ried gris de l'III" sont fréquemment engorgés par l'eau à faible profondeur (hydromorphie apparaissant à partir de 10 à 50 cm).

Avant l'édification de digues de protection, les inondations mettaient en place ces apports dans les parties les plus basses, à l'époque historique. Comme ce secteur reste en partie submersible encore actuellement, les crues remanient toujours les dépôts les plus fins en surface, tout particulièrement dans le secteur d'Erstein.

## 3. Ried de la Zembs

### Alluvions des rivières du Ried :

Le fond d'anciens chenaux du Rhin, dont le cours actuel de la Zembs (secteur de la limite Est du ban communal), est tapissé de limons argileux de décantation. L'épaisseur variable de ces dépôts est généralement comprise entre 20 et 90 cm.

### Complexe du Ried ello-rhénan :

Ces formations, de couleur gris foncé à noir, se rencontrent dans le Ried de la Zembs. Il s'agit de matériaux fins, limons ou argiles, très riches en matière organique qui leur confère cette teinte sombre, caractéristique du "Ried noir". Ils se localisent au fond d'anciens chenaux du Rhin ou dans de vastes dépressions, inondés périodiquement par les remontées de la nappe phréatique, mais moins fréquemment et moins largement qu'autrefois depuis l'aménagement du Rhin. Typiques d'un milieu temporairement saturé en eau, ces dépôts hydromorphes tendent à évoluer vers un "Ried brun", l'abaissement du niveau et le drainage de la nappe phréatique provoquant l'aération des sols noirs qui se transforment progressivement en sols bruns.

## C) - Climatologie et qualité de l'air

---

Au coeur du fossé d'effondrement rhénan, le climat local tempéré appartient à un type semi-continentale peu accentué caractéristique de la plaine d'Alsace, protégé des dépressions d'Ouest et des influences océaniques par la barrière orographique des Vosges.

Le poste météorologique d'Entzheim, assez proche d'Osthouse, fournit les données suivantes (source : Météo France).

Les **précipitations moyennes annuelles** s'élèvent à 585 mm, étalées sur 169 jours. Le régime pluviométrique est assez marqué, les **pluies fortes** se concentrant en **été**, souvent sous forme d'orages (2 à 6 jours d'orages par mois, de mai à août), les **précipitations faibles** caractérisant plutôt l'**hiver** (28 jours de neige, en moyenne). Ainsi, le **maximum pluviométrique** principal se situe en **juin** (75 mm), le maximum secondaire en août (71 mm). Le **minimum** principal se trouve en **décembre** (33 mm), le minimum secondaire en mars (34 mm).

La température moyenne du **mois le plus chaud** atteint 18,9° C (**juillet**), celui du **mois le plus froid** 0,8° C (janvier). Le nombre moyen de jours de gelée se monte à 79 par an. L'ensoleillement annuel représente en moyenne 1 599 heures.

Avec une moyenne de **69 jours de brouillard par an**, répartis essentiellement en automne et en hiver, le secteur se caractérise par la fréquence du **phénomène d'inversion de température, facteur aggravant de la pollution atmosphérique**. En effet, ces périodes se caractérisent par la présence d'une couche froide dans la plaine d'Alsace ; celle-ci forme une sorte de couvercle empêchant la dilution de la pollution.

Le facteur climatique ayant le plus d'influence sur la qualité de vie est le vent, parce que le niveau de la pollution atmosphérique en dépend étroitement et il joue un rôle majeur dans la dispersion des polluants atmosphériques. Dans l'ensemble, la faiblesse du courant aérien constitue un élément négatif en matière de pollution de l'air.

La prédominance des vents de secteur Sud/Sud-Ouest, suivant l'axe majeur de la plaine d'Alsace, favorise le renouvellement de l'atmosphère. Par contre, les flux d'air en provenance du Nord/Nord-Est ramènent des polluants du bassin de la Ruhr et de l'Europe centrale. Relativement rares, ils n'en contribuent pas moins à l'augmentation locale de la pollution atmosphérique.

Les vents les plus forts proviennent du secteur Nord-Ouest et Ouest, avec des vitesses de l'ordre de 50 m/s. Beaucoup plus fréquents, les vents du Sud et Sud-Ouest peuvent atteindre exceptionnellement une force équivalente.

## D) - Hydrologie

---

La forte présence de l'eau est une caractéristique fondamentale du secteur d'Erstein et de la commune d'Osthause. Le réseau hydrographique se compose essentiellement du Rhin et de l'Ill, accompagnés par tout un cortège de petits cours d'eau secondaires (la Zembs, par exemple) et d'aménagements hydrauliques importants [canaux de décharge et d'alimentation de l'Ill, canal du Rhône au Rhin (mis en service en 1834), plan d'eau de Plobsheim], etc.

### 1. Caractéristiques hydrologiques des eaux superficielles

#### L'Ill :

Prenant sa source dans le Jura alsacien sur le versant et confluent avec le Rhin à l'Est de la Wantzenau, l'Ill draine un bassin-versant total d'environ 2.300 km<sup>2</sup>. A l'inverse du Rhin, il s'agit d'une rivière à régime pluvio-nival (hautes eaux en hiver et au printemps, basses eaux en été et en automne), à cause de ses affluents descendant des Vosges.

Le débit d'étiage de la rivière est soutenu par le canal d'alimentation de l'Ill, achevé en 1902 et raccordé au Rhin (drainant actuellement la nappe phréatique). Le débit de crue dépasse 500 m<sup>3</sup>/s.

L'Ill a été classée en 1835 "voie navigable et flottable" entre Colmar et Strasbourg, puis "cours d'eau domanial", accessible aux pêcheurs et aux plaisanciers. Un décret de 1962 maintient dans les attributions du Ministère de l'Agriculture la gestion et la police des eaux pour la section de l'Ill comprise entre Colmar et le pont de la voie ferrée Strasbourg-Kehl à l'arrivée de l'Ill dans Strasbourg.

L'Ill comporte une zone inondable, classée en secteur de zone ND2 au P.O.S. pour permettre son identification. Cette zone est totalement protégée, en dehors des quelques destinations et usages du sol autorisés dans le règlement. Le P.O.S. a pris en compte le risque naturel.

#### **La Zembs :**

D'une longueur de 23 km, la Zembs est une rivière phréatique qui draine un bassin versant d'environ 125 km<sup>2</sup>. Orientée Sud-Ouest/Nord-Est, elle longe la limite Est du ban communal d'Osthouse.

#### **Le Muhlbach :**

Ce cours d'eau, creusé pour ramener jadis l'eau au Moulin, chemine entre le village d'Osthouse à l'Ouest et l'Ill à l'Est dans laquelle il se jette.

#### **Les cours d'eau phréatiques :**

Le Ried ello-rhéan se singularise par l'existence de «résurgences» et de cours d'eau phréatiques remarquables. Appelés «*Donnerlöcher*» ou «trous de tonnerre» en dialecte alsacien, ces sources phréatiques représentent des «résurgences» dues à des remontées de la nappe rhénane en surface, ayant un aspect de vasques d'eau limpide, non polluée, caractérisée par un débit, une température (10°C) et une composition chimique pratiquement constants.

Les rivières phréatiques ou "*Brunwasser*", issues des "*Donnerlöcher*" suivent souvent d'anciens chenaux de l'Ill ou du Rhin. C'est le cas de la Zembs, mentionnée ci-dessus, du **Bronnwasser** qui se jette dans le canal de décharge de l'Ill et des "*Giessen*", petits cours d'eaux (**Fieldgiessen**) correspondant à d'anciens chenaux de l'Ill.

Quant à l'Allmendgraben, ce fossé chemine dans la partie Est du ban communal et se jette dans le Bronnwasser dans la forêt d'Osthouse.

#### **Les étangs :**

Plusieurs étangs sont localisés sur le ban communal d'Osthouse au Sud-Est de l'Ill dans la forêt d'Osthouse ainsi qu'une ancienne gravière (ZERC).

Comme dans la majorité des cas, les étangs et la gravière découvrent le toit de la nappe phréatique et forme un plan d'eau qui ne perturbe pas l'écoulement de la nappe ni les captages des eaux, mais **présente un danger évident de la pollution par les ordures, les rejets d'hydrocarbures et substances toxiques en cas de déversement non contrôlé.**

La nappe phréatique entre ici en contact avec l'atmosphère : les risques de transfert de polluants atmosphériques (acide sulfurique SO<sub>2</sub>) ou autres sont donc accrus.

## 2. Qualité des eaux

- le Rhin : niveau 1B (bonne qualité) en 2003.
- l'III : niveau 1B (bonne qualité) en 2003.
- la Zembs : niveau 2 (qualité passable) en 2003.

En ce qui concerne la capacité d'auto-épuration (pollution organique par la Sucrerie d'Erstein), la Zembs n'est que de niveau 3 (médiocre). De plus, les teneurs très élevées en nitrates sont dues au fait que la nappe phréatique, polluée par les apports en engrais, alimente la rivière.

- cours d'eau phréatiques : bonne qualité.

Depuis une vingtaine d'années ont été accomplis d'importants efforts de dépollution des cours d'eau, grâce à la modernisation et l'extension du réseau d'assainissement, à la mise en service de la station d'épuration et des installations de traitement des rejets de la Sucrerie d'Erstein.

## 3. Nappe phréatique

Occupant 3.000 km<sup>2</sup> en Alsace, la nappe ello-rhénane représente un volume total d'eau estimé à environ 60 milliards de m<sup>3</sup>, dont 1,4 milliards de m<sup>3</sup> sont renouvelés annuellement. Représentant une ressource considérable pour l'approvisionnement en eau, elle fournit environ 400 millions de m<sup>3</sup>/an (en 1978) prélevés pour assurer les besoins de la population et des industries de toute la région.

Elle circule parallèlement à l'III et au Rhin, dans un puissant aquifère d'une épaisseur passant de 90 m au Sud d'Erstein à 180 m le long du Rhin. Les caractéristiques de cet aquifère permettent l'exploitation de la nappe par des captages assurant des débits de l'ordre du millier de m<sup>3</sup>/h d'eau de bonne qualité bactériologique.

Quasi affleurante en période de crue dans certains secteurs, la nappe phréatique est visible en permanence, en particulier dans la gravière creusée dans le méandre de l'III, au Nord d'Erstein. En effet, le toit de la nappe se situe à la cote 151 m au Nord de la Commune (Liepsenieth). Le battement (variation du niveau) de la nappe est de l'ordre de 2 m dans cette zone mais, à proximité du Rhin, il s'avère bien plus faible, en raison de la régularisation du fleuve et de ses importants aménagements hydrauliques. Dans le secteur d'Osthause, la nappe s'écoule vers le Nord-Est, avec une pente de l'ordre de 0,8‰.

Dépourvue de toute protection naturelle et très proche de la surface, la nappe peut être facilement et rapidement atteinte par des pollutions de toute nature, tout particulièrement au niveau des cours d'eau plus ou moins pollués. Cependant, il semble que la digue du Grand Canal du Rhin ait interrompu les échanges entre les eaux polluées du Rhin et les "Giessen", anciens chenaux du fleuve, de telle sorte que ceux-ci se trouvent alimentés par la nappe seule et écoulent par conséquent des eaux très propres.

Le Rhin draine ou alimente la nappe sur une frange très étroite et de façon variable selon les saisons, tandis que l'III draine constamment la nappe phréatique dans la plaine ello-rhénane. Il existe dans la plaine ello-rhénane tout un système d'échanges permanents entre eaux souterraines et eaux superficielles.

#### 4. Zone inondable

##### **Zone inondable de l'III :**

La conjonction de plusieurs facteurs tenant aux caractéristiques naturelles du territoire d'Erstein fait que certains secteurs peuvent subir assez souvent des inondations importantes, lors des crues de l'III :

- terrains franchement plats, de très faible altitude relative par rapport au cours d'eau (submersion par la crue).
- sous-sol très perméable (sables, graviers), dans lequel circule une nappe phréatique très proche de la surface (inondation par remontées phréatiques).

Décidée à la suite de la crue catastrophique de 1882, la réalisation du canal de décharge de l'III fut achevée en 1891, à l'emplacement d'une diffluence préhistorique de l'III vers le Rhin, la Krafft. Capable d'évacuer un débit de crue de 500 m<sup>3</sup>/s, ce canal a vu doubler sa capacité par la création du bassin de compensation de Plobsheim. Le champ d'inondation de l'III maximal représente environ la moitié de la superficie totale du ban communal.

Le secteur inondable de l'III est délimité par le Muhlbach au Sud du village, il recouvre l'espace entre le Fieldgiessen et la limite communale Nord, englobant ainsi le bois «le Looch». Délimité par l'Allmendgraben au Sud, le secteur inondable recouvre à l'Est la majorité du territoire communal. Seul un morceau de territoire situé au Sud-est du ban communal, au lieu-dit «Allmendlach» est épargné par les inondations.

Plusieurs Z.N.I.E.F.F. (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) sont répertoriées sur le territoire d'Osthuse.

### III . RESSOURCES ET PATRIMOINE NATUREL

---

Cette description donne un aperçu des milieux en présence, des espèces caractéristiques qui les peuplent et de leur intérêt patrimonial pour la collectivité. Quatre types de milieux ont été identifiés sur le terrain et à partir de documents cartographiques.

#### A) - Ressources naturelles

---

La question des ressources naturelles rejoint celle de la santé publique (ressource en eau potable...) ou patrimoine (ressources biologiques...). Mais au-delà, la gestion rationnelle et durable de la ressource sol, non renouvelable et rare dans un contexte de forte pression foncière, est cruciale. La question de la maîtrise de l'énergie et de l'orientation vers une utilisation du gisement local d'énergies renouvelables apparaît également comme un véritable enjeu de ressource.

##### 1. Ressource non renouvelable : le sol

Les potentiels d'extension de l'urbanisation existant apparaissent aujourd'hui limités : une large part du territoire est situé en zone inondable et les réglementations environnementales génèrent des contraintes de plus en plus fortes (inondations, installations classées, gestion des eaux pluviales...) hypothéquant la réalisation de certaines zones ou en renchérissant fortement le coût. La préservation d'un patrimoine naturel exceptionnel, la réponse aux attentes de cadre de vie et de loisirs des habitants impliquent, par ailleurs, le maintien de vastes zones naturelles.

La ressource sol de la commune d'Osthouse, majoritairement agricole et naturelle, subit une forte pression foncière. Le secteur d'étude présente des sols riches et aptes à l'agriculture. Associés à des conditions climatiques favorables, ils permettent d'atteindre de bons rendements agricoles, principalement dans la partie Ouest de son territoire, recouverte par l'Ackerland.

Le développement de l'urbanisation provoque une concurrence forte avec l'agriculture, notamment depuis l'apparition du phénomène de périurbanisation. Mais celui-ci est toutefois limité au Nord et à l'Est par les secteurs inondables.

##### 1.1. Aptitude des sols à l'agriculture

Les formations présentes sur le territoire communal d'Osthouse ont favorisé le développement de types de sols, plus ou moins aptes à supporter un système de cultures basé sur la céréaliculture dominante et les prairies de fauche.

Les **sols bruns calcaires** se retrouvent dans la partie située à l'Ouest du village, c'est-à-dire dans la plaine de Benfeld-Erstein. Ces sols sont favorables aux grandes cultures intensives céréalières et spéciales (betteraves sucrières, tabac, choux...) et légumières et plein champ.

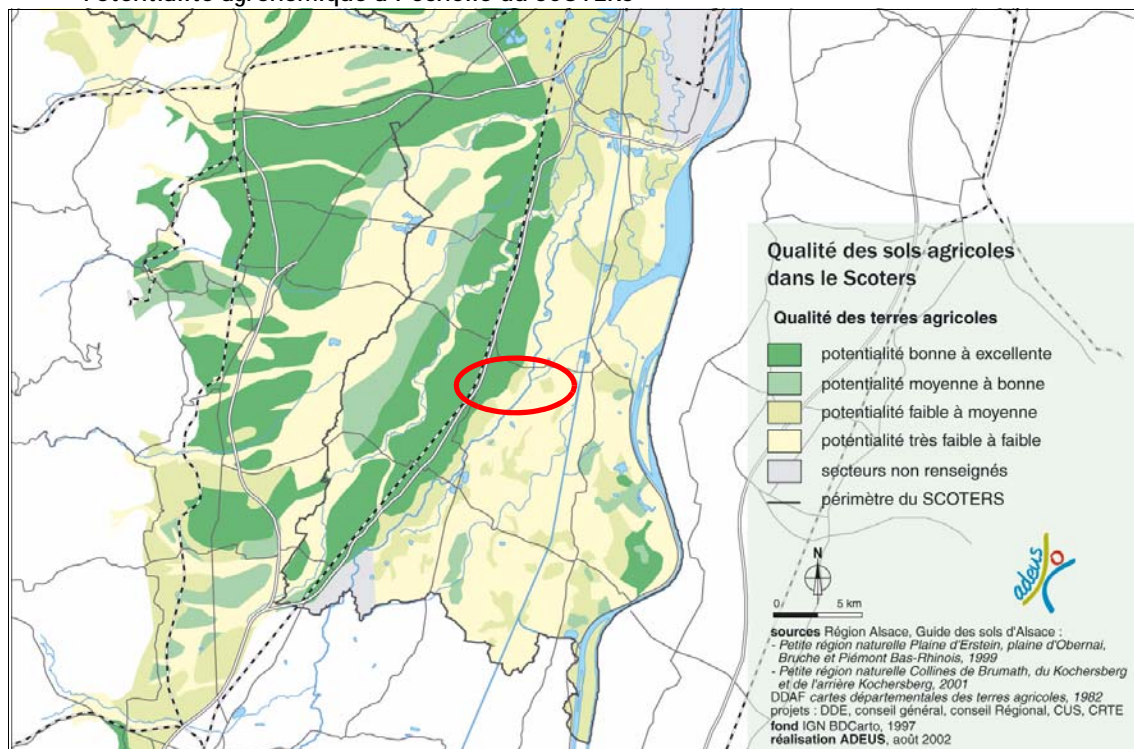
Les **sols bruns** sont localisés dans le Ried de l'Ill à l'Est du village et correspondent à une zone de prairie sur formations alluviales, avec une forte tendance au retournement des prairies pour la céréaliculture (maïs et cultures fourragères).

Valeur des terres agricoles

#### Zones de production agricole :

- Polyculture sur formations alluviales d'origine rhénane
- Prairies sur formations alluviales :
  - Aptitudes céréalières moyennes. Contraintes liées à la texture (sols très filtrants) et à l'hydromorphie. Irrigation pour une extension et une intensification des cultures.
  - Prairies de faible qualité (fauche). Parfois maïs après labour : récolte faible en moyenne une année sur 5.
- Zone non agricole : zone boisée.

#### Potentialité agronomique à l'échelle du SCOTERS



Selon l'analyse de la qualité des sols agricoles réalisée à l'échelle du SCOTERS à partir des Guides des sols d'Alsace de l'ARAA, la commune d'Osthouse présente des terres très fertiles sur la partie Nord-Ouest du ban (potentiabilité bonne à excellente). Les caractéristiques pédologiques de ces terres leur confèrent en effet de très bonnes aptitudes céréalières. Les terres de la partie Est du ban présentent quant à elles une potentiabilité agronomique moindre, de faible à moyenne.

## 1.2. Consommation et usages du sol

Les périmètres de captage d'eau potable sont aussi des contraintes à la libre utilisation du sol. Ils impliquent notamment des mesures visant à éviter la pollution de la nappe phréatique.

## 2. Ressources renouvelables : l'énergie et la croissance des besoins énergétiques

Le bilan énergétique global de l'Alsace est de près de 6 300 ktep (kilotonne équivalent pétrole) en 2000, estimé à près de 7 700 ktep en 2020 selon un scénario tendanciel.

Depuis 1990, la consommation énergétique alsacienne augmente de près de 3 % par an, tendance comparable au reste de la France. Le secteur résidentiel et les activités tertiaires consomment près de 40 % de l'énergie consommée dans le département. La principale énergie utilisée est l'électricité, demande en progression constante de 2 % par an, fournie par la centrale nucléaire de Fessenheim dans le Haut-Rhin et les puissantes installations hydroélectriques sur le Rhin qui participent à près de 48 % de la production d'énergie dans le département (contre 16 % en moyenne nationale).

Face à ces besoins croissants, l'appareil de production électrique est peu flexible en hiver, lors des pointes de consommation hivernales, de même qu'en été lors de périodes de sécheresse prolongée. Il apparaît nécessaire d'engager la maîtrise des dépenses énergétiques (utilisation de la cogénération, isolation des bâtiments) et la diversification des ressources d'approvisionnement (énergie solaire, bois-énergie) selon les disponibilités énergétiques locales.

La piste des différentes énergies renouvelables semble intéressante bien qu'encore peu exploitée malgré le potentiel tout à fait satisfaisant.

L'étude réalisée pour l'ADEME Alsace sur les potentiels de maîtrise de l'énergie et la valorisation des ressources locales en 2002, laisse apparaître de réelles opportunités :

- Les principaux gisements de maîtrise de la demande en énergie sont situés dans le domaine du chauffage, résidentiel et tertiaire et représentent près de 320 ktep par an<sup>1</sup>.
- Les disponibilités énergétiques locales atteindraient près de 420 ktep par an en Alsace, avec un potentiel important lié à la cogénération dans le secteur tertiaire et le solaire thermique dans le résidentiel (chauffage et eau chaude).

La cogénération est la production conjointe de chaleur et d'énergie mécanique, généralement transformée en électricité, à partir d'une même source d'énergie, gaz naturel ou ressources renouvelables (incinération de déchets ménagers, biogaz, bois-énergie) qui sont justement disponibles dans la région de Strasbourg. Elle permet d'exploiter au maximum le potentiel énergétique du combustible (80 à 90 % contre 35 à 40 % pour une installation classique). L'autre intérêt de la

---

*1. Les bâtiments et les logements construits avant 1975 constituent un intéressant potentiel d'économies d'énergie du fait de leur mode de construction, mais n'intégraient pas les principes d'efficacité thermique, d'isolation, etc. (voir chapitre B.II.4).*

cogénération est de diminuer la production de gaz à effet de serre du fait de la quantité d'énergie utilisée.

A Osthouse, la réalisation de projets et d'équipements communaux, l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation constituent une excellente opportunité pour une réflexion sur les choix énergétiques, l'organisation de la desserte en énergie et chaleur, et s'apprécie à l'échelle d'un quartier.

Du point de vue de l'environnement, les réseaux de chaleur et d'énergie ainsi créés permettent de mieux maîtriser les pollutions atmosphériques, en se substituant aux chauffages individuels plus ou moins bien contrôlés et en permettant une consommation réduite d'énergie non renouvelable.

En terme de maîtrise de la demande énergétique (isolation, chauffage, parc de véhicule) et d'utilisation des ressources locales (énergie-bois, solaire thermique), l'exemplarité de la collectivité à travers le patrimoine, les bâtiments et les équipements publics prend tout son sens.

Le **solaire** offre de belles perspectives avec un potentiel similaire au Sud-Ouest de la France (5 kWh/ m<sup>2</sup>/jour). Couplé si nécessaire à la conception de bâtiments Haute Qualité Environnemental (orientation, isolation,...), l'utilisation du solaire permettrait d'économiser de 30 à 70 % des besoins en chauffage et eaux chaudes des habitations et équipements publics (piscines, hôpitaux,...), mais aussi des zones d'activités. Le secteur bois-énergie, notamment pour les équipements publics, permettrait quant à lui de diversifier les alternatives proposées par les énergies renouvelables puisqu'il contribue deux fois moins à l'effet de serre que les autres énergies par combustion.

A ce jour, **la commune d'Osthouse dispose de quelques installations**, les capteurs solaires ayant été installés dans le cadre du Plan Soleil. Ce programme vise à développer l'utilisation du chauffe-eau solaire en Alsace et propose des aides financières par le biais de l'ADEME<sup>1</sup> et du Conseil Régional d'Alsace. Quelques réalisations en photovoltaïque sont en cours.

Face à la consommation énergétique croissante, la piste des énergies renouvelables reste peu explorée. Ainsi, la filière bois-énergie n'est pas valorisée et aucune étude et a fortiori d'installation éolienne n'a été repérée sur le secteur d'étude.

Au regard du développement de l'urbanisation, ces énergies pourraient compléter les installations électriques pour l'habitat et les zones d'activités en vue de limiter les nouveaux besoins en lignes électriques, à l'échelle du SCOTERS<sup>2</sup>.

## B) - Patrimoine naturel

---

Le territoire d'Osthouse s'inscrit dans un ensemble plus vaste d'intérêt écologique régional. Le patrimoine biologique et paysager d'Osthouse est reconnu comme exceptionnel et représente à la fois un élément d'identité locale et un élément fort d'at-

---

1. Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

2. Schéma de Cohérence Territoriale de la Région

tractivité du territoire. Dans un village, le défi majeur est d'allier sa préservation à la satisfaction des attentes des citoyens en matière de cadre de vie et de loisirs.

La conservation des espèces patrimoniales, et plus largement d'une grande diversité d'espèces, est liée à la conservation de leurs habitats.

## **1. Les milieux biologiques**

Sur le plan biologique et écologique (faunistique et floristique), le ban d'Osthouse est couvert dans sa partie Est par des forêts et prairies d'une grande richesse faunistique et floristique, sauf à l'Ouest du village, paysage de grandes cultures, totalement dépourvu de bosquets, de haies ou d'éléments boisés, refuges pour la faune.

Plusieurs milieux peuvent être décrits en raison de l'intérêt écologique qu'ils représentent.

### **1.1. Les forêts ello-rhénales**

Les forêts ello-rhénales sont très riches grâce à la présence de l'eau, cours d'eau et eau souterraine à faible profondeur ainsi qu'aux inondations. Ces forêts ont vocations de jouer le rôle de réservoirs biologiques. La plupart des boisements sont situés en zone inondable.

Ce milieu est constitué de plusieurs boisements :

- le bois de Looch, à l'Ouest de l'Ill et du Fieldgiessen et au Nord-Est du tissu aggloméré, alimenté par un réseau de petits cours d'eau temporaires alimentés par des remontées de nappe,
- la forêt d'Osthouse, localisée dans la zone inondable, à l'Est du ban communal entre l'Ill. Elle se prolonge au Nord sur le ban communal d'Erstein par l'Oberwald, et au Sud sur le ban communal de Matzenheim,
- des reliquats de boisements occupent la portion de territoire entre la forêt d'Osthouse et la rivière de la Zembs se confondant avec la limite communale Est d'Osthouse.

Ces lambeaux de boisements protégés (forêts soumises) font partie de la zone humide occupant l'est du ban communal de Matzenheim et la partie Sud-Est de celui d'Osthouse.

Ce milieu des boisements ou des forêts présente une grande diversité d'habitats pour les espèces animales, ils sont considérés comme des réservoirs biologiques et écologiques.

Ce milieu est favorable à la présence d'oiseaux comme le taquet pâtre, l'accenteur mouchet et le bruant jaune.

De petits mammifères comme les renards, les martres, les blaireaux côtoient du gibier plus grand comme des chevreuils et des sangliers.

## 1.2. Les prés et prairies humides

Les prés, les marais relictuels, et certains champs cultivés, les rieds, d'une grande richesse biologique et patrimoniale, indispensables pour assurer la diversité des milieux.

Le rôle de ces prés à proximité des écoulements de la commune est primordial pour la préservation de la qualité des eaux : ralentissement des ruissellements, facilité d'infiltration, épuration des eaux provenant des champs avoisinants.

Ils constituent également un réservoir de la flore des milieux frais et favorisent les étapes migratoires pour la faune (bécassine des marais) et la nidification possible de certaines espèces.

Il est utile d'encourager le maintien de ces prés, mais aussi de les organiser en ensembles plus cohérents et plus résistants en favorisant la reconstitution de zones herbagères tout le long des ruisseaux et des fossés.

## 1.3. Milieu de transition entre le secteur naturel et le secteur urbanisé

Ce milieu est une zone de transition entre le secteur naturel et l'espace de jardins et de maisons individuelles, entre le bâti et le non bâti. Il constitue un ourlet de vergers, arbres, buissons, champs, jardins, mosaïque qu'il convient de conserver pour son intérêt écologique, mais aussi paysager dans un contexte de forte pression foncière. Il comprend également les coeurs d'îlots, des fonds de jardins dans le tissu ancien ainsi que des jardins d'ornements accompagnant les extensions sous forme de lotissements.

Ce milieu profite plutôt à une série d'espèces végétales et animales technophiles et ubiquistes. Il est susceptible d'abriter des espèces indifférentes au voisinage de l'homme ou recherchant ce voisinage (Oiseaux : tourterelle turque, chouette effraie, hirondelle de fenêtre, hirondelle rustique, rouge-queue noir, Bergeronnette grise / Mammifères : fouine, lérot, pipistrelle, hérisson...).

La présence de cette faune est liée à l'existence de ces petits poumons verts que constituent les jardins, vergers, coeurs d'îlots et boisements au sein du tissu bâti ou à sa périphérie immédiate. Le maintien de ces divers éléments et leur mise en relation contribuent à l'enrichir. Il apparaît alors primordial d'éviter leur enrésinement au profit des feuillus.

## 1.4. Milieu agricole intensif sans corridors écologiques

Ce milieu correspond aux champs, à l'Ouest de la RD 288, c'est-à-dire à un secteur de grandes cultures très peu riche pour la flore et la faune sauvages. Ce secteur fait l'objet d'une exploitation agricole intensive et les possibilités d'accueil d'espèces végétales et animales diverses y sont très limitées, les espaces refuges (bande herbeuse, bosquet, buisson, arbre isolé, ligne de vergers, haie) pour la faune étant quasi inexistantes.

Les bordures herbeuses sont quasiment inexistantes ce qui limite fortement la diversité botanique de ces zones. De ce fait, la faune des grandes cultures y trouve

des conditions de développement limitées, en particulier le lièvre et les oiseaux terricoles : perdrix grise, alouette des champs, pipit farlouse, bruant proyer.

La densité moyenne des espèces est généralement très faible (environ 3/km<sup>2</sup>, avec 0,2 oiseau nicheur par ha), mais ce type de milieu, en déséquilibre écologique, favorise les populations de rongeurs et de corvidés (Corneilles). La commune est susceptible d'être concernée par la présence du Grand Hamster, espèce protégée, classée en danger sur la liste rouge Alsace. La présence ou non de terriers du «Grand Hamster» devra être vérifiée.

La mise en valeur agricole intensive liée à la qualité des sols se traduit par :

- de faibles contraintes floristiques et faunistiques : présence d'espèces ubiquistes et relativement banales pour ce genre de milieu : les espèces présentes y trouvent des conditions minimales de survie.
- une demande logique de la part des agriculteurs de pouvoir se protéger contre d'éventuels boisements anarchiques.

Ce milieu est totalement dépourvu de corridors écologiques ou de noyaux centraux, c'est-à-dire de réservoirs biologiques.

## 2. La continuité des corridors écologiques et la protection des milieux relais

Le fonctionnement écologique traduit la capacité du réseau d'espaces naturels ou semi-naturels à permettre les relations entre les individus d'une même espèce<sup>1</sup>. Il s'appuie sur des corridors et un maillage de bosquets, éléments boisés, prairies, etc qui offrent des zones de refuges aux animaux et permettent d'assurer leurs déplacements d'un secteur à l'autre et de garantir ainsi le maintien des espèces.

Le territoire d'Osthause s'inscrit bien dans le fonctionnement écologique complexe de trois régions naturelles, trois écosystèmes :

### Le réseau hydrographique du Ried de l'III

- Les relations aquatiques (cours d'eau et fossés) sont dominées d'une part par le tronçon de l'III, accompagné par le Muhlbach et le Fieldgiessen, qui traverse du Nord vers le Sud le ban communal et d'autre part, plus à l'Est en limite communale, la Zembs, orientée Nord-Sud.

L'axe de l'III est nettement privilégié par rapport aux autres pour les poissons, les espèces très liées à l'eau. A celui-ci s'ajoute le réseau de fossés (Bronnwasser, Allmendgraben) et d'anciens chenaux temporairement en eau du Ried de l'III.

Les corridors biologiques que constituent ces cours d'eau permettent les échanges biologiques et écologiques, ils peuvent être considérés comme des cours d'eau à bonne connectance aquatique.

Afin de garantir de bonnes potentialités biologiques, il est important de préserver ou de reconstituer des cortèges végétaux sur les rives des ruisseaux et des fossés. Cette végétalisation présente un intérêt multiple :

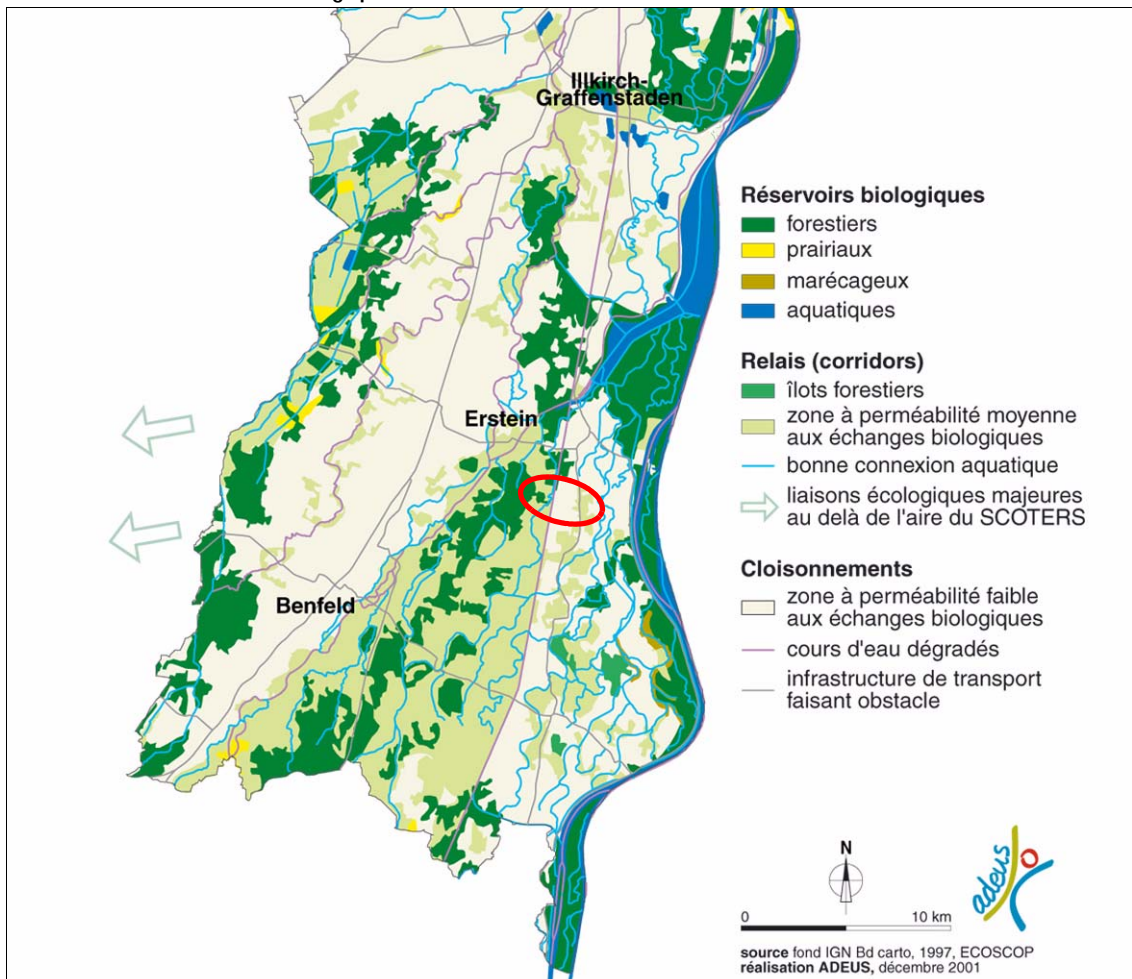
- paysager (point de repère dans les zones cultivées, ligne soulignant les écoulements),

---

1. Source : «Etude préalable à l'élaboration du S.C.O.T.E.R.S : le fonctionnement écologique» - ADEUS/ECOSCOP - décembre 2001

- agronomique (ralentissement du vent et frein au risque de pollution agricole) et
- écologique (déplacement et refuge de la faune).

#### Fonctionnement écologique à l'échelle du SCOTERS



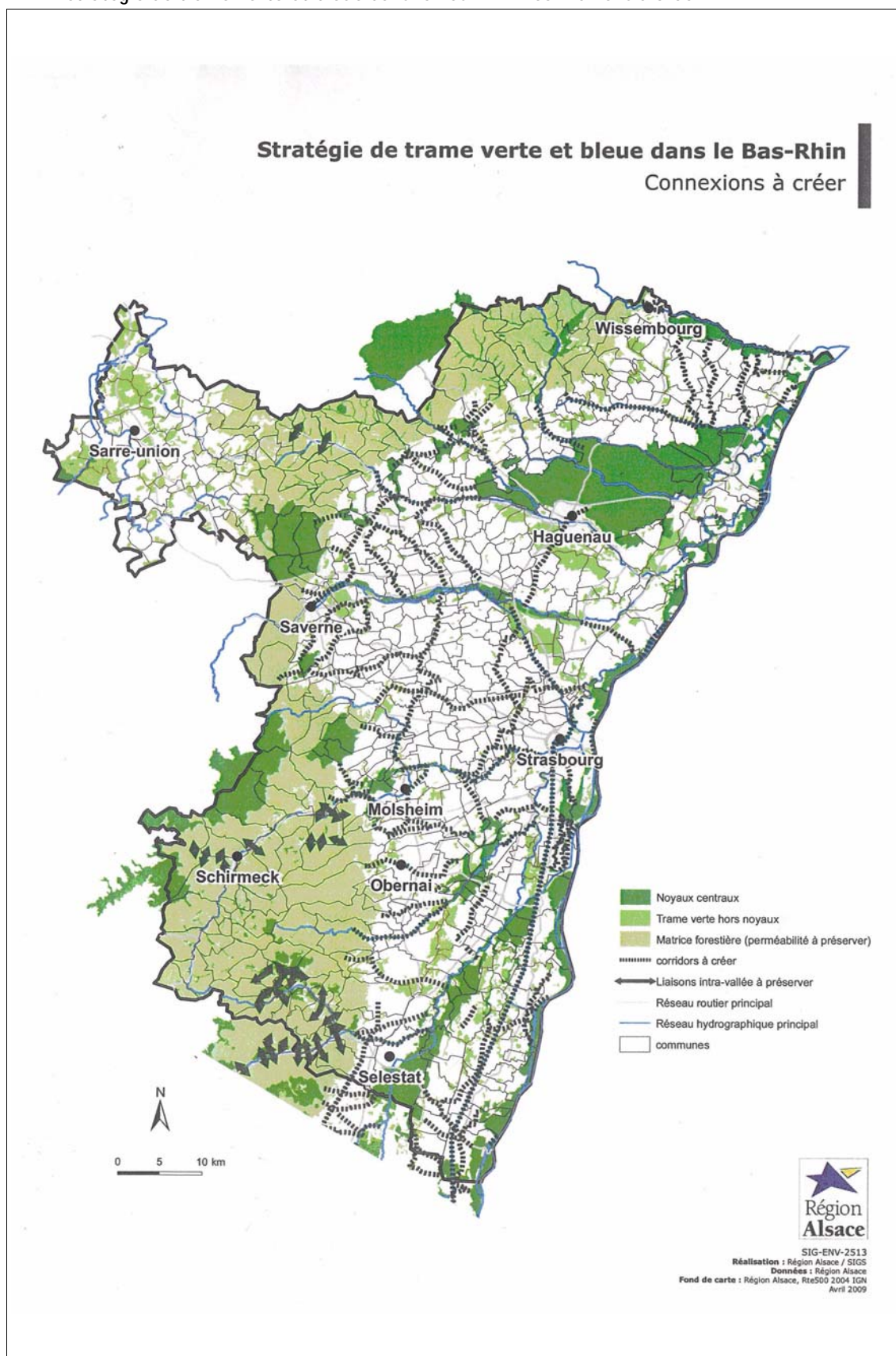
Ces corridors biologiques sont caractérisés par une certaine dégradation (pollution des eaux : causes de réduction des mouvements de la vie aquatique) alors qu'ils pourraient être considérés comme des cours d'eau à bonne connectance aquatique (sans travaux ou ouvrages hydrauliques) favorisant ainsi les échanges biologiques.

Les relations arborées et arbustives constituées par les cortèges végétaux accompagnant les cours d'eau sont également très importantes pour les échanges biologiques. Ils constituent un enjeu important à préserver et ou reconstituer afin de créer un maillage se connectant à certains éléments boisés ou noyaux centraux.

#### Les forêts et boisements

Ces éléments à forte perméabilité aux échanges biologiques ont un rôle de noyaux centraux, c'est-à-dire de réserve biologique. Afin de favoriser les échanges biologiques, il est important de maintenir les connexions entre les divers noyaux centraux sur le territoire communal ainsi qu'avec les éléments des communes avoisinantes.

## Stratégie de trame verte et bleue dans le Bas-Rhin : connexions à créer



### **Les prés humides du Ried de l'III**

Les prés humides sont caractérisés par une bonne diversité floristique et participent à la préservation de la qualité des eaux. Ils constituent un réservoir biologique très riche. Ils sont des ensembles naturels dont la taille et l'état de conservation sont satisfaisants pour abriter durablement une biodiversité et dont les dynamismes démographiques sont suffisants pour alimenter les zones périphériques. Ce milieu permet également un fonctionnement écologique satisfaisant.

### **Le milieu agricole**

Les milieux agricole et urbain présentent une faible perméabilité aux échanges biologiques, qui peut être pour le premier encore amoindrie selon les saisons et les traitements agricoles.

La restauration écologique de ces milieux peut aisément s'appuyer sur la préservation et la réimplantation de bosquets, de haies complètes et de bandes herbeuses le

long des parcelles, l'implantation de jardins familiaux et de vergers.

L'Ackerland à l'Ouest du ban communal est un milieu de champs ouverts, de cultures intensives, dépourvu de corridors écologiques et, par conséquent, à faible perméabilité (résiduelle) aux échanges biologiques de par son exploitation agricole intensive avec une variabilité en fonction de la saison et des traitements agricoles. Des manifestations temporelles, par exemple de type «barrage chimique» peuvent ou non amoindrir la perméabilité résiduelle liée à l'habitat agricole.

Ce secteur est dépourvu de noyaux centraux, de richesse faunistique et floristique.

Les infrastructures qui traversent le ban communal (RD 288, RN 83 et voie ferrée) constituent des franches coupures du milieu naturel et des barrières fortes aux mouvements des animaux en l'absence de passages adaptés. Obstacles majeurs aux échanges biologiques, elles cloisonnent fortement l'espace, aucun passage à faune n'étant possible redant le fonctionnement écologique mauvais.

Les propositions d'amélioration du fonctionnement écologique, dans le cadre du SCOTERS, concernant le territoire d'Osthouse résident en :

- la pérennisation de la zone inondable de l'III,
- l'optimisation de la perméabilité du milieu hydrographique en préservant et en mettant en valeur les berges des cours d'eau par le maintien ou le renforcement de la pluristratification (strate herbacée, buissonnante et arborée),
- les bords de l'III, les berges du Muhlbach, du Bronnenwasser et des autres fossés (Allmendgraben...), comme éléments remarquables à protéger et à mettre en valeur,
- l'augmentation, le renforcement de la perméabilité du milieu agricole en préservant et/ou en aménageant des haies «complètes» ou des boqueteaux en réseau,
- le renforcement et la préservation de certains corridors écologiques par l'amélioration de la connexion avec les certains noyaux centraux pouvant être localisés sur d'autres bans communaux.

La Trame verte régionale, à l'initiative du Conseil régional d'Alsace), a pour but de créer ou restaurer un maillage d'espaces naturels dans la plaine d'Alsace dans un objectif écologique, paysager et socio-récréatif. L'objectif est de limiter le morcelle-

ment des milieux naturels alsaciens qui s'avère très défavorable au maintien de la biodiversité et à celui d'un cadre de vie de qualité.

Le Conseil Régional propose dans ce cadre une participation financière afin de favoriser la réalisation d'actions concrètes permettant d'intégrer ces préoccupations dans les réflexions d'aménagement et les projets futurs.

### 3. Usage de loisirs des zones naturelles

La circulaire du 8 février 1973 relative à la politique d'espaces verts préconise 10 m<sup>2</sup> par habitant d'espace vert de proximité ouvert au public. Les plantations d'alignement, les arbres d'accompagnement aux abords des bâtiments, les terrains de sport, les espaces spécialisés n'entrent pas dans le calcul. Près de 25 m<sup>2</sup> par habitant sont l'objectif à retenir pour les espaces de fin de semaine, en tenant compte des espaces périurbains, forestiers et boisés. Cette circulaire indique que les espaces verts figurent parmi les équipements structurant d'intérêt public.

La place des espaces naturels comme zones de loisirs, à côté des espaces verts traditionnels, tend donc à prendre de l'ampleur. Pourtant, les vastes zones naturelles liées aux champs d'inondation des cours d'eau restent aujourd'hui à l'écart du fonctionnement de la ville ou du village malgré leurs potentiels. Composées d'une juxtaposition d'espaces variés (boisements, terres agricoles, jardins familiaux, terrains de sports, étangs, gravière...), sans affectations précises, ces zones ne sont pas toujours reconnues.

L'Ill et le Ried constituent un potentiel unique de réponse à la demande d'espaces verts des habitants, et pourraient être aménagés de façon naturelle et ouverte au public tout en respectant la sensibilité et la vulnérabilité du milieu.

Osthouse présente un potentiel de développement des espaces naturels à usage de loisirs avec la présence d'une gravière située au Sud du ban communal et à l'Est de l'Ill. Cet espace pourrait être renaturé et reconverti en un espace naturel de loisirs destiné aux activités de plein air, à la baignade et à la pêche.

## C) - Les protections du patrimoine naturel

---

### 1. Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Selon l'article L123-1 du Code de l'urbanisme, le PLU d'Osthouse doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhin-Meuse** approuvé le 27 novembre 2009, ainsi qu'avec les objectifs de protection en matière de préservation des eaux souterraines définis par sa déclinaison locale, le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Ill-Nappe-Rhin** approuvé par arrêté préfectoral du 15 janvier 2005.

Le nouveau SDAGE Rhin-Meuse vise à atteindre «le bon état écologique pour 68% des eaux de surface (contre un quart des eaux en bon état actuellement) et pour 58% des eaux souterraines (50% actuellement) d'ici 2015».

Parmi les objectifs fixés dans le cadre du SDAGE figurent la protection de toutes les

aires d'alimentation des captages pour l'eau potable menacés par les pollutions diffuses (une centaine de captages) et la réduction de moitié des rejets de substances dangereuses les plus toxiques. Le nouveau schéma directeur s'accompagne d'un programme de mesures pour un montant évalué à 1,8 milliards sur 6 ans.

Le SAGE correspond à l'unité hydrographique pour laquelle des objectifs en quantité et en qualité des eaux ont été établis. Il définit des aménagements à réaliser pour atteindre les objectifs fixés. Il identifie les maîtres d'ouvrage possibles et évalue les moyens économiques et financiers nécessaires pour mettre en œuvre les objectifs.

Le SAGE Ill-Nappe-Rhin a été motivé par quatre enjeux majeurs :

- la protection de la ressource en eau et notamment de la nappe,
- la restauration de l'écosystème constitué par le réseau hydrographique et les zones humides associées entre Ill et Rhin,
- la gestion des inondations et des étiages de l'Ill en liaison avec la nappe,
- la gestion du Rhin vis-à-vis des enjeux précédents et dans le respect des accords internationaux.

Le SAGE a une portée juridique et engage les collectivités dans un cadre réglementaire. Toutes les décisions prises dans le domaine de l'eau dans la commune doivent être compatibles avec le SAGE.

La Commission Locale de l'Eau (44 membres : élus, usagers, associations et représentants de l'Etat) élabore le SAGE et évalue chaque année l'impact et l'efficacité des actions entreprises dans le domaine de l'eau.

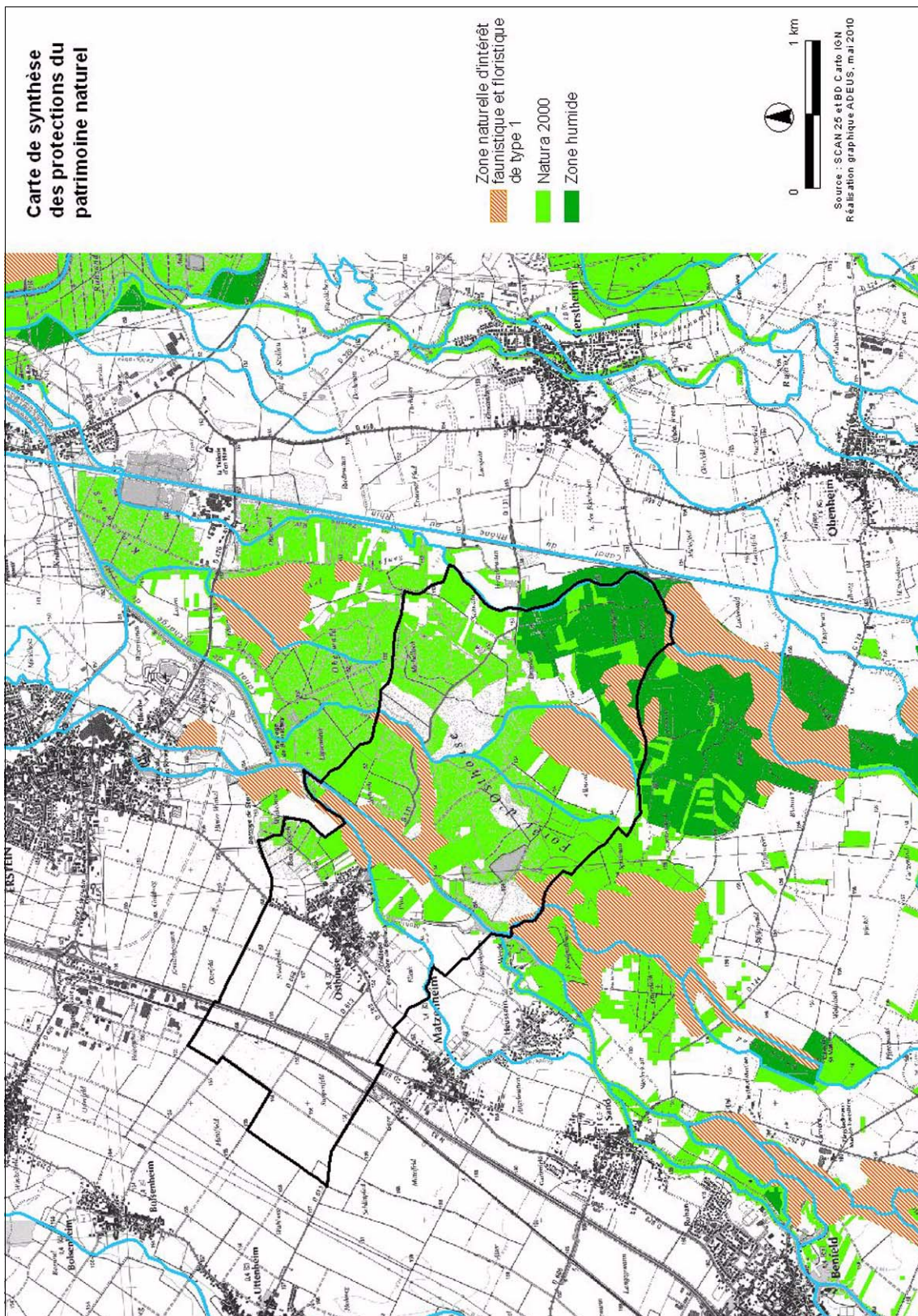
Quelques enjeux et orientations fondamentales retenus pour le SAGE Ill-Nappe-Rhin qui pourrait s'appliquer dans la gestion des cours d'eau de la commune d'Osthouse :

*Enjeux de restauration des écosystèmes aquatiques :*

- Assurer un fonctionnement écologique optimal du réseau hydrographique par la mise en place de programmes globaux d'actions pour encadrer, coordonner les opérations d'aménagement et d'entretien des rivières,
- Conclure des contrats adaptés avec les propriétaires et les exploitants pour assurer la mise en place de ripisylves le long des berges des cours d'eau (définition de listes d'espèces végétales à privilégier),
- Rétablir la continuité écologique par la mise en œuvre d'un programme de travaux pour améliorer le franchissement des ouvrages pour la faune aquatique et semi-aquatique (mammifères, batraciens).

*Enjeu gestion des débits en période de crues et d'étiage*

- Préserver les zones d'expansion des crues naturelles et résiduelles,
- dans l'objectif de réduire l'importance des crues à l'aval,
- Promouvoir des opérations de création ou de reconquête des zones inondables lorsque celles-ci ont été amputées ou ont disparu à la suite d'aménagement,
- Maintenir une couverture végétale suffisante et des zones tampons pour éviter l'érosion et l'aggravation des débits en période de crue,
- Accompagner tout nouvel aménagement entraînant une imperméabilisation des sols de mesures compensatoires adaptées.



## 2. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.)

Trois zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I (c'est-à-dire la plus contraignante) ont été recensées sur la partie Est du territoire de la commune d'Osthouse. Elles concernent la forêt d'Osthouse.

Les trois secteurs classés à l'inventaire Z.N.I.E.F.F. de type I sont :

- «Wied Insel Bruckmatten» correspond à l'espace compris entre le Muhlbach, le ruisseau Fieldgiessen et l'Ill et se prolonge par une langue en direction du ruisseau Bronnwasser,
- «Escherlach Strang», localisé au Sud-Est du ban communal, de part et d'autre de l'Allmendgraben,
- «Obere Allmend mittlere Allmend Bergmatthoffmatt Momatt Bisen Spitzmatt» au Sud de la gravière.

Les Z.N.I.E.F.F. de type I sont caractérisées par leur intérêt biologique remarquable. Ce sont des secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national. Ces zones sont particulièrement sensibles à des transformations même limitées.

Une Z.N.I.E.F.F. est l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique. Elle constitue un outil de connaissance qui n'a pas de valeur juridique directe, mais elle a pour objet principal de susciter une attention particulière à ces zones, lors de tout projet d'aménagement et de gestion et est destinée à éclairer les décisions des élus

## 3. La zone humide remarquable du Département 67

Les zones humides correspondent à un milieu d'une grande richesse biologique et remplissent des fonctions naturelles importantes. Prairies humides, forêts alluviales, rieds, étangs et mares, tourbières..., les zones humides constituent un espace de transition entre la terre et l'eau.

Elles figurent également parmi les milieux les plus menacés, il est donc nécessaire de les préserver. Les dispositions de la loi sur l'eau de 1992 ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau qui vise à assurer la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides... Pour la première fois, la loi sur l'eau donne une définition aux zones humides : « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Parce qu'elles témoignent d'une richesse écologique inestimable, le Département du Bas-Rhin a inventorié les zones humides remarquables sur son territoire. Le Ried de l'Ill est l'une d'entre elles.

Cet inventaire cible, en outre, les rives des cours d'eau dans le Sud-Est du ban communal ayant une fonction écologique importante. Des programmes de replantation d'espèces adaptées comme les saules et les aulnes seront réalisés sous l'égide des

collectivités pour améliorer la fonction d'auto-épuration des pollutions des cours d'eau et de lutte contre l'érosion et l'eutrophisation.

A Osthouse, est concernée la zone prairiale au Sud-Est du ban communal dans la partie délimitée par le cours d'eau «Allmendgraben» et la limite communale. Ce ried a une fonction écologique importante.

Ces secteurs préconisent également le maintien des prairies, la limitation ou l'arrêt des apports d'engrais et le retard des dates de fauches pour favoriser la nidification des oiseaux.

#### **4. Natura 2000**

Natura 2000 est le dispositif mis en place par l'Union Européenne pour répondre à l'un des grands problèmes environnementaux de notre époque, la régression des milieux naturels et des espèces vivant sur la Terre, souvent englobés sous le mot de "biodiversité". Ce dispositif, que l'Europe a voulu le plus ambitieux de la planète, s'est traduit juridiquement par deux Directives communautaires que la France a ratifiées. Le principe en est la constitution d'un réseau de sites choisis pour abriter des habitats naturels (pelouses calcaires, landes, forêts alluviales, dunes...) ou des espèces, identifiés comme particulièrement rares et menacés.

La Directive européenne concernant la conservation des oiseaux sauvages du 2 avril 1979, dite Directive Oiseaux, et celle concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et la flore sauvages du 21 mai 1992, dite Directive Habitat, ont conduit à la mise en oeuvre du réseau de sites Natura 2000.

Issu des directives européennes « Oiseaux » et « Habitat », la mise en oeuvre du réseau de sites Natura 2000 vise à mettre en place une politique de conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages, afin d'assurer la biodiversité des sites retenus par chaque Etat membre. Ces zones abritent les habitats d'espèces jugés prioritaires à l'échelle de l'Union Européenne. Dans ces zones, les Etats membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernés. Pour ce faire, ils peuvent utiliser des mesures réglementaires, administratives ou contractuelles. Cependant, la création de ce réseau n'a pas pour but de mettre en place des sanctuaires où toute activité humaine serait proscrite. La protection mise en place n'est généralement pas une protection réglementaire stricte, mais une évaluation des impacts de tout nouvel aménagement sur le maintien des espèces et de leurs habitats.

Le dispositif "Natura 2000" est un réseau de territoires qui vise à préserver la biodiversité, à savoir les milieux naturels ainsi que certaines espèces animales et végétales qui sont devenues rares à l'échelle européenne, dans une logique de développement durable, c'est-à-dire en tenant compte des activités économiques et sociales.

Pour cela, des territoires ont été identifiés (sites Natura 2000), sur lesquels sont élaborés des documents de gestion, appelés Documents d'Objectifs (DOCOB).

Deux directives sont à l'origine du réseau Natura 2000, l'une concernant les oiseaux, et l'autre les habitats (un habitat est considéré comme le milieu nécessaire à la survie d'une ou de plusieurs espèces). De ce fait, deux types de zonages existent :

- Les Zones Spéciales de Conservation (ZSP), pour les habitats (directive européenne Habitats datant de 1992).
- Les Zones de Protection Spéciale (ZPS), pour les oiseaux (directive européenne «oiseaux» datant de 1979)
- Les Zones Spéciales de Conservation, pour les habitats (directive européenne Habitats datant de 1992).

**Les objectifs sont les suivants :**

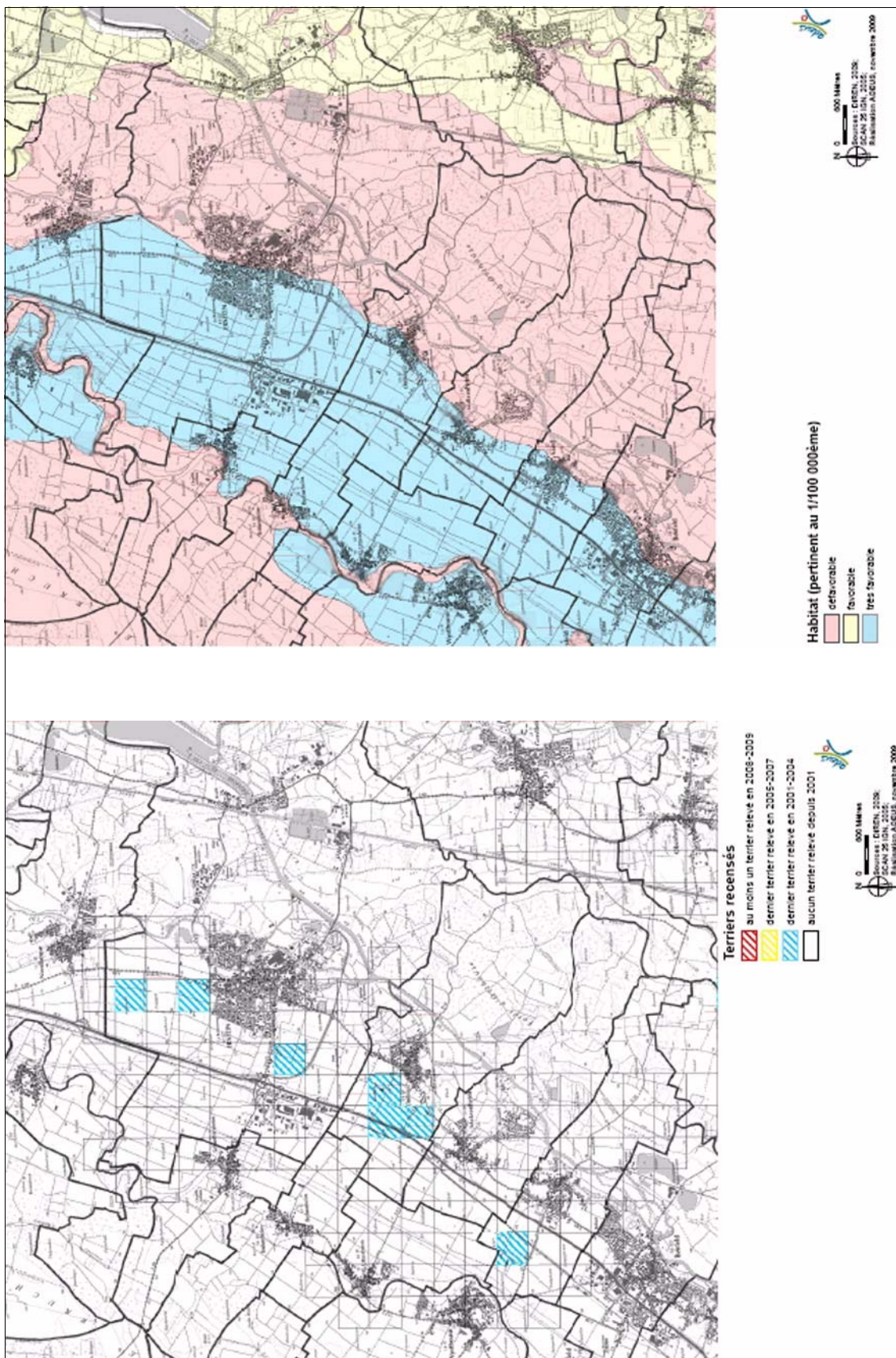
- conserver ou rétablir dans un état favorable à leur maintien à long terme les habitats naturels et les populations des espèces de faune et de flore sauvages qui ont justifié la désignation du site Natura 2000,
- éviter la détérioration des habitats naturels et les perturbations de nature à affecter de façon significative les espèces de faune et de flore sauvages qui ont justifié la désignation du site Natura 2000.

Le territoire d'Osthouse est ainsi concerné le site d'importance communautaire du **secteur alluvial Rhin Ried Bruch** a été désigné le 7 décembre 2004 en raison de la présence d'une quinzaine d'habitats de la directive et d'une trentaine d'espèces animales et végétales appartenant, respectivement, aux annexes 1 et 2 de la directive " Faune flore habitats ". Il comporte trois grands ensembles, la bande rhénane, le ried de l'Ill et celui du Bruch de l'Andlau.

Le Site d'Importance Communautaire (SIC) n° FR4201797 « Rhin ried Bruch» (partie bas-rhinoise) au titre de la Directive Habitat, future Zone Spéciale de Conservation (ZSC) recouvre en quasi intégralité le secteur alluvial dans la partie Est du ban communal.

La bande rhénane abrite une grande variété de milieux avec des forêts alluviales, des pelouses sèches, des prairies, des roselières ou encore des marais. Ainsi on y dénombre 18 habitats naturels d'intérêts communautaires dont 5 prioritaires. Le principal enjeu patrimonial réside dans la conservation des dernières forêts alluviales, et plus particulièrement les aulnaies-frênaies et chênaies charmaies alluviales, habitats d'intérêt communautaires dits prioritaires. Le Ried central abrite aussi des forêts alluviales, c'est d'ailleurs le seul site européen où l'aulnaie frênaie a une extension spatiale aussi importante et une diversité aussi forte.

Hamster



## 5. Le Hamster commun

La commune est également concernée par la présence potentielle d'une des espèces emblématiques du secteur : le Grand Hamster ou Hamster commun. La commune est en effet inscrite dans son aire historique avec une observation de l'espèce en 1999.

Le Hamster commun, autrefois surnommé la « marmotte de Strasbourg », est un rongeur en voie de disparition en France et en Europe. Hier classée parmi les espèces nuisibles et à ce titre éliminée, l'espèce a sévèrement été mise à mal par la monoculture du maïs et l'urbanisation, réduisant considérablement ses derniers habitats. *Cricetus cricetus* est ainsi protégé au niveau national et européen : sa destruction, ainsi que celle de son milieu particulier, est interdite.

L'espèce, inféodée à des milieux naturels ouverts, trouve des milieux de substitution, dans les cultures fourragères et les céréales d'hiver, situés à basse altitude, avec des terrains profonds stables non inondables qui permettent la construction des terriers.

Pour cette espèce en voie d'extinction, un premier plan de restauration a vu le jour sur la période 2000-2004 et a été reconduit pour la période 2007-2011 avec pour objectif d'assurer à long terme la viabilité des populations de Hamsters communs. Par ailleurs, un « Document cadre pour la mise en œuvre de la préservation du Hamster et de son milieu particulier en Alsace » a été signé le 20 novembre 2008 à l'échelle de la région. Un certain nombre de mesures y sont convenues afin de prévenir la régression du milieu favorable à l'espèce dans son aire historique et dans une aire de reconquête établie selon des critères de biologie et de présence effective du Hamster à partir de 2000. A ce titre, les documents d'urbanisme doivent intégrer ce souci de préservation et intégrer une étude particulière sur le Hamster destinée à analyser les incidences des projets d'ouverture à l'urbanisation sur son aire vitale sur trois points : présence d'un milieu favorable, recensement des terriers de Hamster, étude de fragmentation et de connectivité.

D'après la cartographie au 1/100 000 des zones d'habitat potentiel du Grand Hamster d'Alsace basée sur les données intrinsèques aux sols (étude ARAA, 2005), le tiers Ouest du ban communal d'Osthouse constitue un habitat très favorable au Hamster, et les deux tiers Est un habitat défavorable.

Comme l'illustre la carte ci-contre, le secteur d'habitat très favorable à l'espèce (en bleu), qui correspond aux affleurements de terrains loessiques, s'étend vers l'Est sous forme d'entités entaillées par les vallées des cours d'eau, défavorables à l'espèce de part leur inondabilité.

### **Les milieux favorables au Hamster commun à Osthouse**

Le ban communal d'Osthouse participe entièrement au secteur prioritaire d'intervention identifié dans le plan de conservation, qui correspond au dernier noyau de population du Hamster commun en Alsace. Ce secteur est localisé principalement à l'Ouest du ban communal et plus précisément à l'Ouest de la RD 288.

En particulier, la plus grande partie du secteur agricole non bâti, à l'Ouest du ban communal, répond aux caractéristiques du milieu particulier favorable à l'habitat du Hamster.

### **Les milieux défavorables au Hamster commun à Osthouse**

Les terres favorables aux cultures intensives céréalières et spéciales, situées côté Est de la commune, montrent des sols à tendance hydromorphe, lié un drainage naturel imparfait qui ne constitue pas un milieu favorable au hamster.

L'ensemble des secteurs inondables liés à l'Ill et aux autres cours d'eau n'est pas considéré comme favorable au Hamster.

### **Etude de la fragmentation et de la connectivité**

Au regard de l'occupation du sol (les zones urbanisées, fonds de vallon, boisements et vergers étant défavorables à l'espèce) et du morcellement induit par les infrastructures anthropiques infranchissables par l'espèce (voie ferrée, routes dont la circulation est supérieure à 10 000 véhicules/jour,...), le secteur de sols très favorables à hauteur d'Osthouse ne présente pas une superficie suffisante (600 ha) pour accueillir une population génétiquement viable du Hamster.

*Choix du seuil de viabilité à 600 ha<sup>1</sup> :*

On pose comme hypothèses qu'un fragment est viable dès lors qu'il mesure 600 ha ou plus et que les rattachements sont faisables à une distance maximale de 300 mètres. La viabilité est estimée à 1500 terriers dans un espace continu ou formé d'espaces connectables. Soit 300 ha à raison de 5 à l'hectare ou 600 ha à raison de 2,5 terriers à l'hectare. L'opinion choisie est de 600 ha, plus réaliste au regard des implications sur le milieu agricole. Les surfaces viables en hypothèse 300 ha sont données à titre d'information. Compte tenu du nombre de terriers recensés sur le secteur d'Osthouse, cette zone est considérée comme non viable.

### **Recensement des terriers**

Si l'espèce était présente sur la commune à la fin des années 1990 / début des années 2000, les différentes campagnes de recensement menées ces dernières années (représentées sur la carte ci-contre) n'ont pas mis en évidence la présence de terriers sur la commune.

### **Contraintes d'aménagement**

Dans les secteurs de milieux favorables au Hamster, l'ouverture à l'urbanisation de secteurs de projets fera l'objet d'une procédure de révision simplifiée du PLU et comprendra à ce titre une analyse des effets sur l'environnement. Le cas échéant, de nouveaux comptages de terriers seront réalisés et une demande d'autorisation spécifique de capture et de déplacement sera sollicitée auprès du ministère de l'écologie et du développement durable.

Lorsque la commune décidera d'ouvrir les zones naturelles à l'urbanisation, c'est-à-dire de déclasser les zones IIAU en IAU, des relevés devront être effectués dans les zones concernées afin de vérifier la présence ou non du Hamster commun.

---

1. Source : Document cadre pour la mise en oeuvre de la préservation du hamster et de son milieu particulier en Alsace 28/11/2008

## IV . SANTE PUBLIQUE : RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

---

### A) - Nuisances

---

#### 1. Le bruit

***Rappel des objectifs de protection*** : Prévenir et restreindre les nuisances sonores, notamment celles émanant des infrastructures de transport, sont des objectifs majeurs pour la santé et le cadre de vie des habitants.

Le bruit est aujourd'hui considéré comme une pollution majeure, car source de gênes et de nuisances portant atteinte à la santé. Conformément au Code de l'Environnement, article L.571 et suivants, il est nécessaire de tenir compte dans tout aménagement urbain des principales sources de gêne liées aux transports aériens et terrestres (route, fer) ainsi qu'aux activités de certaines entreprises.

Les poids lourds constituent la source sonore la plus gênante (4 à 20 fois plus forte que celle d'un véhicule léger), suivie par les deux roues motorisés puis les véhicules individuels.

Le village d'Osthouse n'est pas concerné par les nuisances sonores liées aux transports terrestres, les habitants ne sont donc pas directement exposés au bruit. Cependant, l'Ouest du ban communal est traversé par deux infrastructures générant des nuisances de bruit liées aux transports terrestres.

Le classement sonore des infrastructures terrestres du Bas-Rhin indique selon l'arrêté préfectoral du 25 juin 1999 que la commune d'**Osthouse compte plusieurs deux voies classées comme très nuisantes**, 81 dB(A) jour et 76 dB(A), nuit et prévoit des valeurs d'isolement acoustique minimales pour les nouvelles constructions.

L'arrêté préfectoral du 25 juin 1999 recense et classe en 5 types les principaux axes de transport bruyant dans le département du Bas-Rhin. Il détermine la largeur des secteurs situés au voisinage des infrastructures affectées par le bruit, dans lesquels seront appliquées des prescriptions techniques d'isolation acoustique pour les bâtiments à construire, et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments, en vue d'assurer la protection de leurs occupants.

**Les voies bruyantes de type 1**, générant actuellement ou à terme des nuisances sonores importantes et **générant un secteur de nuisance acoustique de 300 m** de part et d'autre de la voie, sont :

- la **nationale N 83**, à 4 voies de circulation, dans l'Ouest du ban communal, dans sa portion débutant à limite Sud de l'agglomération de Fegersheim et finissant à la limite Nord de l'agglomération de Benfeld,
- la **ligne ferroviaire Strasbourg-Bâle**, dans sa portion débutant au PK 000 et finissant au PK 47872.

Aucune voie bruyante de type II (périmètre de nuisance acoustique de 250 m), de type III (périmètre de nuisance acoustique de 100 m) et de type IV (périmètre de nuisance acoustique de 30 m) n'a été recensée sur la commune d'Osthouse.

L'ensemble de ces secteurs est reporté dans les documents d'urbanisme.

Il est important de préciser également que le trafic de camions sur la RD 288 est en constante progression.

## 2. Nuisances olfactives

Les nuisances olfactives proviennent des entreprises et/ou industries situées sur un territoire ainsi que des élevages présents sur ce territoire.

Le ban communal ne comporte aucune zone artisanale ou industrielle et **les quelques entreprises présentes à Osthouse ne provoquent aucune nuisance olfactive.**

En ce qui concerne le milieu agricole, un élevage présent sur le ban communal d'Osthouse est sorti du village et est localisé sur le chemin départemental D 688 d'Osthouse à la RN 83. Un autre élevage subsiste à l'intérieur de la commune.

Dans le cadre du PLU, une réflexion devra être menée pour délimiter un secteur spécifique à l'élevage.

## 3. Gestion des déchets

Les déchets sont considérés comme des nuisances lorsque leur concentration (décharges) ou leur traitement (incinération) occasionnent des atteintes à la qualité de l'environnement et à la santé de la population.

La loi du 13 juillet 1992, relative à l'élimination des déchets a pour objectif de réduire la quantité de déchets, d'en augmenter le recyclage et d'en améliorer le traitement. Depuis 2002, seuls les déchets ultimes (encombrants, refus de tri non incinérables, déchets banaux non valorisables) sont acceptés en Centre de Stockage des Déchets Ultimes (CSDU).

La classification des déchets se répartit selon l'activité du producteur, en deux grandes catégories : les déchets ménagers et municipaux et les déchets industriels. Ces deux types de déchets sont divisés selon leur nature d'une manière plus subtile dans la législation qui parle de «déchets dangereux» et de «déchets non dangereux».

La fraction non dangereuse des déchets industriels (DIB) est assimilée aux déchets ménagers. Les déchets dangereux de l'industrie sont nommés "déchets industriels spéciaux" (DIS). Les déchets ménagers ou assimilés relèvent d'outils de planification développés à l'échelle départementale alors que la maîtrise des déchets industriels spéciaux, nécessitant des filières d'élimination particulières et adaptées à la dangerosité des matériaux, se fait à l'échelle régionale.

Si la production de déchet par habitant et par an en Alsace, comme au niveau national, est en constante hausse, le ratio de collecte des recyclables augmente également du fait des efforts réalisés en termes de tri des déchets à la source.

Le Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du Bas-Rhin a vocation à orienter et coordonner les actions en vue de :

- réduire, trier, recycler, composter les déchets ou les valoriser sous forme d'énergie (valoriser au moins 39 % des déchets à l'horizon 2005, 48 % en 2010),
- organiser le transport des déchets pour limiter les distances parcourues et les volumes à transporter (principe de proximité),
- supprimer la mise en décharge des déchets bruts et n'enfouir que les déchets ultimes (dépôt d'un maximum de 170 000 tonnes de déchets ultimes /an à l'horizon 2010).

### **Fonctionnement du service de collecte et du traitement des ordures ménagères**

Le traitement des déchets est géré par la Communauté de Communes du Pays d'Erstein, regroupant 10 communes, et qui accueille sur son territoire une déchetterie située à Erstein.

La déchetterie est équipée de conteneurs spécifiques pour les différents matériaux. Ces derniers doivent être triés avant leur dépôt en déchetterie pour pouvoir être recyclés.

Ainsi, une collecte sélective en apport volontaire en conteneurs existe pour le verre, les papiers et les cartons, les métaux (ferrailles et métaux non ferreux), les huiles usagées (de vidange et de friture), les combustibles, les gravats, les briques et le béton, les batteries de voitures et les piles, les appareils électro-ménagers et les téléviseurs et les déchets verts. Les collecteurs dans la commune permettent la collecte du verre, du papier-carton et du plastique.

Chaque habitant de la Communauté de Communes du Pays d'Erstein a accès gratuitement à la déchetterie et pourra apporter les matériaux à recycler.

Les apports devront être réduits à leur plus petit volume possible avec un maximum autorisé des apports journaliers de 1 m<sup>3</sup> par usager.

Ces équipements ont pour vocation de protéger l'environnement, de supprimer les décharges sauvages, de recycler et valoriser les déchets et de lutter contre le gaspillage.

Les décharges municipales sont définitivement fermées et font l'objet d'un aménagement paysager spécifique.

Ces différentes structures au sein du territoire du Pays d'Erstein ont pour objectif d'assurer une gestion globale et cohérente des déchets ménagers.

## B) - Pollutions

---

### 1. Pollution des sols

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour la santé des personnes ou pour l'environnement.

Afin de prévenir les effets directs sur la santé et indirects sur les coûts et les délais des programmes d'aménagement, le recensement des sites et leur traitement dans la mesure du possible se poursuit et se complète d'un affichage.

La banque de données BASOL<sup>1</sup> du ministère de l'écologie et du développement durable indique en 2002 la présence d'**aucun site pollué sur le territoire d'Osthouse**.

La situation en matière de pollution des sols reste encore mal connue. Un inventaire Historique Régional, en cours d'achèvement par le BRGM<sup>2</sup>, sera disponible pour la Région Alsace vers le milieu de l'année 2004.

Il s'agit d'une base de données (BASIAS) des anciens sites industriels et des activités de services, accessibles au public, dont la finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification et à la protection de l'environnement.

### 2. Qualité de l'air

La qualité de l'air est globalement supérieure à celle qui prévaut sur l'agglomération strasbourgeoise. Les concentrations de polluants sont également plus faibles.

Les **densités de rejet de polluants** sont plus faibles que dans la Communauté Urbaine de Strasbourg. Cela provient d'une moindre densité du tissu urbain, du réseau routier et des implantations industrielles.

Les **immissions**<sup>3</sup> sont également plus faibles, mais globalement supérieures à la moyenne alsacienne en raison de la proximité de l'agglomération strasbourgeoise.

Le plan régional pour la qualité de l'air (PRQA) en Alsace montre la corrélation entre les forts taux d'oxydes d'azote (gaz précurseurs de l'ozone) et le niveau de trafic sur les axes de transport.

Depuis 1980, l'Association pour la Surveillance et l'Etude de la Pollution Atmosphérique en Alsace (ASPA) met à disposition du public une information quotidienne sur la qualité de l'air en Alsace. Elle émet également les communiqués d'alerte spécifiques en cas d'épisode de pollution. La circulation alternée et la gratuité des transports publics peuvent alors être déclenchées par le Préfet.

---

1. «BASOL» : base de données sur les sites et les sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

2. BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières

3. Immission : Pollution atmosphérique à l'endroit où elle déploie ses effets sur l'homme, les animaux, les plantes, le sol et les biens matériels. Les polluants sont émis dans l'atmosphère et subissent un certain nombre de dilutions et transformations chimiques. Il s'agit d'une pollution "ambiante" en suspension dans l'atmosphère.

### 3. Potentialités d'énergies renouvelables

Depuis 1990, la consommation énergétique alsacienne augmente de 3 % par an, tendance comparable au reste de la France. La consommation d'énergie par le secteur résidentiel et tertiaire est majoritaire dans le département avec plus de 40 % de la consommation totale, énergie majoritairement d'origine électrique. Or l'appareil de production électrique est peu flexible, notamment en matière de réponse aux pointes de consommation hivernales.

La piste des différentes énergies renouvelables semble intéressante bien qu'encore peu exploitée malgré le potentiel tout à fait satisfaisant.

Le solaire offre de belles perspectives avec un potentiel similaire au Sud-Ouest de la France (5 kWh/ m<sup>2</sup>/jour). Couplé si nécessaire à la conception de bâtiments Haute Qualité Environnemental (orientation, isolation,...), l'utilisation du solaire permettrait d'économiser de 30 à 70 % des besoins en chauffage et eaux chaudes des habitations et équipements publics (piscines, hôpitaux,...), mais aussi des zones d'activités. Le secteur bois-énergie, notamment pour les équipements publics, permettrait quant à lui de diversifier les alternatives proposées par les énergies renouvelables puisqu'il contribue deux fois moins à l'effet de serre que les autres énergies par combustion.

### 4. La pollution des eaux

La qualité des cours d'eau se mesure en fonction de son degré de pollution. Les trois principales sources de pollution sont :

- les rejets urbains résultant de la collecte et du traitement des eaux usées ainsi que du ruissellement des eaux pluviales dans les zones urbaines,
- les rejets agricoles résultant du lessivage des sols et de la percolation des eaux de pluie, de l'épandage de produits chimiques sur les sols...
- les rejets industriels plus ou moins chargés en substances minérales, organiques ou toxiques.

Plusieurs facteurs sont à l'origine des risques de contamination de la nappe et de pollutions des eaux.

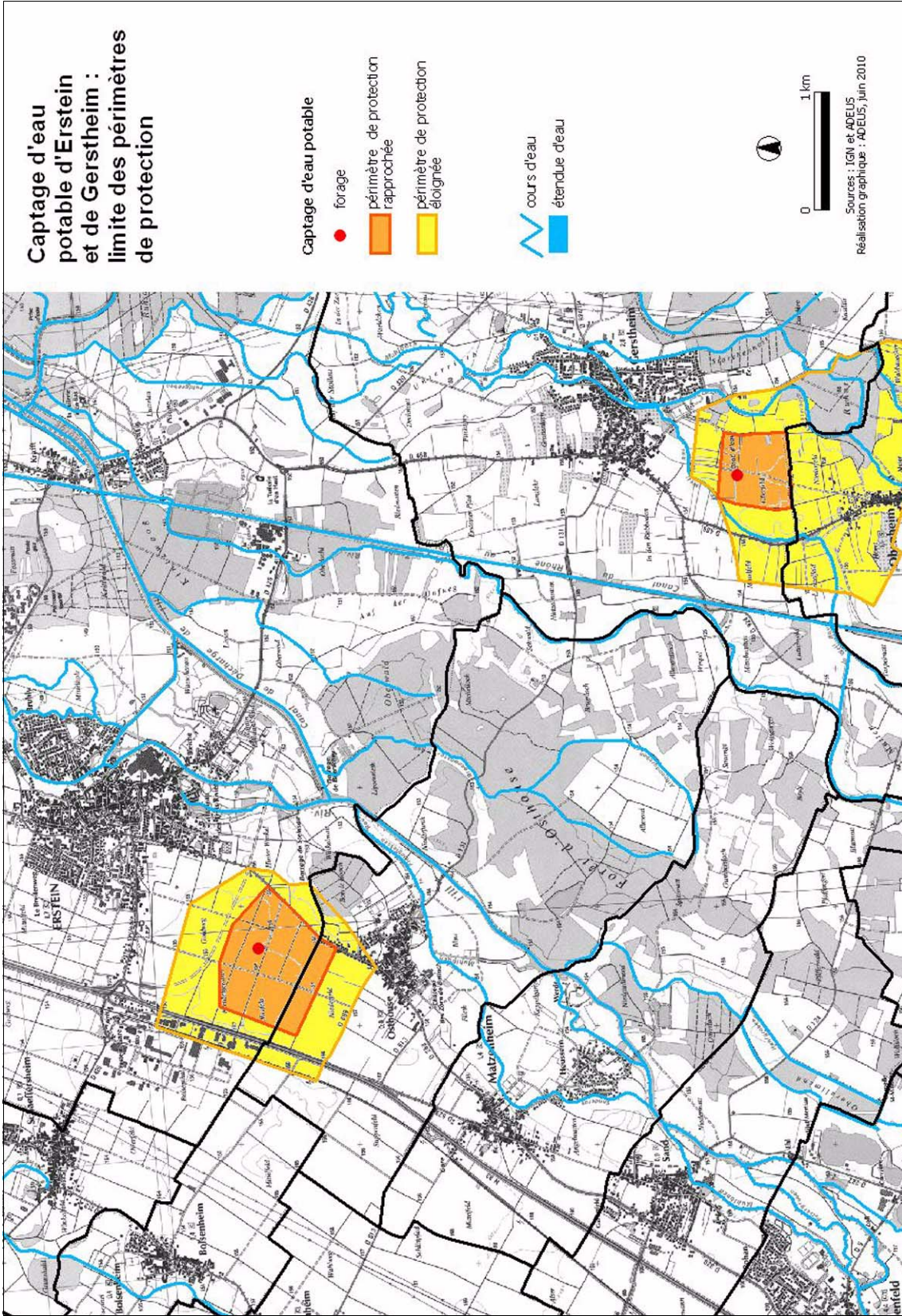
#### 4.1. L'eau potable souterraine (Captage d'eau potable)

L'eau potable à Osthouse provient de la nappe phréatique ello-rhénane.

Il n'y a pas de station de captage d'eau potable dans la nappe sur le ban communal d'Osthouse.

La distribution en eau potable se fait sous l'égide du Syndicat des Eaux d'Erstein Sud. L'alimentation se fait à partir de **3 puits qui se situent sur les territoires de Benfeld et d'Hindisheim.**

La commune d'Osthouse est touchée par les périmètres rapproché et éloigné du captage d'eau d'Erstein, actuellement peu utilisé.



## 4.2. Le réseau d'assainissement

La majeure partie du réseau de collecte des eaux est unitaire. La croissance des volumes d'eaux pluviales dirigées vers le réseau d'épuration limite l'efficacité des traitements et rend plus difficiles les processus naturels de recharge du volume de la nappe. Une part de la pollution est rejetée dans le milieu naturel sans épuration en raison de la surcharge lors des orages.

De façon à limiter ces apports d'eaux dans le réseau unitaire, les infiltrations vers le milieu naturel peuvent s'envisager à travers la conservation des espaces ouverts et végétalisés dans le tissu urbain (sous forme d'espaces ouverts au public), et en anticipant la croissance des surfaces imperméabilisées. Une prise de conscience du problème des eaux pluviales a permis de proposer pour les nouvelles constructions un certain nombre de techniques alternatives associant réseau séparatif, bassins et fossés, toits enherbés, ...

Les fossés d'écoulement existants doivent ainsi être valorisés pour les eaux pluviales en raison des réponses qu'ils peuvent apporter aux préoccupations de limitations d'apport d'eaux claires dans le réseau des eaux usées et en permettant le recharge direct de la nappe souterraine. Par ailleurs leur intérêt du point de vue paysager est bénéfique puisqu'ils peuvent aisément être accompagnés d'un cortège végétal d'entretien très réduit.

## 4.3. Etangs et gravière

Comme dans la majorité des cas, les étangs et la gravière découvrent le toit de la nappe phréatique et forment des plans d'eau qui ne perturbent pas l'écoulement de la nappe ni les captages des eaux, mais **présentent un danger évident de la pollution par les ordures, les rejets d'hydrocarbures et substances toxiques en cas de déversement non contrôlé.**

La nappe phréatique entre ici en contact avec l'atmosphère : les risques de transfert de polluants atmosphériques (acide sulfurique SO<sub>2</sub>) ou autres sont donc accrus.

## C) - Risques naturels majeurs

---

***Rappel des objectifs de protection** : L'objectif principal qui découle de ces politiques est de protéger les personnes et les biens des risques naturels par une gestion globale et raisonnée de l'espace.*

### 1. Risques d'inondation

L'inondation est une submersion plus ou moins rapide d'une zone urbaine ou naturelle avec des hauteurs d'eau variables et faisant généralement suite à un épisode pluvieux important par sa durée ou son intensité. Elle peut se traduire par un débordement de cours d'eau, une remontée de nappe phréatique, une stagnation des eaux pluviales ou par des refoulements dans les réseaux d'assainissement.

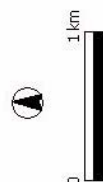
Sur le ban communal d'Osthouse au relief très peu accentué, l'inondation peut se traduire par un débordement du cours d'eau, une remontée de la nappe phréatique, une stagnation des eaux pluviales, des refoulements dans les réseaux d'assainissement et elle est fonction de :

# PLU d'OSTHOUSE

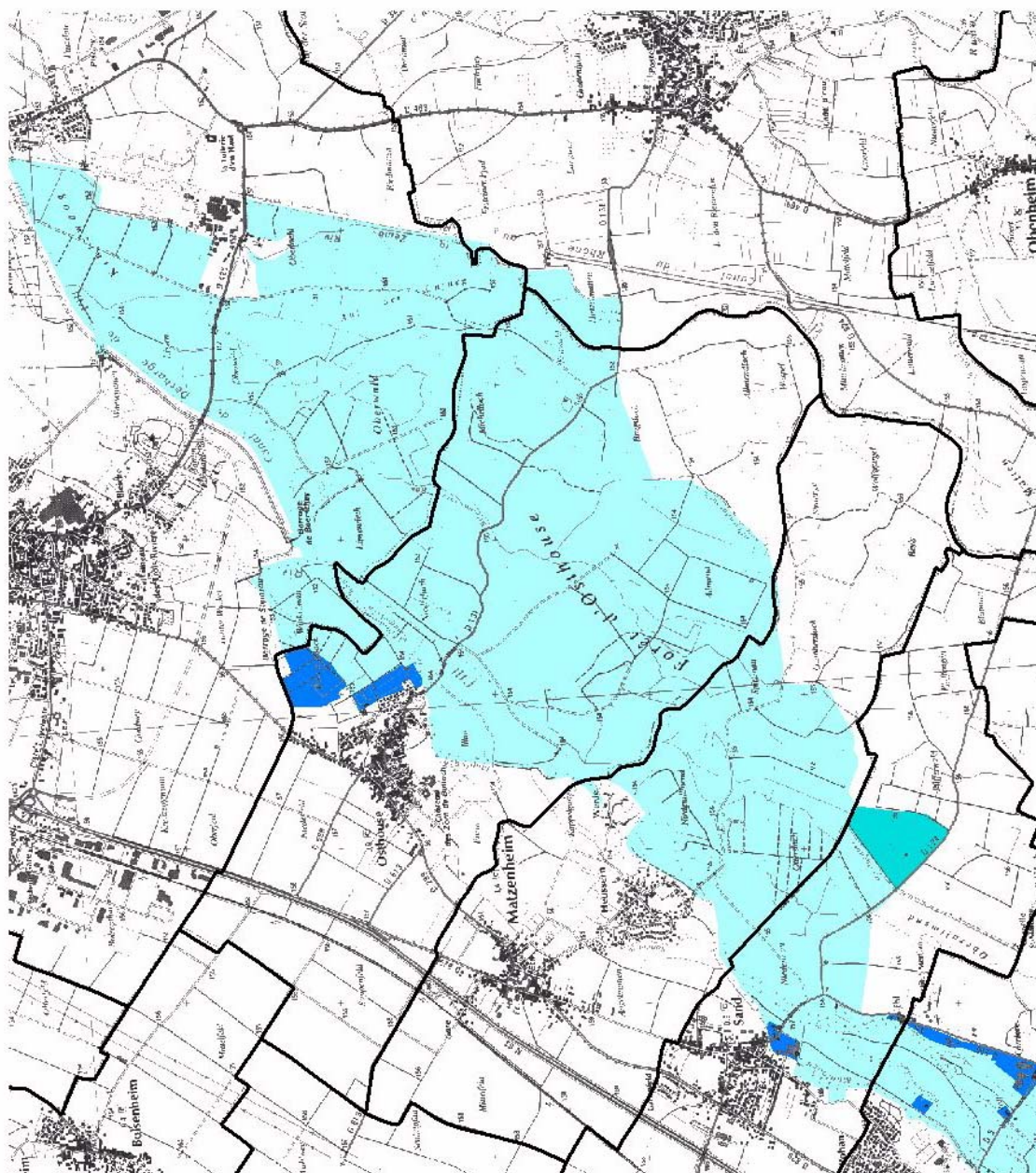
## Contraintes hydrographiques

Plan de Prévention des Risqs d'Inondation de l'Ill

- < 0.5 mètre
- de 0.5 à 1 mètre
- > 1 mètre



Sources : IGN et ADEUS  
Réalisation graphique : ADEUS, juin 2011



- l'intensité et la durée des précipitations,
- la surface et la pente du bassin versant,
- la couverture végétale et la capacité d'absorption du sol,
- la présence d'obstacles à la circulation des eaux,
- l'état du sol.

La **commune d'Osthouse** est répertoriée dans le Dossier départemental des risques majeurs au titre des inondations par submersion ou par remontée de nappe, suite à une crue de l'III.

Elle est, par conséquent, concernée par l'article R 111-3 du code de l'urbanisme (abrogé par le décret 95-1089 du 05-10-1995) relatif aux mesures réglementaires de prévention du risque inondation. Cet article du code de l'urbanisme est une ancienne mesure réglementaire au titre du code de l'urbanisme valant PPR.

En raison même des caractéristiques naturelles du site de la commune d'Osthouse, la partie Est du ban communal se trouve **fréquemment inondée par des crues de l'III**.

## 2. Risques sismiques

Un séisme est une cassure brutale des roches en profondeur provoquant la formation de failles dans le sous-sol et parfois en surface, et se traduisant par des vibrations du sol transmises aux bâtiments. La fréquence et la durée des vibrations ont une incidence fondamentale sur les effets en surface.

La meilleure prévention contre le risque sismique est la construction parasismique en l'absence de méthode scientifiquement établie pour prédire le moment où un séisme se produira avec certitude.

La construction parasismique a pour objectif essentiel, pour les bâtiments courants, de protéger leurs occupants contre l'effondrement de la construction. Des actions d'information du public et de formation des professionnels de la construction font aussi partie intégrante de la prévention du risque sismique.

Un code de construction parasismique européen est en cours d'élaboration. L'actualisation du zonage sismique français a été entreprise de façon à accompagner cette homogénéisation à l'échelle européenne : elle se traduira par un zonage moins contrasté que le zonage actuel.

Des mesures préventives relatives au risque sismique sont prises par les pouvoirs publics depuis 1991.

Le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 met en évidence la nécessité d'effectuer une cartographie du risque sismique sur l'ensemble du territoire français, en tenant compte d'une part de l'occurrence et du degré de magnitude des séismes, d'autre part de l'occupation du sol. Le territoire national est par conséquent divisé en cinq zones de sismicité.

La majeure partie du département (357 communes) du Bas-Rhin est classée en Zone Ia (sismicité très faible : 217 communes) et Zone Ib (sismicité faible : 140 communes). **La commune d'Osthouse** se situe dans une zone à risque faible, elle **est classée en zone de sismicité faible 1b**.

En moyenne une centaine de séismes sont détectés tous les ans dans la région du Rhin supérieur, et environ 5 seulement sont ressentis à l'échelle humaine. Les séismes peu profonds, comme c'est le cas en Alsace, ne sont destructeurs qu'à partir d'une magnitude de 5° sur l'échelle de Richter.

Le zonage sismique de la région Alsace impose des règles de construction parasismique pour les zones les plus exposées c'est-à-dire les zones Ia et Ib (pas de réglementation parasismique obligatoire pour la zone 0).

La loi du 22 juillet 1987, modifiée par la loi du 2 février 1995, impose l'application des règles de constructions parasismiques pour les zones les plus exposées, aussi bien pour les constructions neuves que pour celles existantes.

Tous les bâtiments sont désormais soumis à ces règles : un arrêté du 29 mai 1997, relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite "à risque normal"<sup>1</sup>, définit les classes de bâtiment et les niveaux de protection selon la zone de sismicité. Pour une construction neuve, conception et construction parasismique se traduisent par des surcoûts minimes, inférieurs à 5 % du coût de la construction.

Pour les maisons individuelles, il existe une réglementation simplifiée, qui a pour but de donner un niveau de protection suffisant aux constructions, sans avoir recours à des calculs compliqués.

L'aléa reste toutefois limité puisque le zonage sismique est faible à Osthouse et la commune ne dispose, sur son territoire, d'aucune installation devant se mettre aux normes parasismiques conformément à l'arrêté de 1993.

Le risque lié à l'activité sismique dans la région strasbourgeoise est bien réel, même s'il reste faible. Il est donc nécessaire de mettre aux normes parasismiques tout établissement pouvant représenter un risque pour la population, pour l'environnement et pour les biens.

### 3. Risques géomorphologiques

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau et de l'homme.

Les mouvements de terrain apparaissent lorsque différents facteurs naturels (topographiques, géologiques, hydrogéologiques, climatiques) sont réunis. La conjonction de ces facteurs peut être naturelle ou anthropique.

---

1. *Les constructions dites à risque normal* sont les bâtiments, les équipements et les installations pour lesquelles les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat. *Les constructions dites à risque spécial* sont les installations classées et les installations nucléaires pour lesquelles les conséquences d'un séisme ne sont pas circonscrites au voisinage immédiat des installations.

Les glissements de terrain sont rares dans le Bas-Rhin et se manifestent de manière très ponctuelle (quelques éboulis ou mouvement de terrains de surface apparaissent lors de périodes pluvieuses). **La commune d'Osthouse n'est pas répertoriée dans le Dossier départemental des risques majeurs au titre des glissements ou mouvements de terrain.**

#### 4. Les feux de forêts

Si le risque feu de forêt est présent dans le Bas-Rhin, il ne semble pas relever de la définition du risque majeur.

### D) - Risques technologiques liés aux activités humaines

---

***Rappel des objectifs de protection** : l'objectif principal est de protéger les habitants exposés aux risques technologiques en développant la réduction du risque à la source, en maîtrisant l'urbanisation autour des sites à risques et en renforçant le suivi et le contrôle des installations classées.*

Les risques technologiques liés aux activités humaines sont d'une part le risque lié au transport de matières dangereuses et, d'autre part, le risque lié aux activités industrielles.

Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en oeuvre, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Elle peut être inflammable, toxique, nocive, corrosive ou radioactive.

#### 1. Le risque lié au transport de matières dangereuses (T.M.D.)

Le risque T.M.D. est un risque consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses par voies routière, ferroviaire, navigable, aérienne ou par canalisation souterraine.

Les principaux dangers liés aux T.M.D. sont l'explosion, l'incendie, l'intoxication et une pollution après dispersion dans l'air, l'eau et le sol. Les effets sur les hommes, les biens et l'environnement sont possibles. Toutefois, les accidents très graves pour les personnes sont peu fréquents sur le territoire national.

Les T.M.D. par gazoduc ou pipeline présentent des contraintes d'occupation des sols.

Différents règlements régissent la circulation des matières dangereuses :

- règlement pour le transport par chemin de fer, par voie de terre et pour la navigation intérieure (RTMD du 15 avril 1945 modifiée par le RTMD du 1er janvier 1993),
- accord européen relatif au transport des marchandises dangereuses par routes (ADR),
- règlement concernant le transport international ferroviaire de produits dangereux (RID).

La préfecture du Bas-Rhin a élaboré en septembre 2002 dans le dossier départemental des risques majeurs, une carte représentant les communes concernées par le risque de transport de matières dangereuses. La commune est traversée par des transports de matières dangereuses, effectués par voie ferroviaire ainsi que souterraine dans des conduites enterrées.

- **routes** recensées selon un critère de proximité de l'habitat et des zones industrielles de 100 m pour un trafic de poids lourds transportant des matières dangereuses supérieur ou égal à 100 véhicules/jour, il s'agit de la RN83,
- **voies ferrées** : le critère retenu par la SNCF est la proximité des zones urbaines par rapport aux voies (sont mentionnées les zones urbaines traversées ou situées à moins de 500 mètres), il s'agit de la voie ferrée Strasbourg-Bâle.
- **canalisations souterraines** : conduite de gaz.

Ainsi, pour la commune d'Osthouse, aucune route n'est concernée par le risque de transport des matières dangereuses. Cependant **Osthouse est concerné par le risque transport de matières dangereuses par voie ferroviaire et par voie souterraine** par le biais de canalisations enterrées d'hydrocarbures (pipeline) et de gaz<sup>1</sup>.

Par ailleurs, la présence de lignes à très haute tension et de pylônes électriques doit être signalée en raison des risques pour la santé des populations exposées directement aux ondes électromagnétiques qu'ils génèrent. Les constructions à usage d'habitat sont déconseillées en-dessous de ces lignes et à leur proximité immédiate.

## 2. Le risque industriel

Le Code de l'Environnement distingue sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E) :

- les installations, assez dangereuses, soumises à déclaration,
- les installations, plus dangereuses, soumises à autorisation et devant faire l'objet d'études d'impact et de dangers,
- les plus dangereuses, dites "installations Seveso", sont assujetties à une réglementation spécifique (loi de juillet 1987).

### Etablissements «SEVESO»

Il n'y a pas de risques technologiques liés à la présence d'un établissement industriel soumis à autorisation ou classé selon la réglementation «SEVESO» sur le ban communal.

Cependant, il convient de préciser qu'un établissement en limite de ban communal est présent dans la zone industrielle Erstein-gare. L'entreprise DOW France (chimie, parachimie, pétrole) développe, produit et commercialise une large gamme de produits chimiques et plastiques. Le risque industriel encouru par cette entreprise est un risque incendie et un risque toxique.

Ceci implique la maîtrise de l'aménagement de l'espace autour des sites industriels.

---

1. Dossier Départemental des Risques Majeurs dans le Bas-Rhin en 2002 édité par la Préfecture du Bas-Rhin

En effet, la réglementation impose de maîtriser l'urbanisation au voisinage des entreprises à risques, c'est-à-dire de prévoir des règles limitant :

- les possibilités d'installation ou d'extension d'activités industrielles (de façon à éviter la propagation d'un sinistre important),
- les voies de circulation sur lesquelles des tiers voyagent,
- les zones d'habitations,
- les établissements recevant du public.

Pour ce qui est d'Osthouse, les zones urbanisées sont suffisamment éloignées de l'entreprise Dow France.

#### **Etablissements non «SEVESO»**

Concernant les **établissements à risques non SEVESO**, deux établissements dont les installations sont soumises à déclaration au titre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement sont répertoriées à Osthouse.

Il s'agit des Etablissements Bloch (séchage de maïs et dépôt de produits phytosanitaires) et Schmitt (séchoirs à tabac).

## V . UNITES PAYSAGERES ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION - PAYSAGE ET CADRE DE VIE

---

Il existe un certain nombre d'unités paysagères, aussi bien rurales qu'urbaines, et d'éléments structurants qui donnent la perception d'une grande variété à l'intérieur d'un espace plutôt vaste.

### A) - Paysages ruraux et naturels

---

Le village d'Osthouse, étiré selon un axe Nord-Sud, représente une coupure franche entre deux espaces ruraux disposés de part et d'autre ; à l'Ouest, l'Ackerland d'Ersstein, essentiellement constitué de terres de labours et à l'Est, le Ried du l'III, comportant des prairies, des labours et plusieurs massifs forestiers.

#### 1. L'Ackerland à l'Ouest

L'ackerland est la plaine agricole caractérisée par un paysage ouvert d'openfield<sup>1</sup>. Elle est le domaine des vastes champs de cultures de céréales (maïs, blé, etc...) et de cultures industrielles (betterave sucrière, choux, tabac) qui s'étendent sur ces sols très fertiles, mis en valeur par une agriculture intensive. La prédominance de maïs constitue un élément de banalisation du paysage.

Ce paysage de plaine de grande culture est très plat, le seul «relief» étant constitué par les «Ackerberg», c'est-à-dire de légères remontées de terre aux extrémités des parcelles par des siècles de labours. le regard porte loin sur cette étendue plate où subsistent quelques rares vergers à proximité des habitations.

Les surfaces en herbe et les éléments ligneux y sont rares et se concentrent autour des habitations : quelques vergers, probables derniers vestiges de la ceinture verte traditionnelle villageoise.

Des éléments boisés animent ce paysage de grandes cultures. Ils se localisent essentiellement à l'interface entre le village et les champs, assurant ainsi une transition entre le paysage de cultures intensives et le bâti villageois (cf. ces éléments ont été repérés dans l'extrait de photo aérienne ci-dessous).

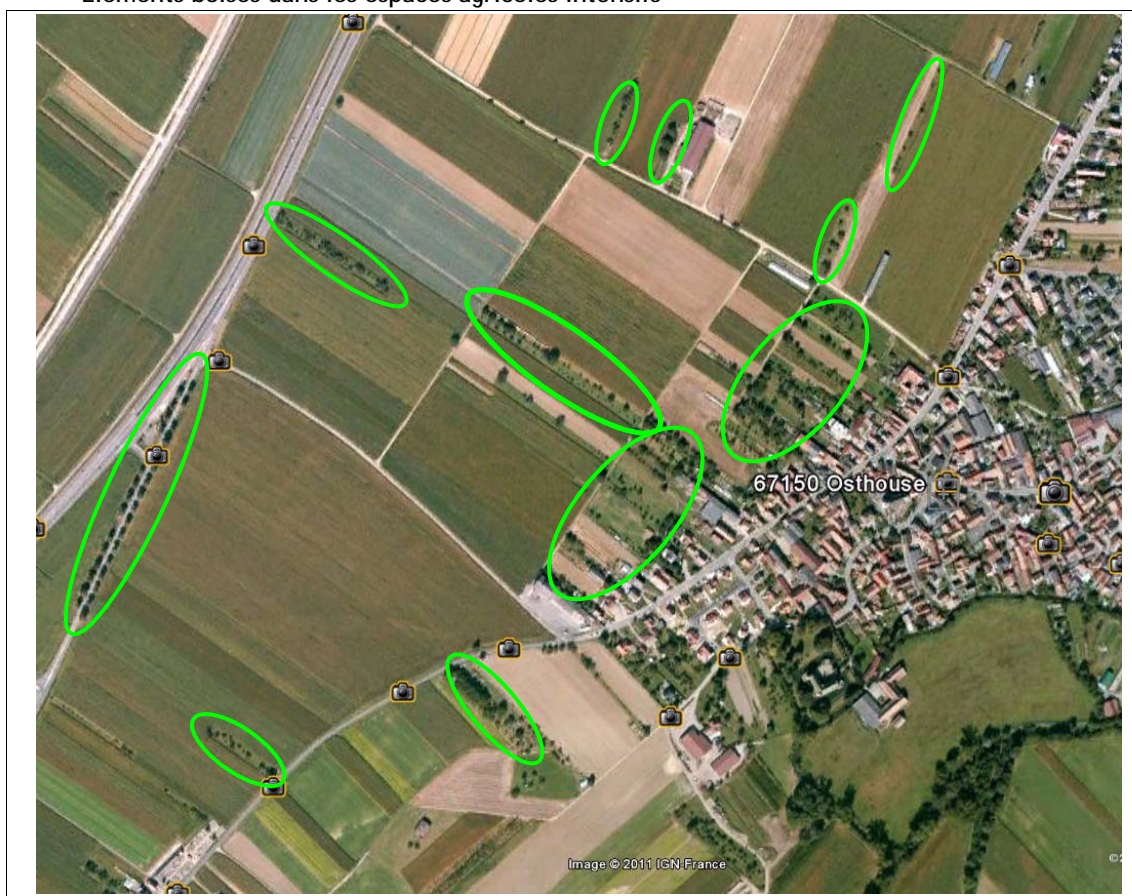
Ces éléments boisés sont constitués d'une part, par des vergers accueillant de nombreux arbres fruitiers (cerisiers, pommiers, pruniers, noyers...) et d'autre part, par des alignements d'arbres le long de routes ou chemins ruraux. Les vergers traditionnels de hautes tiges présentent un intérêt biologique fort : d'une part la diversité des arbres fruitiers et des variétés anciennes présente un intérêt patrimonial important et d'autre part, cette diversité et la présence de grands arbres permet d'accueillir une faune diverse et riche.

Le SCOTERS précise que ces éléments boisés en secteur agricole intensif doivent être préservés afin de garantir le maillage écologique du territoire.

---

1. *Openfield* : paysage agraire à champs ouverts

### Éléments boisés dans les espaces agricoles intensifs



## 2. Le Ried à l'Est

Cette zone est traversée du Sud au Nord par le réseau hydrographique de l'III à l'Est duquel on trouve des prairies de fauche dont certaines ont été remplacées par des cultures ainsi que des espaces boisés dont la forêt d'Osthouse.

Le Ried est doté de forêts, de prairies et de terres qui sont sillonnées par d'abondantes rivières. ce paysage offre de nombreuses possibilités de détente et de loisirs.

## B) - Paysages urbains

Logé à cheval sur la plaine de loess et le Ried, le village groupé se caractérise par un développement de part et d'autre de la RD 288 et surtout vers l'Est jusqu'au Muhlbach, les contraintes techniques (zone inondable, périmètre de protection autour d'un monument historique) limitant ainsi fortement les possibilités d'extension d'Osthouse vers l'Est.

## 1. Le parcellaire

Dans le noyau du village, le parcellaire est constitué de parcelles pour la plupart étroites et allongées. L'emprise des constructions sur les propriétés se fait jusqu'à la moitié des parcelles depuis la rue. L'arrière est souvent occupé par un verger ou un potager. Ce type de parcellaire est propice à la formation d'îlots constitués de fonds de parcelles vierges.

Les extensions plus récentes se caractérisent par un parcellaire de type «opérations individuelles» ou lotissement.

## 2. Le noyau villageois ancien d'Osthouse

La partie agglomérée recouvre environ 37 ha, soit environ 4 % du territoire.

**Le village est composé de 3 grands types de tissus urbains :**

- le tissu ancien (grandes et petites fermes) qui caractérise le centre et l'image du village,
- un tissu mixte (fermes et maisons seules),
- la couronne de lotissements au Nord-Est, à l'Est et au Sud du vieux village.

Le type du village est du plus ancien, c'est-à-dire groupé autour de l'église qu'en-toure encore un très vieux mur qui faisait office de rempart contre les envahisseurs.

**Deux sous-ensembles se détachent au sein de l'espace bâti :** le bâti ancien ainsi que les extensions récentes.

- Le **noyau villageois traditionnel** avec une mixité de fonctions : agricoles, artisanales, d'habitat et de rares services.

Cet ensemble s'intègre harmonieusement dans le paysage environnant.

**Les fermes constituent un patrimoine architectural et paysager de grande valeur.** Elles constituent des éléments bâtis typiques des villages alsaciens.

A Osthouse, ce patrimoine bâti est renforcé par la présence du **Château des Zorn de Bulach**, localisé au Sud du tissu urbanisé et jouxtant le vieux village.

Typologie traditionnelle :

- Les fermes s'implantent sur des parcelles de forme allongée sur la rue ou légèrement en retrait par rapport à celle-ci.
- La cour privative, partie intégrante de la ferme, est l'élément clef du dispositif ; elle est souvent le seul accès à la rue et dessert l'ensemble des bâtiments de la ferme.

Divers types de bâtis se côtoient : anciennes fermes avec bâtiments agricoles, briques, colombages, petites maisons avec peu d'emprise au sol. Ces dernières témoignent de démolitions-reconstructions sur des parcelles centrales de l'ancien village (des noyaux villageois).

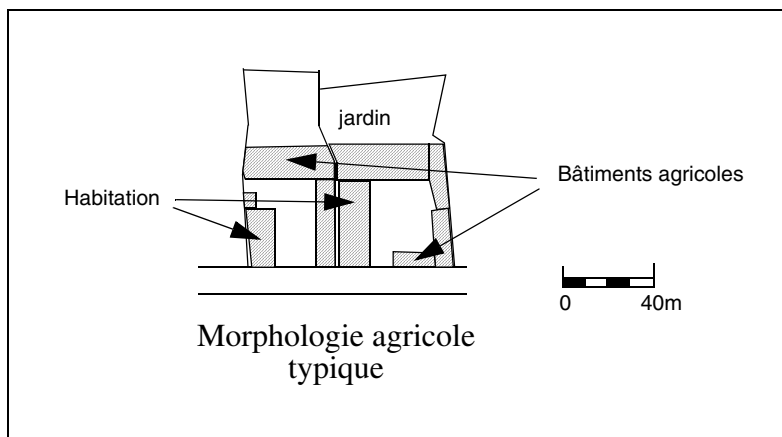
Ce bâti, typiquement agricole, est facilement identifiable sur le plan cadastral, à la fois par l'implantation des bâtiments (cf. schéma ci-dessous) et la dimension des parcelles souvent importante. L'implantation du bâti est caractéristique des villages

alsaciens : elle se fait en périphérie de la parcelle pour permettre de dégager au maximum l'espace nécessaire aux travaux agricoles. Le corps de la maison d'habitation offre un pignon relativement étroit, perpendiculaire à la rue ; l'entrée donne sur une cour fermée par des bâtiments agricoles.

A l'arrière de ces bâtiments, se situent des jardins ou des vergers plus ou moins vastes.

Les hauteurs sont comprises entre un rez-de-chaussée souvent sur-élevé et un étage. Les combles sont quelquefois aménagés.

### MORPHOLOGIE AGRICOLE



Le village traditionnel d'Osthouse s'est développé le long de la RD 131 puis de la RD 288 et principalement à l'Est de cette dernière. Il renferme de grandes fermes aux cours fermées. Le château, la chapelle et l'église constituent le noyau central du village.

Le type d'habitat signale que l'agriculture était l'activité principale du village, qui fait d'ailleurs preuve d'un dynamisme particulier, se traduisant par la taille de certaines fermes.

### 3. Les extensions récentes

Il s'agit de constructions réalisées sous forme de lotissements ou d'opérations individuelles correspondant à un tissu bâti plus lâche. Ces extensions, dans le prolongement du bâti existant, de par leur implantation, utilisent plus de terrains et sont situées à la périphérie du bâti ancien, au Nord, à l'Est et au Sud-Ouest du village.

Un certain nombre de lotissements sont donc venus se greffer au noyau ancien :

- au Nord du village (une dizaine de maisons individuelles dans la zone UB 2 du POS),
- à l'Est du village (31 maisons individuelles dans la zone UB 3 du POS),
- à l'Est du village (22 maisons individuelles dans la zone UB 4 du POS plus 8),
- à l'Est du village (14 maisons individuelles dans la zone INA 1 du POS),
- au Sud du village (une quinzaine des maisons individuelles réalisées en zone INA 3 du POS).

Ces extensions prennent la forme de constructions individuelles implantées le plus souvent en milieu de parcelles.

Il n'y a pas de construction de type collectif.

L'implantation et les hauteurs des constructions est en rupture complète avec les pratiques traditionnelles. Les bâtiments sont en recul de 5 m au moins des voies, voire parfois même davantage. De même, l'implantation avec prospects a pris la place de l'implantation en limite séparative. Si on comprend aisément que les habitudes de vie et le mode d'utilisation du sol justifient de telles pratiques, il n'en demeure pas moins vrai que ces règles plus ou moins communément admises et pratiquées ont généré un nouveau paysage bâti, totalement différent du village traditionnel.

La taille des parcelles reste relativement importante (surface comprise entre 5 et 7 ares).

## C) - Le patrimoine bâti historique et remarquable de la commune

---

Le ban communal d'Osthouse possède un patrimoine bâti et culturel intéressant et diversifié qui doit être préservé et mis en valeur.

### 1. Les monuments historiques

Dans un périmètre de 500 mètres autour d'un Monument Historique, tout projet de construction, de modification ou de destruction dans ce périmètre doit être soumis à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France, dès lors qu'il y a co-visibilité entre l'édifice et le projet.

La commune d'Osthouse compte deux monuments recensés à l'inventaire des monuments historiques :

- **L'église St-Barthélemy**, rue du Château, entrées du cimetière avec pierres tombales de la famille Zorn de Bulach, encastrées dans le mur du cimetière (inscription : 28 juillet 1937).

- **Le château des «Zorn de Bulach», 2 rue du Château** : façades et toitures des deux ailes avec leurs tours ; bastion d'entrée ; cour avec le puits ; mur d'enceinte avec douves (classement : 15 mars 1983).

Construit au XVI<sup>e</sup> siècle, ce château est un «Wasserburg», c'est-à-dire un château de plaine entouré d'un grand fossé alimenté par une dérivation de l'III. Il est campé au milieu des douves sur des fondations du XV<sup>e</sup> siècle.

Le château (façade et toitures des deux ailes du château avec leurs tours, bastion d'entrée, cour avec puits, mur d'enceinte et douves) est classé monument historique et pat conséquent, inscrit à l'inventaire des sites et monuments naturels du département. A ce titre, l'architecte des bâtiments de France est consulté pour avis lors de travaux.

## Les périmètres de protection des monuments historiques



Deux périmètres de protection engendrés par les monuments historiques ci-dessous, sis sur la commune de Matzenheim sont présents sur le ban communal d'Osthouse mais n'impactent pas le village :

- **une maison** (classement le 10 mai 1995), 3 route de Strasbourg,
- le **Château de Werdé**, 11 hameau de Werdé : façades et toitures ; pavillon de jardin ; sol avec les fossés (inscription : 19 août 1993).

## 2. Le patrimoine bâti remarquable

La Direction Régional des Affaires Culturelles a recensé, de manière exhaustive, les éléments du patrimoine bâti de la commune. Les chercheurs de l'Inventaire ont établi une distinction entre les " édifices sélectionnés ", considérés comme des éléments importants du patrimoine bâti et " les édifices repérés ", de moindre importance. Seuls les bâtiments d'intérêt remarquables et figurant sur la Base de Données Mérimée sont ici mentionnés.

- **La chapelle St-Wolfgang**  
Cette chapelle est le lieu de sépulture de la famille des Zorn de Bulach. Elle a été édifiée vers les XVII<sup>e</sup> ou XVIII<sup>e</sup> siècles et sa rénovation date de 1818.
- **Les maisons à colombage**  
Des maisons datées des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles donnent au village ce cachet spécifique à la région Alsace.

Outre ces éléments de patrimoine, d'autres bâtisses ou monuments remarquables méritent cependant une protection.

Des **bâtiments remarquables** dans le tissu urbain, présentant un intérêt architectural (maisons à colombage, fermes...) et participant fortement à l'identité du village et à son attrait esthétique.

## 3. Le petit patrimoine rural

Le petit patrimoine rural comprend le lavoir ainsi que des croix rurales et/ou calvaires.

## 4. Le patrimoine archéologique

Le Service Régional d'Archéologie a répertorié deux périmètres archéologiques matérialisés par les zones A et B.

Zone A :

- Site romain est signalé par N. Nicklès au XIX<sup>e</sup> siècle. Il était matérialisé en surface par des «tuiles à rebords, tuileaux, faîtières» et de la céramique sigillée et commune.
- Motte castrale médiévale.

- Eglise catholique Saint Barthélemy.
- Château d'Osthouse qui «succède peut-être à une première Wasserburg (XIV<sup>e</sup> siècle) dont subsisteraient le fossé et l'enceinte carrée».

Zone B :

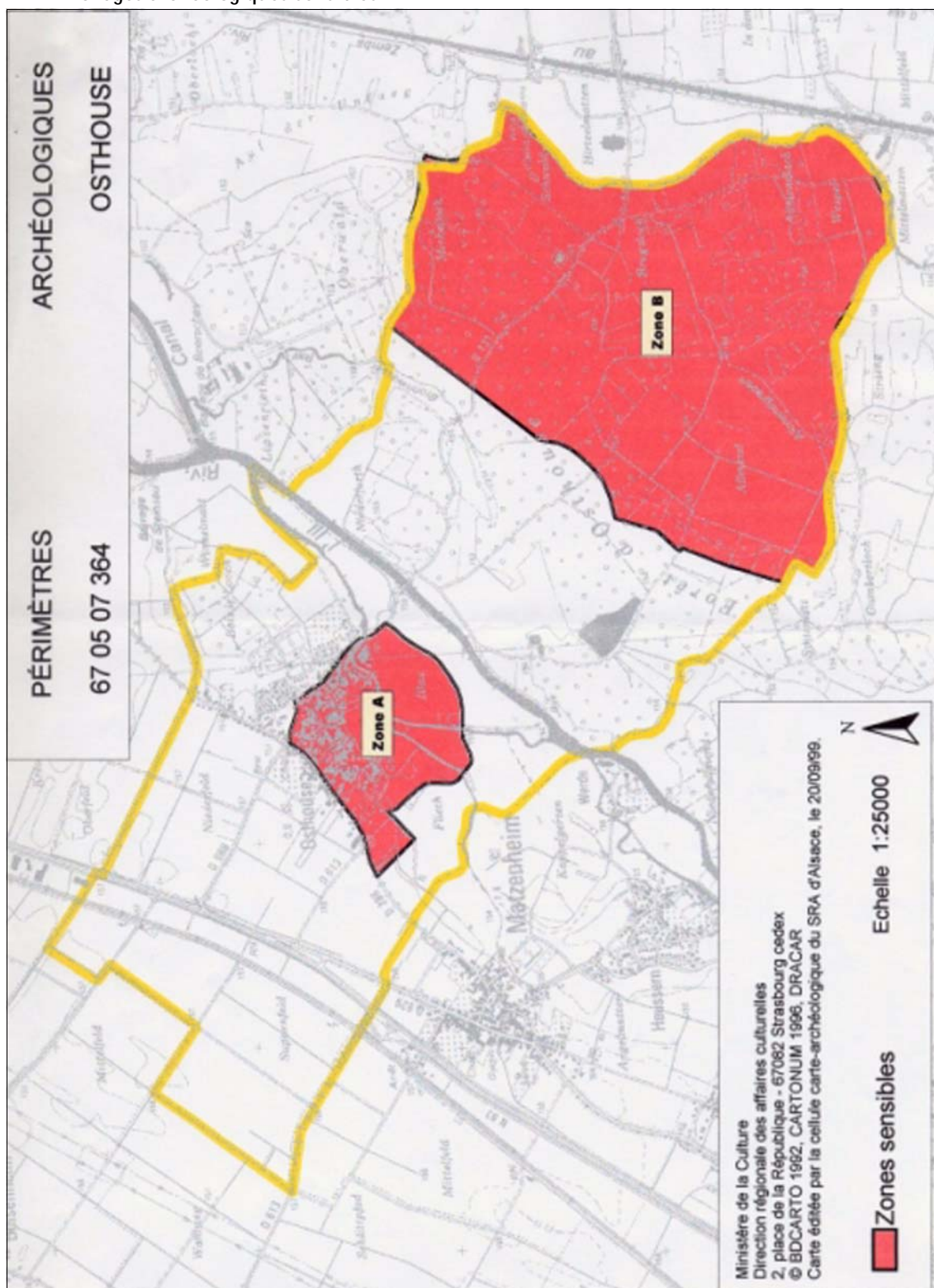
- Nécropole comportant 11 tumuli et d'autres tumuli isolés.

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment de terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie, au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc.), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Régional d'Archéologie (Palais du Rhin - 2 place de la République - 67082 STRASBOURG CEDEX - tel : 03-88-15-56-79) dès que des esquisses de plans de constructions sont arrêtées.

Cette procédure permet, en effet, de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

## Zonages archéologiques sensibles



## **SYNTHESE : Environnement**

### ***1. Les principaux constats liés au milieu naturel***

- Présence de milieux naturels diversifiés mais très menacés par les pratiques agricoles, d'où une certaine dégradation.
- Protection des milieux naturels riches sur le plan écologique (préserver les espèces patrimoniales et bio-indicatrices).
- Fonctionnement écologique relativement satisfaisant, mais connections aux noyaux centraux assez satisfaisantes.

### ***1.1. Les enjeux liés au milieu naturel***

- Forts enjeux écologiques par rapport à la diversité du patrimoine naturel, aux équilibres écologiques (faune, flore) et à la multifonctionnalité des milieux naturels.
- Enjeux écologiques au niveau des étangs et de la gravière pour la renaturation de ces sites potentiellement très favorables à la faune et à la flore.
- Enjeux pour le maintien et la préservation d'une trame verte plurifonctionnelle communale, intercommunale et régionale.
- Enjeux de restauration des cours d'eau, de protection des zones humides et des milieux aquatiques remarquables, protection de la ressource en eau potable.

### ***1.2. Les zones prioritaires***

- Les noyaux centraux (forêts, boisements), milieux riches à préserver et à relier entre eux et à d'autres éléments.
- Les corridors naturels et relais biologiques : le Ried de l'Ill, le Landgraben, la gravière.
- Les liaisons écologiques qui relient ces différents éléments entre eux à travers les structures végétales relais : bosquets, haies, berges boisées ...

## II. ANALYSE DU MILIEU HUMAIN

### I. DÉMOGRAPHIE

#### A) - Evolution démographique

Tableau 1 : Population sans doubles comptes de 1962 à 2006

Recensements	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre de personnes	739	754	827	850	884	947	955

Source : I.N.S.E.E. - Recensement de la Population - 1962-68-75-82-90-99-2006

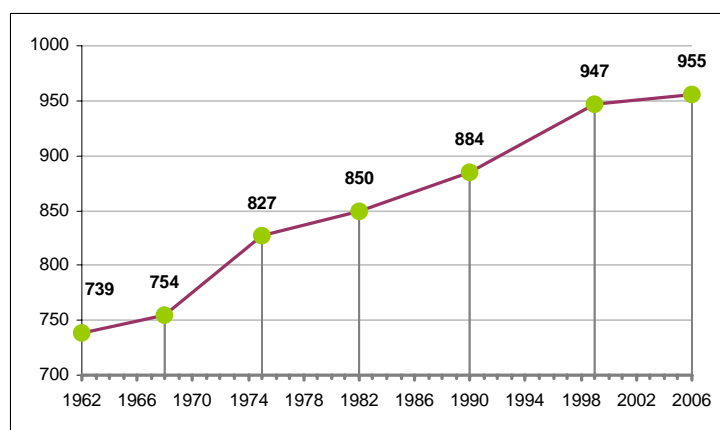


Figure 1 : Evolution de la population

Osthouse connaît, depuis plus de 40 ans (1962-2006), une période de **croissance démographique continue, provenant essentiellement des nouveaux arrivant dans la commune et/ où du solde naturel.**

Mais l'intensité de cette augmentation de population varie en fonction des périodes intercensitaires.

Tableau 2 : Variations de la population entre 1962 et 2006

	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	99-2006
Variation absolue	+ 15	+ 73	+ 23	+ 34	+ 63	+ 8
Variation relative (en%)	+ 2,0	+ 9,7	+ 2,8	+ 4,0	+ 7,1	+ 0,8
Variation relative annuelle (en%)	+ 0,3	+ 1,4	+ 0,4	+ 0,5	+ 0,8	+ 0,1

Source : I.N.S.E.E. - Recensement de la Population - 1962-68-75-82-90-99-2006

Avec 9,7 % d'augmentation de la population de 1968 à 1975, le village connaît la période d'accroissement démographique la plus importante suivie de la période 1990-1999 avec 7,1 %, ce qui correspond à l'ouverture du lotissement des Jardins et de celui de la Forêt.

Tableau 3 : Comparaison des variations annuelles de la population avec les communes de la Communauté de Communes du pays d'Erstein 1982 - 2006

	Variations annuelles de la population		
	1982-1990	1990-1999	1999-2006
<b>Bolsenheim</b>	- 0,3 %	+ 0,16 %	- 0,5 %
<b>Erstein</b>	+ 0,7 %	<b>+ 1,4 %</b>	- 0,1 %
<b>Hindisheim</b>	+ 0,4 %	<b>+ 1,5 %</b>	- 0,1 %
<b>Hipsheim</b>	<b>+ 2,5 %</b>	<b>+ 2,4 %</b>	- 0,1 %
<b>Ichtratzheim</b>	- 0,6 %	+ 0,08 %	+ 0,6 %
<b>Limersheim</b>	- 0,02 %	+ 0,1 %	+ 0,1 %
<b>Nordhouse</b>	+ 0,4 %	+ 0,7 %	<b>+ 1,3 %</b>
<b>Osthouse</b>	+ 0,4 %	+ 0,8 %	+ 0,1 %
<b>Schaeffersheim</b>	+ 0,6 %	+ 0,6 %	<b>+ 2,0 %</b>
<b>Uttenheim</b>	<b>+ 1,2 %</b>	<b>+ 2,7 %</b>	<b>+ 1,2 %</b>
<b>Total CdC du Pays d'Erstein</b>	+ 0,6 %	<b>+ 1,2 %</b>	+ 0,2 %
<b>SCOTERS</b>	+ 0,6 %	+ 0,8	+ 0,7 %

Source : I.N.S.E.E. - Recensement de la Population - 1982-90-99-2006

**En 2006, la commune compte 955 habitants** contre 947 en 1999, soit 8 habitants supplémentaires, c'est-à-dire un taux de variation annuelle de **0,1 %** durant les sept dernières années. Les taux de variations de la population à Osthouse sont inférieurs à ceux de bon nombre de communes avoisinantes et à la moyenne de la Communauté de Communes du Pays d'Erstein (+ 1,2 % entre 1990 et 1999 et + 0,2 % entre 1999 et 2006) et du SCOTERS.

**En 2010**, le nombre d'habitants à Osthouse s'élève à **970**.

Entre 1999 et 2006, 4 communes de la Communauté de Communes du Pays d'Erstein ont connu une baisse de leur population (entre - 0,5 % et - 0,1 %), 3 communes ont une croissance inférieure à 1 % (dont Osthouse) et 3 communes dépassent les 1 %.

Cette situation correspond à la volonté politique de maîtriser le développement de la commune et de réguler la croissance de la population en procédant à des ouvertures progressives dans le temps de zones d'habitat ainsi qu'à la réalisation maîtrisée d'opérations dans le tissu ancien.

## B) - Les facteurs d'évolution démographique

Tableau 4 : Nature de la variation de la population 1962 - 2006

Périodes intercensitaires	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	99-2006
Nombre de naissances	84	75	73	77	95	64
Nombre de décès	49	52	59	81	60	54
Mouvement naturel <sup>a</sup>	35	23	14	- 4	35	10
Variations dues au mouvement naturel (en%)	0,78	0,42	0,24	- 0,06	0,42	0,2
Solde migratoire <sup>b</sup>	- 20	50	9	38	27	- 2
Variations dues au solde migratoire (en%)	- 0,45	0,92	0,15	0,55	0,33	- 0,03

a. Mouvement naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès

b. Solde migratoire : différence entre les arrivées et les départs

Source : I.N.S.E.E. - Recensement de la Population - 1962-68-75-82-90-99-2006

Osthouse a connu une croissance démographique toujours positive depuis plus de 40 ans (1962-2006). Cette augmentation de population est caractérisée, par une évolution des facteurs de variation de la population différente.

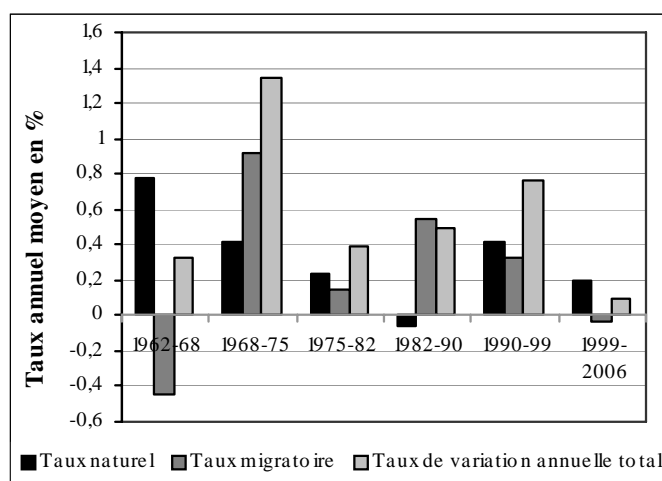


Figure 2 : Evolution des facteurs de variation de la population

De **1962 à 1968**, le déficit migratoire est compensé par un solde naturel élevé.

De **1968 à 1975**, le solde migratoire, largement excédentaire constitue le moteur de la croissance de la population d'Osthouse. Cet afflux de nouveaux arrivants a fait augmenter le solde naturel.

De **1975 à 1982**, la faible augmentation de la population sont le résultat d'un mouvement naturel et d'un solde migratoire, tous deux assez faibles.

De **1982 à 1990**, l'accroissement de la population est entièrement porté par le solde migratoire qui contrebalance un mouvement naturel négatif.

De **1990 à 1999**, l'accroissement de la population est aussi bien porté par le mouvement naturel, son augmentation étant la conséquence de l'arrivée de jeunes ménages en cours de constitution au cours de la décennie précédente, que par le solde migratoire, tous les deux étant positifs.

**Depuis 1999**, le solde migratoire est à nouveau déficitaire (c'est-à-dire que les arrivées ne compensent pas les départs) et le solde naturel n'est pas élevé.

Durant plus de 40 ans, la variation annuelle de population oscille entre 0,1 % et 0,8 % mis à part entre 1968 et 1975 où elle augmente de manière plus conséquente atteignant 1,4 %. Elle est portée par un mouvement migratoire deux fois plus important que le mouvement naturel.

L'apport de nouvelles populations est dû à la réalisation de lotissements successifs ainsi que par l'implantation de quelques constructions dans le tissu existant.

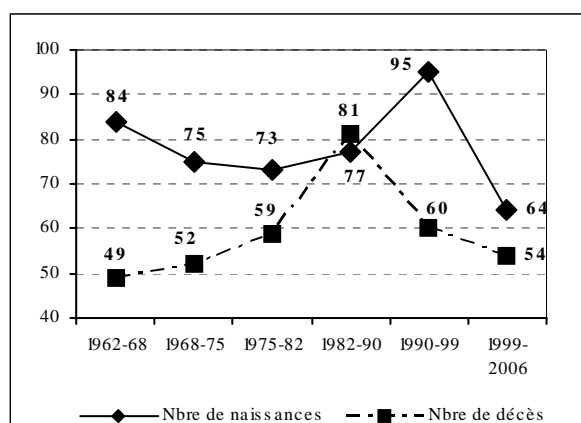


Figure 3 : Evolution des naissances et des décès entre 1962 et 2006

L'installation de familles plus jeunes, rendue possible en partie par la réalisation de lotissements et de logements collectifs locatifs, plus propices à ces familles, est sans doute à l'origine de la reprise de la natalité qui augmente depuis 1990. Quant à la mortalité, elle évolue de manière inverse en diminuant depuis 1982.

La période intercensitaire 1999-2006 correspond à la période où le dynamisme démographique est le plus faible depuis 1962 (+ 0,1 % de variation annuelle). Cette faible croissance est due à la conjonction des deux facteurs :

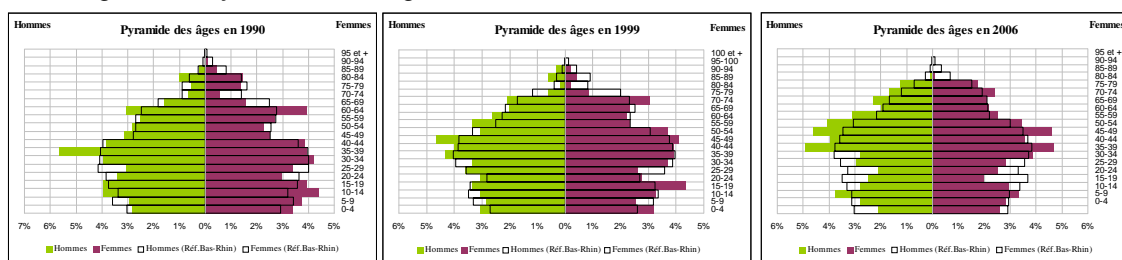
- une chute importante du nombre naissances (chiffre le plus bas depuis 1962),
- le fait que la commune attire moins de nouveaux arrivants (solde migratoire négatif).

Les autres périodes intercensitaires sont caractérisées par des naissances supérieures aux décès et un apport de population à partir de 1982 qui s'est intensifié au cours de la décennie 1990-1999. Le solde migratoire est à mettre en relation avec la création de lotissements.

## C) - Une population vieillissante

Osthouse est caractérisé par un vieillissement de la population. Ce phénomène se poursuit au cours de la décennie 1990-1999 avec des tranches d'âge (40-75 ans) qui voient leurs effectifs augmenter ainsi que leur part dans la population totale. Ainsi, **en 2006, 55 % de la population a plus de 40 ans** contre 47 % en 1999 et 40 % en 1990.

Figure 4 : .Pyramides des âges 1990 - 1999 - 2006



Au fil des années, la pyramide des âges se caractérise par un rétrécissement de la base, par l'accentuation de la classe creuse des jeunes actifs (20-30 ans) et par un élargissement des classes intermédiaires (40-59 ans). Ces pyramides des âges indiquent un vieillissement de la population.

Tableau 5 : Répartition de la population par âge et par sexe de 1990 à 2006

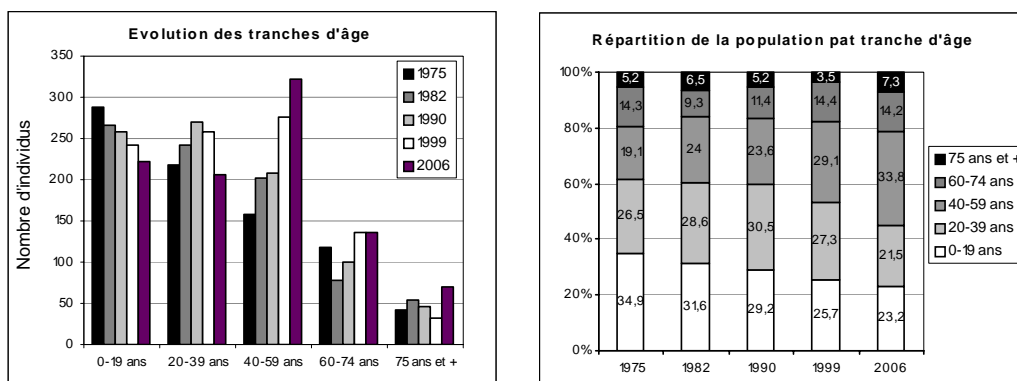
	Hommes			Femmes			Total		
	1990	1999	2006	1990	1999	2006	1990 en %	1999 en %	2006 en %
<b>0-19 ans</b>	121	117	110	137	126	112	258 29,2	243 25,7	221 23,2
<b>20-39 ans</b>	142	136	99	128	123	107	270 30,5	259 27,3	205 21,5
<b>40-59 ans</b>	109	143	167	100	133	156	209 23,6	276 29,1	323 33,8
<b>60-74 ans</b>	47	64	71	54	72	65	101 11,4	136 14,4	136 14,2
<b>75 ans et plus</b>	16	17	29	30	16	41	46 5,2	33 3,5	70 7,3
<b>Total</b>	<b>435</b>	<b>477</b>	<b>476</b>	<b>449</b>	<b>470</b>	<b>479</b>	<b>884 100</b>	<b>947 100</b>	<b>955 100</b>

Source : I.N.S.E.E. - RGP - 1990-99-2006

Tableau 6 : Evolution de la répartition de la population par âge et par sexe de 1990 à 2006

	1990-1999		1999-2006	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>0-19 ans</b>	- 15	- 5,8	- 22	- 8,9
<b>20-39 ans</b>	- 11	- 4,1	- 54	- 20,7
<b>40-59 ans</b>	+ 67	+ 32,1	+ 47	+ 17,0
<b>60-74 ans</b>	+ 35	+ 34,7	0	0
<b>75 ans et plus</b>	- 13	- 28,3	+ 37	+ 111,5
<b>Total</b>	<b>+ 63</b>	<b>+ 7,1</b>	<b>+ 8</b>	<b>+ 0,8</b>

Source : I.N.S.E.E. - RGP - 1990-99-2006



De manière générale, on constate en 1999 et en 2006, un certain décalage par rapport aux recensements précédents : la population a tendance à vieillir. Les moins de quarante ans formaient 61,4 % de la population en 1975 et encore 59,7 % en 1990. Ils ne constituent «plus que» 53 % des habitants en 1999 et 45 % en 2006.

Alors que la classe des **moins de 20 ans** représentait plus d'un habitant sur trois (34,0 %) en 1975, elle incarne désormais qu'un peu plus d'un habitant sur quatre (25,7 %) en 1999. Les jeunes de moins de 20 ans ne sont qu'une vingtaine de moins en 1982 par rapport à 1975, une dizaine en moins en 1990 et une quinzaine en moins en 1999, mais la population globale s'est, depuis 1975, au cours de chaque période intercensitaire, toujours accrue.

En 2006, la part des moins de 20 ans a encore diminué, ils représentent 23,2 % de la population.

La population des **20-39 ans** a connu un accroissement continu de ses effectifs ainsi que de sa proportion dans la population totale au cours de la période 1975-1990. Cependant, depuis 1990, elle régresse passant de 30,5 % en 1990 à 27,3 % en 1999 et à 21,5 % en 2006. La classe des 20-39 ans passe en troisième position derrière celle des 40-59 ans et des moins de 20 ans.

C'est donc la classe des **40-59 ans** qui est désormais majoritaire avec 33,8 % des habitants de la commune en 2006 grâce à une augmentation importante à chaque recensement depuis 1975 (+ 45 personnes de 1975 à 1982, + 67 personnes de 1990 à 1999 et + 47 personnes de 1999 à 2006), sauf pour la période 1982-90 (+ 6 personnes). Les effectifs des 40-59 ans ont presque doublé entre 1975 et 1999.

La tranche d'âge des **60 ans et plus** croît depuis 1982, passant de 15,8 % en 1982 à 17,9 % en 1999 et à 21,5 % en 2006, mais elle reste toujours la classe la moins importante tant en terme d'effectifs que par son poids dans la population totale.

La hausse de cette tranche d'âge est due à l'augmentation des 60-74 ans alors que les 75 ans et plus diminuent depuis 1982.

La population arrivante se compose généralement d'un couple avec un ou deux enfants en bas âge, ce qui explique la hausse importante de ces deux classes d'âge. Par ailleurs, les nouveaux arrivants s'ajoutent à des populations déjà installées qui présentent les mêmes caractéristiques (familles, propriétaires de maisons individuelles) à la seule différence qu'elles sont arrivées dans la commune plus tôt et

qu'elles ont atteint un stade dans le cycle familial où les enfants ont grandi et où ils ont déjà décohabité ou sont en voie de le faire.

D'où un vieillissement global de la population d'Osthouse à moyen terme.

Tableau 7 : Evolution des jeunes de moins de 20 ans (1990 à 2006)

	1990		1999		2006		1990-99		1999-2006	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
<b>0-4 ans</b>	55	21,3	59	24,3	45	20,3	+ 4	+ 7,3	- 14	- 24,0
<b>5-9 ans</b>	59	22,9	51	21,0	54	24,3	- 8	- 13,6	3	+ 5,6
<b>10-14 ans</b>	74	28,7	60	24,7	68	30,6	- 14	- 18,9	8	+ 13,0
<b>15-19 ans</b>	70	27,1	73	30,0	55	24,8	+ 3	+ 4,3	- 18	- 24,9
<b>Total</b>	<b>258</b>	<b>100</b>	<b>243</b>	<b>100</b>	<b>221</b>	<b>100</b>	<b>- 15</b>	<b>- 5,8</b>	<b>- 22</b>	<b>- 8,9</b>

Source : I.N.S.E.E. - RGP - 1990-99-2006

L'évolution de la part des moins de 10 ans est inverse de celle des 10-19 ans. En effet, la part des moins de 10 ans dans la tranche d'âge des moins de 20 ans augmente depuis 1982, passant de 41,6 % en 1982 à 45,3 % en 1999.

La population consommatrice de ces lotissements est en effet spécifique : couples d'âge moyen, plus élevé en 1990 qu'en 1975, avec 1 ou 2 enfants généralement en bas âge. De plus, ces populations vieillissent globalement sur place, avec un faible taux de rotation.

Dans la commune le parc de logements est principalement constitué de maisons individuelles occupées par des propriétaires. Ces populations sont, par définition, sédentaires d'où, à terme, un vieillissement de la population.

La rotation dans ce type de logements est très faible et le renouvellement de la population dans ce type de parc ne se fait bien souvent que par cession du logement ou décès des propriétaires occupants, plus que par transmission à la génération suivante.

Les effets à court ou long terme ne sont pas neutres pour les communes, notamment :

- le vieillissement global de la population de la commune,
- l'arrivée massive de classes pleines à l'âge de la retraite,
- modifications brutales des effectifs scolaires,
- l'impact sur les effectifs scolaires ainsi que sur les équipements sportifs et de loisirs.

## D) - Une diminution de la taille des ménages

Le nombre de ménages croît plus vite que la population, par conséquent la taille moyenne des ménages diminue progressivement passant de 3,9 personnes par ménage (= logement) en 1975 à **2,6 personnes en 2006**.

C'est un phénomène général concernant l'ensemble du département et du pays.

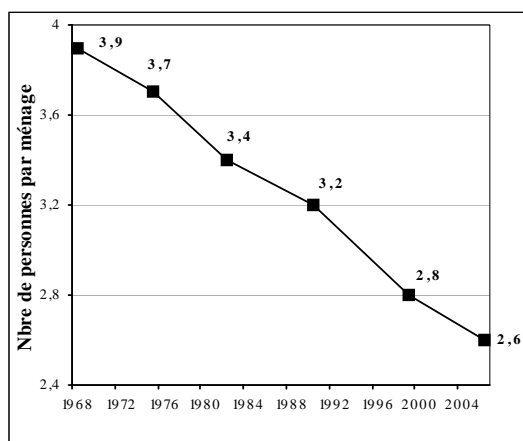


Figure 5 : Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 2006

L'installation de familles plus jeunes, rendue possible en partie par la réalisation de lotissements et de logements collectifs locatifs, plus propices à ces familles, est sans doute à l'origine de la reprise de la natalité qui augmente depuis 1990. Quant à la mortalité, elle évolue de manière inverse en diminuant depuis 1982.

Tableau 8 : Evolution de la taille des ménages de 1982 à 2006

	1982	1990	1999	2006	Variation 82-90 (en %)	Variation 90-99 (en %)	Variation 1999-2006 (en %)
<b>Population des ménages</b>	846	884	947	949	+ 4,5	+ 7,1	+ 0,2
<b>Nombre de ménages</b>	251	277	335	371	+ 10,4	+ 20,9	+ 10,7
<b>Nbre de pers/nbre de ménages</b>	3,37	3,19	2,83	2,56	- 5,3	- 11,3	- 9,5

Source : I.N.S.E.E. - Recensement de la Population - 1968-75-82-90-99-2006 (exploitation complémentaire)

Entre 1982 et 2006, le nombre global des ménages s'est accru de 47,8%. Deux phénomènes concomitants expliquent cette évolution : la décohabitation de générations sous un même toit (il ne reste plus aucun ménage de 6 personnes et plus en 2006 contre 7 en 1999 et 30 en 1982) et **l'apport de nouveaux ménages** de par la réalisation de lotissements.

La proportion des ménages s'est fortement accrue (+ 20,9 %) entre 1990 et 1999 en raison de nouveaux arrivants dans la commune et d'un mouvement naturel positif. Les ménages se sont également accrus entre 1999 et 2006 (+ 10,7 %) mais dans des proportions moindres.

Tableau 9 : Evolution de la taille des ménages de 1982 à 2006

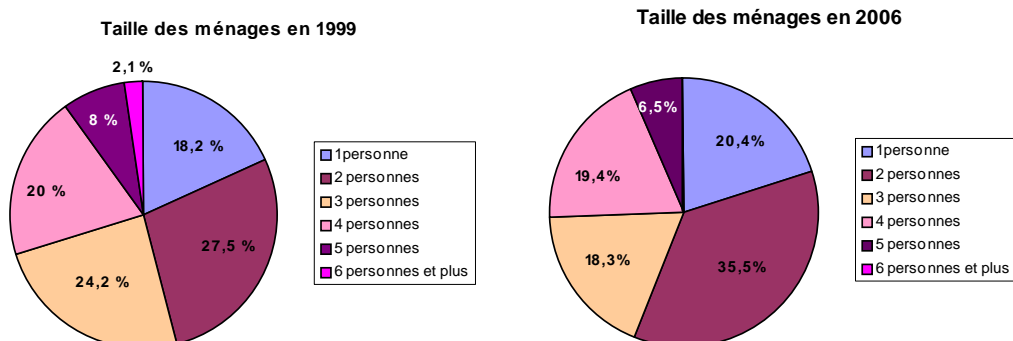
	1982		1990		1999		2006	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
<b>1 personne</b>	31	12,3	37	13,3	61	18,2	76	20,4
<b>2 personnes</b>	60	23,9	57	20,6	92	27,5	132	35,5
<b>3 personnes</b>	54	21,5	73	26,4	81	24,2	68	18,3
<b>4 personnes</b>	53	21,1	67	24,2	67	20,0	72	19,4
<b>5 personnes</b>	23	9,2	26	9,4	27	8,0	24	6,5
<b>6 personnes et +</b>	30	12,0	17	6,1	7	2,1	0	0
<b>Total des ménages</b>	<b>251</b>	<b>100</b>	<b>277</b>	<b>100</b>	<b>335</b>	<b>100</b>	<b>371</b>	<b>100</b>

Source : I.N.S.E.E. - Recensement de la Population 1982-90-99-2006 (exploitation complémentaire)

Tableau 10 : Variation intercensitaire de la population des ménages en fonction de leur taille

	Variation 82-90		Variation 90-99		Variation 1999-2006	
	Absolue	%	Absolue	%	Absolue	%
<b>1 personne</b>	+ 6	+ 19,4	+ 24	+ 64,9	15	+ 24,2
<b>2 personnes</b>	- 3	- 5,0	+ 35	+ 61,4	40	+ 43,0
<b>3 personnes</b>	+ 19	+ 35,2	+ 8	+ 11,0	-13	- 16,3
<b>4 personnes</b>	+ 14	+ 26,4	0	0	5	+ 7,1
<b>5 personnes</b>	+ 3	+ 13,0	+ 1	+ 3,8	- 3	- 11,4
<b>6 personnes et +</b>	- 13	- 43,3	- 10	- 58,8	- 7	- 100,0
<b>Total</b>	<b>+ 26</b>	<b>+ 10,4</b>	<b>+ 58</b>	<b>+ 20,9</b>	<b>+ 36</b>	<b>+ 10,7</b>

Source : I.N.S.E.E. - Recensement de la Population 1982-90-99-2006 (exploitation complémentaire)



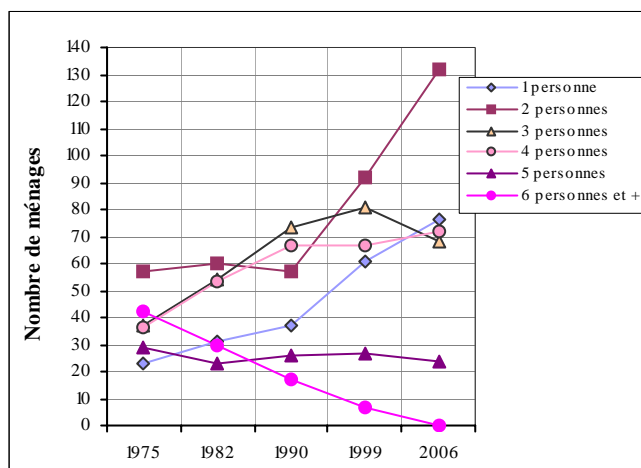


Figure 6 : Evolution du nombre de ménages en fonction de leur taille entre 1975 et 2006

**Entre 1975 et 1982**, le nombre global de ménages s'est accru de + 12,1 %, mais cette évolution masque le comportement des divers types de ménages. Ainsi, la plus forte augmentation concerne les ménages de 4 personnes (+ 47,2 %) et de 3 personnes (+ 45,9 %).

L'évolution des ménages de une personne est assez conséquente (+ 34,8 %) alors que celle des ménages de deux personnes est faible (+ 5,3 %).

Quant aux grands ménage, de 5 personnes et de 6 personnes et plus, ils connaissent une régression, avec respectivement - 20,7 % et - 28,6 %.

La progression du nombre de ménages est à peu près du même ordre au cours de la période **1982-1990**, mais dans des proportions plus faibles. Ainsi, la plus forte augmentation concerne les ménages de 3 personnes (+ 35,2 %) et de 4 personnes (+ 26,4 %).

Les ménages de 6 personnes et plus régressent toujours mais de manière plus importante (- 43,3 %), ce qui est à mettre en relation avec l'augmentation du nombre de décès (+ 37,3 % par rapport à la période 1975-82) et le fait que les modes de vie familiaux ont changé.

Quant aux ménages de 5 personnes (+ 13 %), ces derniers voient leur tendance s'inverser par rapport à la période intercensitaire précédente. Les petits ménages de une personne (+ 19,4 %) continuent à augmenter alors que ceux de deux personnes régressent (- 5 %).

La progression du nombre de ménages s'est fortement accrue entre **1990 et 1999**, l'augmentation du nombre de ménages a doublé au cours de la décennie (+ 58) par rapport à la période intercensitaire précédente (+ 28). Globalement, cette progression du nombre de ménages correspond à une augmentation du rythme de la construction de logements durant la période 1982-1990.

La période est marquée par une distinction très nette entre les ménages de petite taille (1 ou 2 personnes) et ceux de taille moyenne à grande (plus de 4 personnes). Les premiers poursuivent leur essor dans des proportions non négligeables (+ 64,9 et + 61,4 %) et représentent désormais près d'un ménage sur deux.

Dans le même temps, les ménages de 3 personnes augmentent de + 11 % et ceux de 4 personnes stagnent, ceci s'explique par le peu d'arrivées de jeunes couples (sans enfants), de familles en voie de constitution ou de familles déjà constituées (avec deux enfants).

Quant aux grands ménages, la tendance se poursuit, la régression s'accroît pour les ménages de 6 personnes et plus (- 58,8 %), alors que les ménages de 5 personnes croissent (+ 3,8 %) de manière plus modérée que durant la période 1982-1990 (+ 13 %).

La progression du nombre de ménages entre 1999 et 2006 (+ 10,7 %) est plus faible que pour la période 1990-1999. Globalement, cette progression du nombre de ménages correspond au ralentissement du rythme de la construction de logements durant la période 1999-2006.

La part des petits ménages (1 et 2 personnes) a progressé entre 1999-2006 de respectivement + 24,2 % et + 43 %. Ils représentent 55,9 % des ménages contre 45,7 % pour la période 1990-1999.

Les ménages de 3 personnes diminuent de - 16,3 % et ceux de 4 personnes augmentent sensiblement (+ 7,1 %), ceci s'explique par le peu d'arrivées de familles en voie de constitution ou de familles déjà constituées (avec deux enfants).

Quant aux grands ménages, la tendance se poursuit, la disparition des ménages de 6 personnes et plus, alors que les ménages de 5 personnes régressent (- 11,4 %) contrairement à la période 1990-2006 (+ 3,8 %).

## **BILAN**

- **Une croissance démographique alimentée essentiellement par l'arrivée de personnes nouvelles dans la commune (essentiellement des familles déjà constituées ou en voie de constitution) dans les années 80 puis par la reprise des naissances au cours de la dernière décennie.**
- **Vieillesse globale de la population, malgré une croissance continue (55% de la population a 40 ans ou plus en 2006 contre 47% en 1999). Régression des jeunes ainsi que des jeunes ménages ou familles en voie de constitution. Ceci aura des conséquences sur les effectifs scolaires ainsi que sur les équipements sportifs et de loisirs. Pourquoi les jeunes sont-ils moins présents ? L'offre en logements ne leur est-elle pas adaptée ?**
- **Nécessité de maintenir un apport de population régulier pour assurer le renouvellement des générations et pérenniser le fonctionnement des équipements scolaires, sportifs, de loisirs...**
- **Une diminution de la taille des ménages et une augmentation de leur nombre qui devraient se poursuivre, d'où nécessité d'adapter et de diversifier l'offre en logements.**

## II . HABITAT

### A) - Une évolution de l'habitat liée à l'apport de population nouvelle

La commune d'Osthouse est un secteur résidentiel proche d'Erstein et de Benfeld. Bien que nettement distinct de la ville et de son agglomération, ce secteur se situe dans l'aire d'influence de Strasbourg.

Cette proximité géographique participe fortement à la croissance démographique du secteur.

L'évolution et l'accroissement du parc de logements de la commune est dû à :

- l'implantation de deux petits collectifs dans le village ancien,
- mais surtout aux extensions pavillonnaires sous forme de lotissements successifs.

Le développement du village s'est fait par le biais d'une succession d'opérations :

- 1972-1975 : création d'un lotissement rue des Jardins de 31 maisons individuelles à l'Est du village,
- 1984-1987 : création d'un lotissement rue du Hameau et rue des Vergers d'environ 22 constructions individuelles, à l'Est du village et dans la continuité du lotissement précédent,
- 1989-1990 : création d'un lotissement rue de la Forêt comprenant des maisons au Sud-Ouest du village,
- 1993-1996 : création d'un lotissement de 14 maisons individuelles, à l'Est du village, en continuité de celui de la rue des Jardins.

#### 1. Accroissement du parc de résidences principales

Tableau 11 : Structure et évolution du parc logement de 1968 à 2006

	1968		1975		1982		1990		1999		2006	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
<b>Résidences principales</b>	192	99,5	224	93,3	251	95,8	277	94,9	335	96,2	371	96,6
<b>Résidences secondaires et logements occasionnels</b>	1	0,5	2	0,8	3	1,1	3	1	1	0,3	3	0,8
<b>Logements vacants</b>	0	0	14	5,9	8	3,1	12	4,1	12	3,5	10	2,6
<b>Total</b>	<b>193</b>	<b>100</b>	<b>240</b>	<b>100</b>	<b>262</b>	<b>100</b>	<b>292</b>	<b>100</b>	<b>348</b>	<b>100</b>	<b>384</b>	<b>100</b>

Source : I.N.S.E.E. - Recensement de la Population - 1968-75-82-90-99-2006

En presque quarante ans, l'accroissement du parc de logements a été importante (+ 99 % entre 1968 et 2006). L'accroissement du parc de logements a été le plus important durant les périodes 1968-75 (+ 24,4 %) et 1990-99 (+ 19,2 %), avec un taux de croissance annuelle de respectivement + 3,5 % et de + 2,1 %. Ceci correspond à deux phases de forte augmentation de la population dûes tant aux nouveaux arrivants (solde migratoire positif) ainsi qu'au mouvement naturel (solde naturel posi-

tif).

La période 1999-2006 a été marquée par un ralentissement de l'accroissement du parc des résidences principales (+ 10,3 %).

Tableau 12 : Evolution du parc logement de 1968 à 2006

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
<b>Variation absolue</b>	+ 47	+ 22	+ 30	+ 56	+ 36
<b>Variation relative (en %)</b>	+ 24,4	+ 9,2	+ 11,5	+ 19,2	+ 10,3
<b>Variation relative annuelle (en %)</b>	+ 3,5	+ 1,3	+1,4	+ 2,1	+ 1,7

Source : I.N.S.E.E. - Recensement de la Population - 1968-75-82-90-99-2006

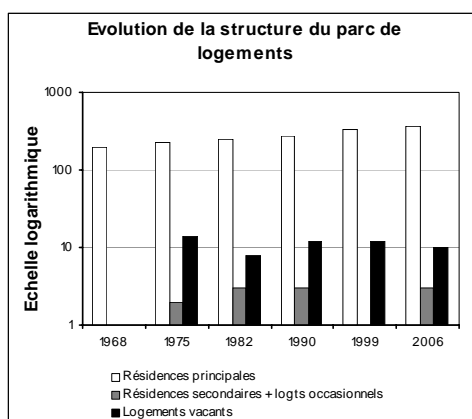


Figure 7 : Evolution de la structure du Parc

De façon constante, la commune connaît une **forte prépondérance des résidences principales**, qui représentent la part la plus importante de logements à Osthouse (99,5 % en 1968, 93,3 % en 1975, 95 à 96 % de 1982 à 1999 et 96,6 % en 2006). Ceci n'a rien de surprenant, la commune n'étant pas vraiment une destination propice aux résidences secondaires.

La part des **résidences secondaires** reste marginale, moins de 0,8 % en 2006.

On observe une apparition des **logements vacants** à partir de 1975 (5,9 %), cette part diminue pour représenter 3,5 % en 1999 et 2,6 % en 2006. Précisons que les logements vacants correspondent à des logements inhabités, soit en cours de construction, soit en instance de démolition ou achevés récemment à la date de recensement. Le taux de vacance de la commune étant faible, le marché immobilier fonctionne à flux tendu.

## 2. Evolution en dents de scie de la construction neuve

Le secteur paraît relativement dynamique du point de vue de la construction neuve : en moyenne 5 logements sont réalisés chaque année sur une période de 9 ans.

Tableau 13 : Logements récents commencés

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Total
<b>Logements individuels commencés</b>	2	11	5	4	1	2	2	1	1	1	30
<b>Logements collectifs commencés</b>	0	0	4	9	0	0	0	0	0	2	15
<b>Total</b>	2	11	9	13	1	2	2	1	1	3	45

Source : Fichiers SICLONE et SITADEL - 1994-95-96-97-98-99-00-01-02-03 - DRE Alsace

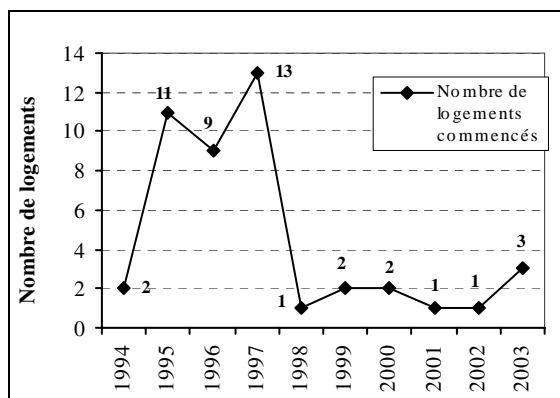


Figure 8 : Evolution de la construction neuve entre 1994 et 2003

Les statistiques de la Direction Régionale de l'Équipement relatives aux permis de construire permettent d'appréhender les caractéristiques de l'évolution récente de la construction de 1994 à 2003.

En effet, durant cette période, 45 logements ont été mis en chantier à Osthouse, dont deux tiers (66,7 %) de

logements individuels et un tiers (33,3 %) de logements collectifs.

On note un regain de la construction neuve entre 1995 et 1998, avec 34 logements nouveaux construits dont 21 maisons individuelles et 13 logements collectifs. Cette opération se situe dans le lotissement rue de la Forêt (14 maisons). D'autres opérations résultent de la transformation de constructions existantes (division de maisons ou surbâti d'anciennes constructions).

La construction de logements collectifs trouve par contre toujours à s'exprimer, dans la rénovation de fermes devenues vacantes à l'exploitation, ou au travers du remplissage de parcelles isolées dans le tissu pavillonnaire.

## B) - Structure de l'habitat

### 1. Prédominance de l'habitat individuel malgré une progression du collectif

Tableau 14 : Répartition et évolution des résidences principales en fonction de leur typologie de 1990 à 2006

	1990		1999		2006		Variation 90-99		Variation 99-2006	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Résidence principale en individuel	245	88,4	271	82,1	322	87,3	+ 26	+ 10,6	+ 51	+ 18,8
Résidence principale en collectif	32	11,6	59	17,9	47	12,7	+ 27	+ 84,4	- 12	- 20,3
<b>Total</b>	<b>277</b>	<b>100</b>	<b>330</b>	<b>100</b>	<b>369</b>	<b>100</b>	<b>+ 53</b>	<b>+ 19,1</b>	<b>+ 39</b>	<b>+ 11,8</b>

Source : I.N.S.E.E. - Recensement de la Population - 1990-99-2006

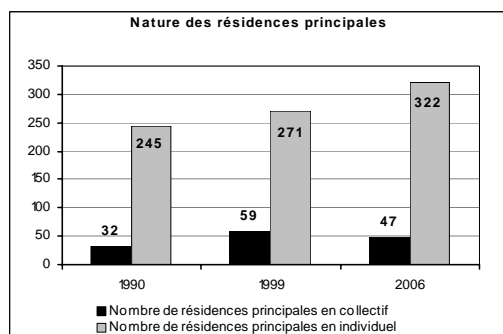


Figure 9 : Type de résidences principales et évolution

Comme de nombreuses communes rurales péri-urbaines, le **marché du logement** d'Osthouse était **orienté vers un produit-logement pratiquement unique : maison individuelle en accession à la propriété**. La faiblesse du parc locatif rigidifie l'offre de logements dans le village stabilisant pour de nombreuses années les ménages accédants, d'où une faible mobilité résidentielle (une rotation plus importante est constatée lorsque le parc est constitué essentiellement de logements locatifs).

A Osthouse, la typologie du parc de logements est principalement constituée de maisons individuelles (82,1 % en 1999) occupées par leurs propriétaires. Cette tendance s'est accentuée, en 2006 les maisons individuelles représentent 87,3 % du parc des résidences principales.

C'est pourquoi, de façon générale, peu de logements ont changé d'occupants entre les deux périodes de recensement. Ces populations sont par définition sédentaires d'où, à terme, un vieillissement de la population.

La rotation dans ce type de logements est très faible et le renouvellement de la population dans ce type de parc se fait souvent par cession du logement ou décès des propriétaires occupants, ou par transmission à la génération suivante.

La prédominance de la maison individuelle s'explique par un développement de la commune essentiellement dû à des extensions effectuées sous forme de 3 lotissements successifs.

Quant à la part du collectif, elle a progressé dans les années 90 (17,9 % en 1999 contre 11,6 % en 1990) générant une sensible diminution de la part de l'individuel (82,1 % en 1999 contre 88,4 % en 1990) et ce, malgré la hausse des effectifs.

Mais la période 1999-2006 a été marquée par une diminution de la part des logements collectifs qui représentent 12,7 % de l'ensemble des résidences principales en 2006.

Tableau 15 : Evolution des résidences principales de 1968 à 2006

	68-75	75-82	82-90	90-99	99-2006
<b>En nombre</b>	+ 32	+ 27	+ 26	+ 58	+ 36
<b>En %</b>	+ 16,7	+ 12,1	+ 10,4	+ 20,9	+ 10,7

Source : I.N.S.E.E. - Recensement de la Population - 1968-75-82-90-99-2006

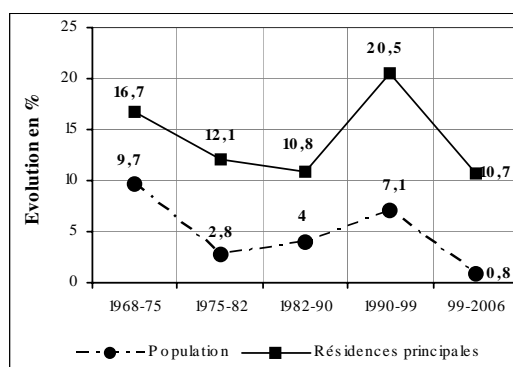


Figure 10 : Comparaison entre la croissance de la population et celle des résidences principales

L'accroissement du parc de logements résulte de l'augmentation des résidences principales durant les trente dernières années. Il suit l'évolution de la courbe de la croissance de la population en étant toujours supérieur à cette dernière.

Comme dans l'ensemble du département, Osthouse est caractérisé par un nombre moyen d'occupants des résidences principales qui décroît constamment.

Ce phénomène est lié à la décohérence des générations (ou des jeunes ménages) ainsi qu'à la diminution du nombre d'enfants par ménage, à l'augmentation des effectifs des familles monoparentales ou des personnes vivant seules et donc à la diminution de la taille des ménages.

Cette baisse du nombre moyen d'occupants ne devrait pas s'inverser dans les années à venir, au vu des différentes études réalisées par l'INSEE.

## 2. Faiblesse de l'offre locative

Tableau 16 : Statut d'occupation des résidences principales en 1990, 1999 et 2006

	1990		1999		2006	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
<b>Propriétaires</b>	226	81,6	269	80,3	295	79,6
<b>Locataires</b>	28	10,1	53	15,8	65	17,5
<b>Autres (logés gratuitement)</b>	23	8,3	13	3,9	11	3,0
<b>Total</b>	277	100	335	100	371	100

Source : I.N.S.E.E. - Recensement de la Population - 1990-99-2006

En 2006, les quatre cinquièmes des logements (79,6 %) sont habités par leur propriétaire et 17,5 % par des locataires. Cette situation de majorité de propriétaires occupants est caractéristique du milieu rural. En effet, les communes rurales sont plus tournées vers le segment de la maison individuelle en accession et plus rarement en location, mais cette tendance va légèrement se lisser à l'avenir afin d'être cohérent avec les objectifs de développement durable (assurer la diversité de l'occupation des territoires et des fonctions urbaines ainsi que l'intégration urbaine des populations).

Les locataires, certes peu nombreux (17,5 % en 2006), ont tout de même vu leurs effectifs presque doubler en une décennie (1990-1999) et leur proportion a augmenté. Leur accroissement s'est confirmé au cours de la période 1999-2006.

Néanmoins, l'offre en locatif, même si elle reste minime, tend tout de même à s'accroître mais elle reste encore insuffisante. Il faut veiller à ce que cette tendance perdure en s'amplifiant sensiblement à l'avenir.

Cette faiblesse de l'offre locative pose le problème de l'accès au logement des jeunes ménages qui ne sont pas toujours en mesure d'acquérir un patrimoine immobilier. Une demande en logement locative se fait pressante car une telle situation ne peut qu'encourager leur départ vers un marché locatif plus fluide, quitte à revenir accéder à la propriété à Osthouse plus tard si cela est possible, ou à prolonger leur séjour au sein du ménage parental.

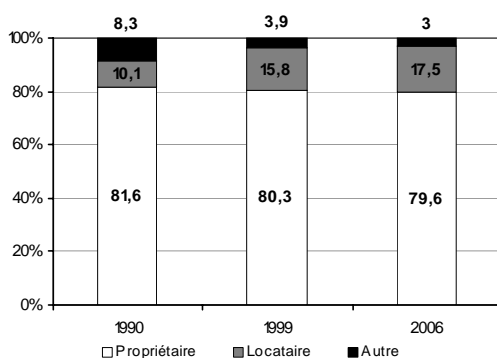


Figure 11 : Evolution du statut d'occupation des résidences principales

La part relative des propriétaires régresse sensiblement au bénéfice de celle des locataires de 1999 à 2006, même si en valeur absolue leur nombre continue de croître. On retrouve là l'influence de la construction de logements en petits collectifs, plus généralement orientés vers le locatif. Ce type de changement structurel du parc apporte

généralement un turn-over important, un renouvellement des occupants plus rapide, facilitant le fameux parcours résidentiel des ménages (domicile familial, premier logement de type étudiant ou locatif à faible coût aidé ou non, logement collectif plus grand, recherche d'une maison individuelle, etc...).

### 3. Un parc ancien relayé progressivement par des maisons plus récentes et dont le niveau de confort s'améliore

Tableau 17 : Répartition des résidences principales construites avant 2004 selon l'époque d'achèvement de la construction

	Avant 1949	1949-1974	1975-1981	1982-1989	1990-1998	1999-2003	Total
<b>En nombre</b>	134	75	43	41	54	4	351
<b>En %</b>	38,2	21,4	12,3	11,7	15,4	1,1	100

Source : I.N.S.E.E. - Recensement de la Population - 2006

L'expansion spatiale de la commune est assez récente ; on dénombre en 1999, 60,9 % de logements datant d'après 1949 et 39,1 % de logement datant d'avant-guerre, contre 47,6 % en 1990. Le parc de logements est donc relativement récent, ce qui s'explique par les constructions nouvelles dans la commune.

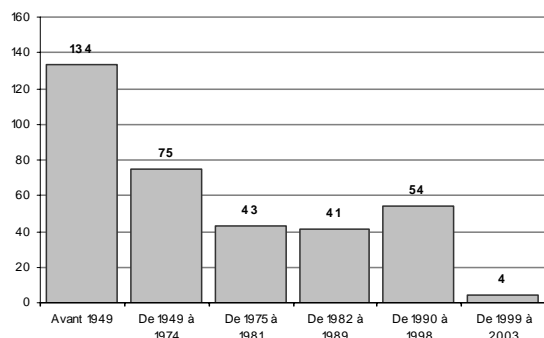


Figure 12 : Période d'achèvement des logements

En 1999, parmi les logements construits avant la guerre, 108 ont été construits avant 1915 (111 en 1990). Ces derniers correspondent à l'ancien village avec des fermes anciennes, dont les corps et les dépendances, en briques et moellons, sont typiques de l'habitat de la plaine d'Erstein avec pignon sur rue.

Les constructions nouvelles édifiées après 1990 représentent 15,2 % du parc total de logements et participent ainsi au rajeunissement de ce dernier. Le parc récent datant d'après 1990 est principalement investi par des jeunes familles avec enfants (30-40 ans).

Tableau 18 : Confort des résidences principales en 1999 et 2006

	1999		2006	
	Nbre	%	Nbre	%
<b>Salle de bain avec baignoire ou douche</b>	327	97,6	361	97,3
<b>Chauffage central collectif</b>	12	3,6	25	6,7
<b>Chauffage central individuel</b>	208	62,1	204	55,1
<b>Chauffage individuel «tout électrique»</b>	40	11,9	52	14,0
<b>Total</b>	<b>335</b>	<b>100</b>	<b>371</b>	<b>100</b>

Source : I.N.S.E.E. - Recensement de la Population - 1999-2006

Le niveau de confort du parc, compte tenu de son rajeunissement, est évidemment bon. On notera pour la période récente l'explosion du chauffage central individuel, qui non seulement s'est développé en individuel, mais aussi en collectif. Il offre (ou semble offrir) plus de souplesse de gestion aux locataires comme aux propriétaires, au détriment peut-être des économies d'échelle et d'énergie collectives.

## C. Typologique des résidences principales

Tableau 19 : Répartition et évolution des résidences principales en fonction du nombre de pièces

	1990		1999		2006		Variation 90-99		Variation 99-2006	
	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %
<b>1 pièce</b>	0	0	4	1,2	3	0,8	+ 4	+ 100	- 1	- 25,2
<b>2 pièces</b>	12	4,4	17	5,1	13	3,5	+ 5	+ 41,7	- 4	- 23,8
<b>3 pièces</b>	27	9,8	45	13,4	52	14,0	+ 18	+ 66,7	+ 7	+ 15,2
<b>4 pièces</b>	63	22,7	59	17,6	68	18,3	- 4	- 6,4	+ 9	+ 14,9
<b>5 pièces</b>	76	27,4	113	33,7	105	28,2	+ 37	+ 48,7	- 8	- 7,4
<b>6 pièces et plus</b>	99	35,7	97	29,0	131	35,2	- 2	- 2,0	+ 34	+ 34,6
<b>Total</b>	<b>277</b>	<b>100</b>	<b>335</b>	<b>100</b>	<b>371</b>	<b>100</b>	<b>+ 58</b>	<b>+ 20,9</b>	<b>+ 36</b>	<b>+ 10,7</b>

Source : I.N.S.E.E. - Recensement de la Population - 1990-99-2006

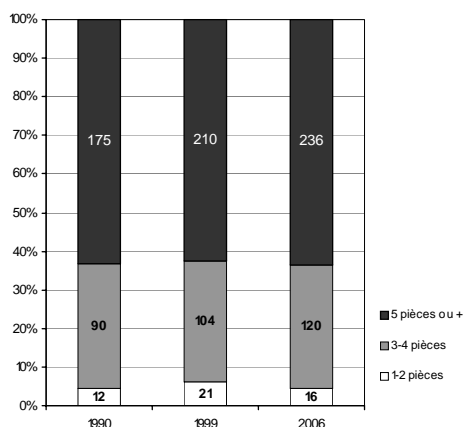


Figure 13 : Structure des résidences principales en fonction du nombre de pièces en 1990, 1999 et 2006

63,4 % des logements sont des **5 pièces et plus**, ce qui représente avec les **4 pièces** les quatre cinquièmes du parc des résidences principales. Leur prédominance n'a rien d'étonnant avec le type d'habitat existant à Osthouse : forte représentation des maisons individuelles et part importante des constructions anciennes souvent vastes. Ce constat s'explique par le nombre important de logements individuels occupés avant tout par des familles.

La commune compte très peu de **deux pièces et moins** (4,3 % en 2006), ces constructions étant plus récentes et correspondent à une demande nouvelle (jeunes couples sans enfant, personnes âgées) qui est à mettre en relation avec l'accroissement conséquent des ménages de petite taille (1 ou 2 personnes) au cours de la décennie 1999-2006. On dénombre, en 2006, 3 logements de une pièce alors que cette catégorie était inexistante en 1990.

Le logement locatif est dans bien des cas une solution transitoire pour les jeunes ménages avant de pouvoir construire dans la commune et permet également un maintien des personnes âgées valides dans le village.

Quant aux 3 pièces, ils ont accusé au cours de la décennie 1990-99 la hausse la plus importante (+ 66,7 %) alors que leur évolution est plus faible au cours de la période 1999-2006 (+ 15,2 %).

D'où un déséquilibre constaté au sein de la commune. Il manque, en effet, des logements de petite taille permettant de répondre au maintien des jeunes ménages ou des personnes âgées dans la commune.

L'intégration de logements sociaux devra se faire en tenant compte des potentialités au sein du vieux village, dans un esprit d'économie du sol (foncier) et de développement durable.

## **BILAN**

- **Une évolution du parc de logements liée principalement à l'apport de population nouvelle.**
- **Une évolution davantage liée à la création de lotissements successifs, composés de maisons individuelles, que par la restructuration et l'occupation du bâti ancien.**
- **Malgré un début de diversification, prépondérance d'une typologie : grands logements de plus de 4 pièces occupés par leurs propriétaires, ce qui favorise la sédentarisation et le vieillissement de la population.  
Très peu de petits logements (1-2 pièces).**
- **Une forte prépondérance des logements individuels, mais quelques opérations de logements collectifs ont été réalisées au cours des années 1990.  
La progression du collectif reste encore insuffisante.**
- **Un parc locatif encore insuffisant, malgré un début de diversification.**
- **Un parc récent ayant un bon niveau de confort.**
- **Absence de logements aidés, de parc «social» de logements locatifs à loyer modéré.  
Ceci pose le problème de l'accès au logement des jeunes ménages.**

### III . ECONOMIE

#### A. Les actifs<sup>1</sup>

##### 1. Une population active en forte croissance

Tableau 20 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 1999 et 2006

	1999	2006	Variation 1999-2006	
			Nbre	%
Population totale 15 - 64 ans	652	637	- 15	- 2,3
Population active totale	489	487	- 2	- 0,3
dont actifs occupés	471	456	- 5	- 3,3
dont chômeurs	18	32	+ 14	+ 77,2
Actifs hommes	278	254	- 24	- 8,6
Actifs femmes	211	233	+ 22	+ 10,6
Taux d'activité de la population (en %) <sup>a</sup>	75 %	77 %	-	-
Taux de chômage (en%)	3 %	5 %	-	-

a. Part de la population active dans la population totale.

Source : I.N.S.E.E. - Recensement de la Population - 1999-2006

Le nombre d'actifs diminue très légèrement à Osthouse, passant de 489 en 1999 à 487 actifs en 2006.

La **croissance de la population active** est négative (- 0,3 %) contrairement à celle de la population totale (+ 0,8 %). Ceci est caractéristique d'une commune dont la population vieillit.

Le taux d'activité continue à augmenter (passant de 75 % en 1999 à 77 % en 2006) est essentiellement liée à la progression de l'activité féminine.

Les modes de vie, l'éclatement des familles et le besoin d'autonomie des femmes ne font qu'accentuer ce phénomène économique. Si celui-ci se poursuivait, il serait judicieux d'**en tenir compte dans la programmation des équipements destinés à la petite enfance (crèche, halte-garderie...) et des équipements scolaires (cantine...)**.

**Le taux de chômage** a légèrement augmenté, passant de 3 % en 1999 à 5 % en 2006 mais reste cependant bien inférieur au taux observé dans le département du Bas-Rhin (8,6 %).

1. les actifs concernent les résidents de la commune exerçant un emploi et les chômeurs

## 2. Un tissu social en cours de mutation

Comme dans de nombreuses communes, **le profil socio-démographique est en pleine mutation**. En effet, on observe une «**tertiarisation**» de la **population active** au détriment des actifs du secteur primaire qui tient au développement des migrations alternantes vers les communes de la Communauté Urbaine ou vers Erstein, localisations de nombreuses activités tertiaires.

Tableau 21 : Evolution de la population active de 1999 à 2006

	1999		2006		1999-2006	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
<b>Agriculteurs exploitants</b>	8	1,8	20	4,3	+ 12	+ 149
<b>Artisans, commerçants, chefs d'entreprise</b>	20	4,4	20	4,3	0	0
<b>Cadres professions intellectuelles supérieures</b>	40	8,8	44	9,6	+ 4	+ 10
<b>Professions intermédiaires</b>	124	27,2	88	19,1	- 36	- 29
<b>Employés</b>	92	20,2	152	33,0	+ 60	+ 65
<b>Ouvriers</b>	172	37,7	136	29,6	- 36	- 21
<b>Total actifs</b>	456	100	459	100	+ 3	+ 0,7

Source : I.N.S.E.E. - RGP 1999-2006 (exploitation complémentaire)

Les différentes catégories socio-professionnelles ne connaissent pas une croissance homogène. Par conséquent, les caractéristiques de l'ensemble de la population active évoluent.

Osthause était traditionnellement un village agricole basé sur la «double-activité». Mais, comme dans bon nombre de communes rurales, l'activité agricole s'est transformée employant de moins en moins de main d'oeuvre. Les doubles actifs masquent l'importance de l'activité agricole dans la commune.

Les effectifs des agriculteurs-exploitants ont progressé, ils pèsent 4,3 % en 2006 contre 1,8 % en 1999.

Cette évolution reflète la transformation du monde rural notamment des modes de productions agricoles, même à la périphérie d'une grande agglomération.

Les ouvriers qui représentaient la catégorie socio-professionnelle la plus importante en 1999 (37,7 %) diminuent en 2006 (29,6 %) contrairement aux employés qui continuent leur progression, ils représentent en 2006 33 % de la population active.

L'arrivée de nouveaux habitants a profondément modifié la structure sociale d'Osthause avec les employés et les catégories plus aisées (professions intermédiaires, cadres supérieurs et professions libérales) qui occupent une place de plus en plus importante dans la population active de la commune.

Quant aux patrons (artisans commerçants et chefs d'entreprise), leurs effectifs ont tendance à se maintenir au cours des deux décennies précédentes.

Aujourd'hui, les caractéristiques de la population active sont les suivantes :

- en 2006, 33 % d'entre eux sont patrons, cadres ou exercent une profession libérale ou intermédiaire, alors qu'ils ne représentaient que 40,4 % de la population active

- en 1999, ceci étant du à la régression des professions intermédiaires,
- le poids des ouvriers dans la population active a fortement chuté entre 1999 (37,7 %) et 2006 (29,6 %) ainsi que leurs effectifs.
  - quant à la part des agriculteurs dans la population active, elle a légèrement augmenté, passant de 1,8 % en 1999 à 4,3 % en 2006.

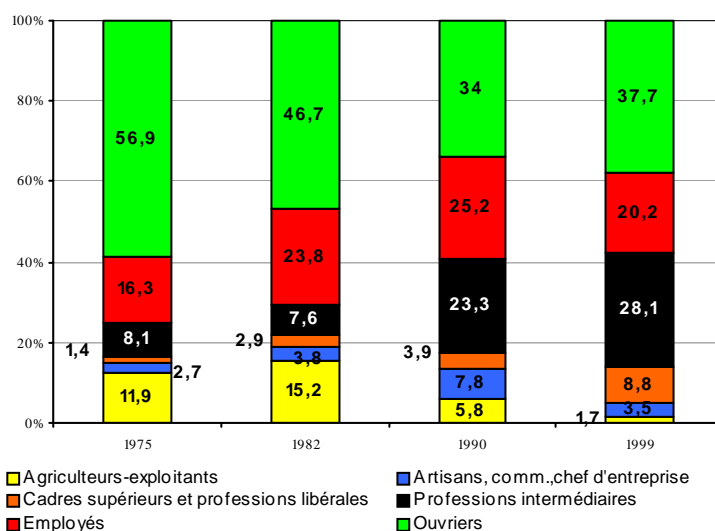
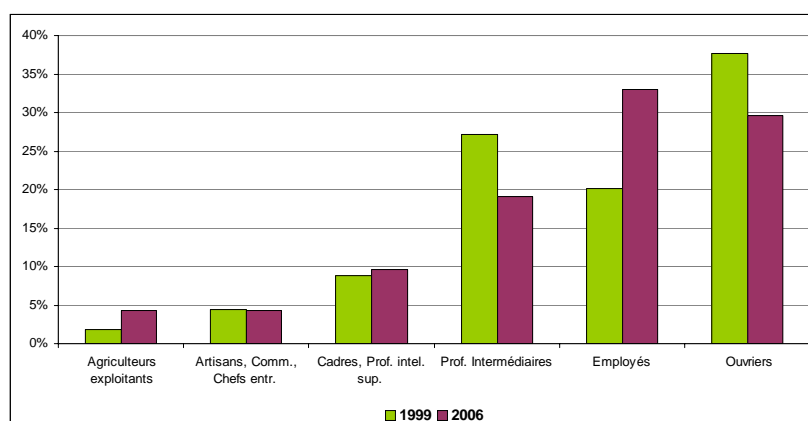


Figure 14 : Population active selon la catégorie socioprofessionnelle



## B. Des emplois peu nombreux mais en constante augmentation

En 2006, 88 % des actifs se déplacent hors de la commune pour exercer leur activité professionnelle.

Les emplois offerts dans la commune (73 en 1999 et 79 en 2006), peu nombreux, ont légèrement augmenté de + 8,2 % entre 1999 et 2006.

Le nombre d'emplois offerts dans la commune est largement inférieur à celui de la population active ce qui va générer d'importantes migrations alternantes.

Ce phénomène s'explique notamment par la transformation de l'activité agricole. Celle-ci occupe une part de moins en moins importante de la population active.

Tableau 22 : Emplois en 1999 et 2006 par secteur d'activité

	Emplois dans l'agriculture		Emplois dans l'industrie		Emplois dans la construction		Emplois dans le tertiaire	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
<b>Emploi au lieu de travail en 1999</b>	12	16,4	0	0	8	11,0	53	72,6
<b>Emploi au lieu de travail en 2006</b>	32	40,9	0	0	10	12,3	37	46,8

Source : I.N.S.E.E. - Recensement de la Population - 1999-2006 (exploitation complémentaire)

## C. Le tissu des entreprises

Tableau 23 : Répartition des établissements par type d'activité en 2009

		2009	
		Nbre	%
<b>Secteur Primaire</b>	<b>Agriculture, sylviculture et pêche</b>	23	46
<b>Secteur Secondaire</b>	<b>Construction</b>	7	14
<b>Secteur Tertiaire</b>	<b>Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles</b>	6	12
	<b>Transports et entreposage</b>	1	2
	<b>Hébergement et restauration</b>	2	4
	<b>Activités financières et d'assurance</b>	2	4
	<b>Activités immobilières</b>	2	4
	<b>Activités scientifiques et techniques ; services administratifs et de soutien</b>	1	2
	<b>Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale</b>	4	8
	<b>Autres activités de services</b>	2	4
<b>TOTAL</b>		50	100

Source : INSEE - SIRENE 2009

Tableau 24 : Répartition des établissements par grands secteurs d'activités en 2009

	2009	
	Nbre	%
<b>Agriculture</b>	23	46
<b>Industrie</b>	0	0
<b>Commerce</b>	6	12
<b>Construction</b>	7	14
<b>Services</b>	14	28
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100</b>

Source : INSEE - SIRENE 2009

La structure des entreprises et son évolution récente montrent une assez forte stabilité sur la période récente.

Le **secteur primaire** est le secteur d'activités qui prédomine (46 % des activités), il se compose de 23 établissements en 2009 et il se maintient bien.

Mis à part la majorité des établissements qui sont des exploitations de cultures de céréales et de cultures industrielles, on recense un établissement d'horticulture-pépinières et un établissement de réalisation et d'entretien de plantations ornementales et de réalisation de travaux forestiers.

Le **secteur tertiaire** (40 % des activités) se compose de 22 établissements en 2009. Ce secteur est principalement représenté par quelques services : services collectifs, sociaux et domestiques ainsi que par quelques commerces.

Les commerces présents dans la commune sont les suivants :

- un commerce de vente de journaux, presse, tabac et de distribution de pain,
- un commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques (LOMEDO),
- un commerce de gros de céréales et d'aliments pour le bétail,
- un commerce de vente par correspondance spécialisée (CARBU'FORM).

Sont absents tous les services et les commerces de proximité ainsi que les services médicaux et paramédicaux. Les habitants doivent se tourner vers les communes de Benfeld et d'Erstein, bien achalandées, qui offrent toute la gamme de services et commerces de proximité.

Seuls les services suivants sont présents : un hôtel et un restaurant de type traditionnel (A l'Aigle d'Or) ainsi qu'un bureau d'ingénierie et d'études techniques sont installés à Osthouse et une banque.

Le **secteur secondaire** (14 % des activités) est représenté par 2 industries manufacturières et par 4 établissements dans le domaine du bâtiment, de la construction.

Les entreprises du bâtiment sont :

- une entreprise de revêtement des sols et des murs,
- une entreprise de menuiserie métallique-serrurerie,
- une entreprise de travaux forestiers (environ 10 salariés),

Tableau 25 : Répartition des entreprises par classe d'effectif salarié

	2009	
	Nbre	%
<b>Effectif Inconnu</b>	7	14
<b>0 salarié</b>	32	64
<b>1 ou 2 salariés</b>	5	10
<b>3 à 5 salariés</b>	3	6
<b>6 à 9 salariés</b>	2	4
<b>10 à 19 salariés</b>	1	2
<b>Total des entreprises</b>	<b>50</b>	<b>100</b>

Le tissu économique d'Osthouse est presque entièrement constitué de petits établissements inférieurs à 5 salariés. Seul deux établissements possèdent plus de 5 salariés salariés, l'entreprise de réalisation et d'entretien de plantations ornementales et de travaux forestiers (6 à 9 salariés) et le restaurant «A l'Aigle d'Or» (10 à 19 salariés).

## D. Maintien de l'activité agricole

Malgré de profondes mutations dans le monde agricole, employant de moins en moins de main d'oeuvre sur des surfaces plus grandes, Osthouse demeure un village agricole, l'agriculture demeurant encore la principale activité de la commune. L'agriculture est majoritairement céréalière, mais d'autres types de cultures sont également présentes sur le ban communal : tabac, asperge, betterave sucrière, choux, céréales. Ces spécialisations permettent de maintenir une diversité des cultures et d'éviter la monoculture de maïs.

D'après le recensement agricole de l'INSEE de 2000, 24 exploitations (dont 16 exploitations professionnelles) sont encore en activité (38 en 1988). 57 actifs familiaux sont occupés sur les exploitations (34 équivalents temps plein). Il faudrait rajouter les doubles actifs qui gardent une activité agricole non déclarée à côté d'autres activités professionnelles.

Actuellement, sur toutes les exploitations restantes sont localisées dans le village, sauf une exploitation d'élevage qui s'est installée à l'extérieur du village. L'élevage à Osthouse se limite à 2 gros élevages de vaches laitières.

La Surface Agricole Utilisée (SAU) est de 894 ha en 2000 (contre 911 ha en 1993 et 841 ha en 1997), les terres labourables représentant 82 % de la SAU. La surface agricole utilisée pour cultiver le maïs a fortement augmenté de 61 % en 4 ans, passant de 307 hectares en 1993 à 493 hectares en 1997). Les prairies ont été fortement réduites entre 1993 (148 ha) et 1997 (97 ha) alors qu'en 2000 la superficie en herbe atteint les 154 ha (jachère).

Les habitants sont conscients de l'importance de la place d'une agriculture diversifiée dans la commune, tant en terme de qualité du paysage («l'agriculture entretient le paysage») qu'en terme de qualité de vie, avec l'accès, aux produits frais vendus à la ferme. La vente directe de toutes sortes de produits locaux fonctionne

bien et a tendance à s'amplifier (surtout avec l'arrivée de population nouvelle dans les zones à urbanisation future.

Une exploitation agricole est située dans le tissu villageois, en bordure Sud de la dent creuse IIAU2. Il s'agit d'un élevage (environ 50 vaches) qui relève des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Le RSD prévoit notamment le respect de distances d'implantation des bâtiments renfermant des animaux et de certaines de leurs annexes par rapport aux habitations de tiers, aux constructions habituellement occupées par des tiers, aux zones de loisirs, aux cours d'eau et captages d'eau potable. Ainsi, le RSD impose une distance minimale d'implantation des constructions nouvelles autour des bâtiments d'élevage existants de 25 mètres. L'objectif principal est la protection de la ressource en eau et du voisinage de ces activités. Ces prescriptions encadrent plus particulièrement les activités agricoles d'élevage en ce qui concerne les caractéristiques et l'implantation des bâtiments, l'épandage des effluents.

Les distances d'éloignement exigées par rapport à l'élevage bovin ne permet actuellement aucune urbanisation du secteur IIAU2 considéré comme une dent creuse dans le tissu villageois. Cette réserve foncière, qui existait déjà au POS, n'a pas pu être urbanisée en raison de la proximité de l'élevage.

## E. Migrations alternantes

### 1. Des départs journaliers vers la C.U.S. et surtout vers Strasbourg

Tableau n°26 : Les migrations alternantes de 1990 à 1999 (les départs)

Actifs migrants vers :	1990		1999		Variation 1990-1999	
	Nbre	%	Nbre	%	Absolue	%
Erstein	116	26,5	135	24,7	+ 19	+ 16,4
Communes du canton d'Erstein	130	29,7	151	27,6	+ 21	+ 16,2
Communes de la CUS	133	30,4	150	27,4	+ 23	+ 12,8
Autres communes du Bas-Rhin	35	8,0	65	11,9	+ 30	+ 85,7
Autres communes hors Bas-Rhin	2	0,4	5	0,9	+ 3	+ 150
Autres communes	22	5,0	41	7,5	+ 19	+ 86,4
<b>Total</b>	<b>438</b>	<b>100</b>	<b>547</b>	<b>100</b>	<b>+ 109</b>	<b>+ 24,9</b>

Source : INSEE Fichier Migal 1990-99

**Le nombre d'actifs allant travailler en dehors de la commune augmente.** La hausse a été importante au cours de la période 1990-1999, passant de 438 personnes en 1990 à 547 en 1999, soit près de **25 % de la population active résidente**.

Les **communes d'Erstein, de la CUS** (y compris Strasbourg) et de la Communauté de communes du Pays d'Erstein **attirent 79,7 % des actifs migrants** en 1999.

Les **déplacements à l'intérieur du Bas-Rhin** occupent une place moins importante avec 11,9 % en 1999 contre 8 % en 1990.

## 2. Des arrivées à Osthouse qui n'équilibrent pas les départs

Tableau n°27 : Les migrations alternantes de 1990 à 1999 (les arrivées)

Actifs venants de :	1990		1999		Variation 1990-1999	
	Nbre	%	Nbre	%	Absolue	%
Erstein	2	12,5	3	10,7	+ 1	+ 50,0
Communes du canton d'Erstein	8	50,0	12	42,8	+ 4	+ 50,0
Communes de la CUS	1	6,2	3	10,7	+ 2	+ 200
Autres communes du Bas-Rhin	5	31,3	10	35,7	+ 5	+ 100
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>100</b>	<b>28</b>	<b>100</b>	<b>+ 12</b>	<b>+ 75,0</b>

Source : INSEE Fichier Migal 1990-99

Les arrivées journalières de travailleurs à Osthouse sont peu nombreuses (28 personnes en 1999) mais elles ont progressé de 75 % (+ 12 personnes) au cours de la période 1990-1999.

Ces actifs proviennent essentiellement des communes du canton d'Erstein (53,5 %) ainsi que des autres communes du Bas-Rhin (35,7 %). La proximité géographique de ces communes «émettrices» favorise bien sûr ce phénomène.

### BILAN

- Une population active importante liée aux nouveaux arrivants et marquée par une féminisation.
- Une tertiairisation de la population active résidente avec l'arrivée de catégories sociales plus aisées dans la commune.
- Une population fortement salariée et un taux de chômage plutôt faible.
- Un tissu économique dominé encore majoritairement par l'agriculture et par les petits établissements du secteur primaire.
- Peu d'emplois sur place génère des migrations pendulaires en hausse et donc une augmentation du trafic automobile.
- Une dépendance des actifs résidents vis-à-vis du bassin d'emplois que représentent les communes du canton d'Erstein, la ville d'Erstein ainsi que les communes de la CUS.
- Maintien de l'activité agricole qui contribue à renforcer l'identité du village et le paysage.
- Des potentialités de développement économiques limitées.

## **IV . EQUIPEMENTS EXISTANTS**

---

### **A) - Les équipements scolaires et péri-scolaires**

---

L'école est située au centre du village, à proximité immédiate de la Mairie. Elle comporte 4 classes, dont une classe maternelle et 3 classes primaires, qui totalisent 101 élèves. Pour ne pas subir de fermeture d'une classe, la commune doit maintenir un certain équilibre démographique, le seuil de suppression d'une classe étant de 81 élèves. Il faut également avoir à l'esprit qu'il n'y a pas la possibilité matérielle d'ouvrir une classe supplémentaire dans les locaux actuels.

Les structures et les équipements collectifs péri-scolaires seront étudiés et réalisés dans le cadre de la Communauté de Communes du Pays d'Erstein.

Il existe un réseau de ramassage scolaire pour les élèves du secondaire entre les communes du Pays d'Erstein.

Pour les élèves de l'enseignement secondaire, les ramassages scolaires sont organisés par le Conseil Général vers le collège de Gerstheim et vers les lycées d'Erstein ou de Sélestat. Les navettes du Réseau de bus 67 du Conseil Général ainsi que le réseau ferroviaire, relie également le village à Strasbourg.

Quant aux structures péri-scolaires, il n'y a pas de crèche à Osthouse.

Des réflexions sont actuellement menées par la Communauté de Communes du Pays d'Erstein. Il est indispensable d'évaluer les besoins futurs en terme de petite enfance ainsi que de dégager des pistes de projets de réalisation de ces futurs équipements.

### **B) - Les équipements sportifs et de loisirs**

---

La commune dispose sur son territoire d'un ensemble sportif composé d'un terrain de tennis, d'un terrain de football et d'un terrain de basket ainsi que d'une salle de sports et d'une salle de stockage de matériel.

Il convient de prévoir au PLU une possibilité d'extension de ces équipements.

Le ban communal est également doté d'un plan d'eau loué à l'association locale de pêche et de pisciculture (carpe) ainsi que d'un manège Club des cavaliers, localisé au Sud-Est du village.

### **C) - Les équipements liés au tourisme**

---

Deux gîtes ruraux sont installés dans la commune.

## D) - Les services et les commerces

---

Osthouse est équipée de peu de *commerces et services de proximité* :

- la mairie,
- une banque,
- un commerce buraliste (vente de journaux - presse et de tabac) avec dépôt de pain.

Très peu de commerces et de services de proximité sont présents à Osthouse, la commune n'étant pas de taille suffisante pour accueillir de nouveaux commerces et services. Mais avec l'accueil de nouveaux habitants, les données pourraient bien évoluer.

La proximité du chef lieu de canton, Erstein et des villages avoisinants mieux équipés (Benfeld...) ne favorise pas l'implantation de commerces et de services stables et pérennes.

Quant aux *services liés aux activités médicales et para-médicales*, ils sont inexistant, les habitants doivent se rendre à Erstein ou Benfeld.

Osthouse ne dispose pas de structure d'accueil des personnes âgées sur son ban communal. Ces dernières peuvent être accueillies par les maisons de retraite d'Erstein, de Gertsheim, de Hilsenheim et de Rhinau.

## E) - Les transports en commun

---

La ligne ferroviaire Strasbourg-Erstein traverse l'Ouest du ban communal, parallèlement à la RN 83 mais Osthouse ne dispose d'aucune gare ou halte ferroviaire sur son ban communal. Cependant la gare d'Erstein est située à proximité du village d'Osthouse, à environ 3 km.

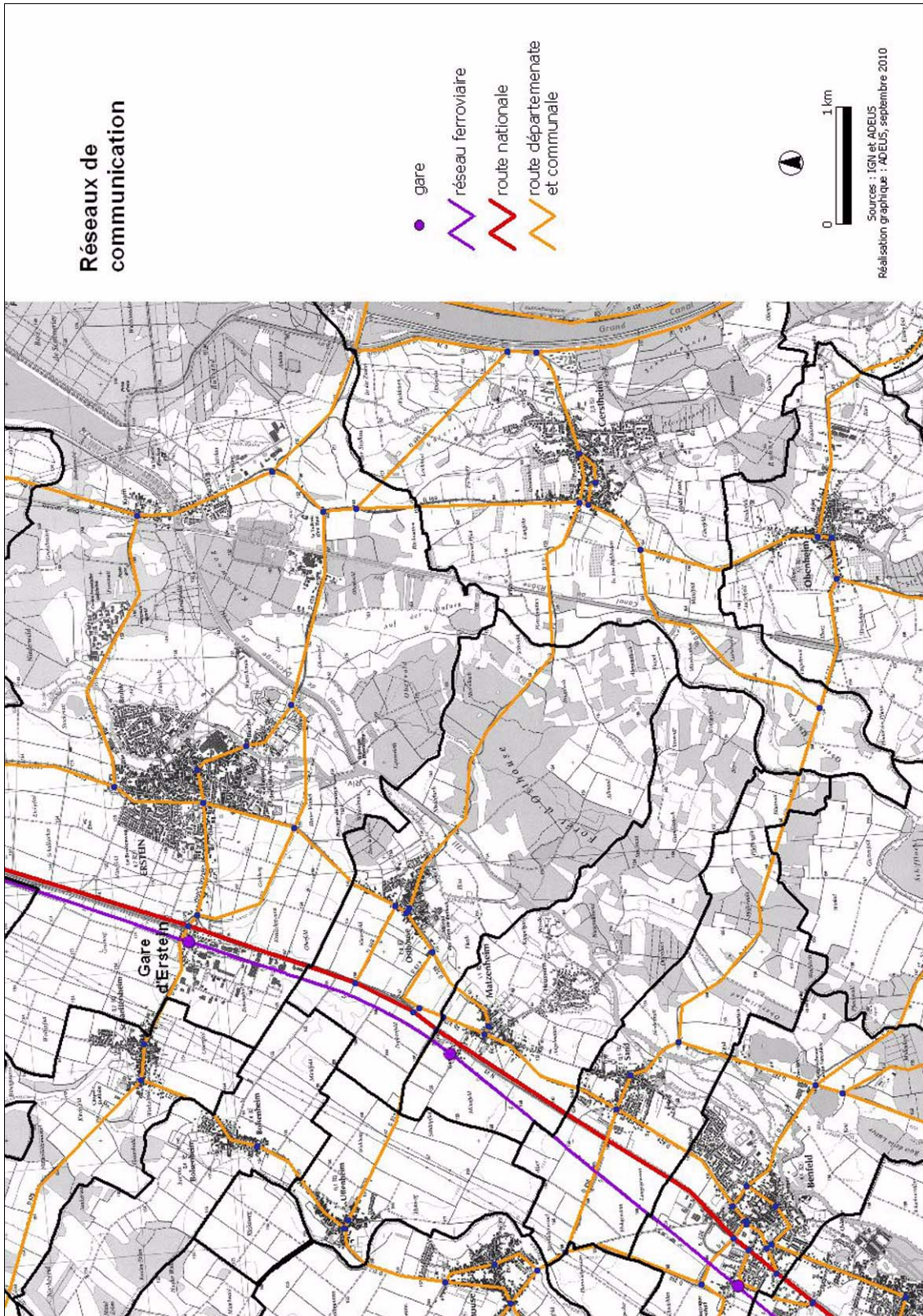
La commune d'Osthouse est assez éloignée des parkings-relais tram de la CUS. Le plus proche est le «P+R Baggersee» qui se situe sur le ban communal d'Illkirch à environ 15 kilomètres d'Osthouse.

Aucun transport en commun ne permet de relier directement le village au parking-relai Tram Baggersee. Pour s'y rendre en voiture, le temps estimé est de l'ordre du quart d'heure en dehors des perturbations liées au trafic routier.

Les automobilistes souhaitant rejoindre le réseau Tram de l'agglomération strasbourgeoise peuvent stationner aux diverses stations relais-tram. A partir de là, il est possible de rejoindre la gare de Strasbourg très rapidement.

La commune d'Osthouse est également desservie par des lignes de bus du Conseil Général. En effet, la ligne de bus permanente n°260 du Conseil Général permet de relier Erstein à Illkirch Baggersee en 25 minutes.

Carte de localisation de la gare d'Ertsein



### Extrait du plan des lignes de bus du réseau 67 du Conseil Général



## F) - Divers

La commune possède son **cimetière**, situé au centre du village autour de l'église. Actuellement une extension est en cours de réflexion car il ne reste plus qu'un nombre limité de places disponibles.

Le **traitement des déchets** est géré par la Communauté de Communes du Pays d'Erstein.

Afin de collecter les déchets, tels que le verre, le papier et le plastic, deux secteurs d'accueil des conteneurs ont été mis en place à l'Est du village.

Le tri sélectif des déchets en vue du recyclage est en vigueur depuis 1993 et est géré par la Communauté de Communes du Pays d'Erstein. En liaison avec «Eco-emballages», il comprend le ramassage du papier et du plastic, du verre, des objets encombrants métalliques et/ou non métalliques, des batteries, piles, appareils ménagers, produits toxiques, peintures, désherbants et des huiles de moteur usagées.

Les **ordures ménagères** sont acheminées vers l'usine d'incinération de Strasbourg.

**BILAN**

- **Très peu de commerces et de services de proximité mais accès à ceux d'Erstein, de Benfeld et des communes avoisinantes.**
- **Centralisation des infrastructures à Erstein et à Benfeld mais développement de certains équipements scolaires, péri-scolaires, sportifs et de loisirs au travers de la Communauté de Communes du Pays d'Erstein.**
- **Manque d'équipements liés à la petite enfance mais possibilité d'accéder aux équipements et services des communes environnantes.**
- **Pas de desserte directe en transport en commun mais proximité de la gare d'Erstein**

## V . ATOUTS, FAIBLESSES ET CONTRAINTES

ATOUTS	FAIBLESSES	CONTRAINTES
Apport de jeunes ménages. Une pyramide des âges assez bien équilibrée.	<b>Risque de vieillissement de la population.</b>	
Une forte croissance de la population active.	<b>Peu d'emplois sur place. Migrations pendulaires importantes en hausse générant une augmentation du trafic automobile provoquant de l'insécurité sur l'artère principale du village.</b>	<i>Phénomène de péri-urbanisation lié à la proximité de la métropole strasbourgeoise et du bourg d'Erstein.</i>
Une activité artisanale faible, dominée par quelques entreprises du bâtiment.	<b>Difficulté de se développer sur place.</b>	<i>Proximité des bourgs d'Erstein et de Benfeld ainsi que de l'agglomération strasbourgeoise, facilement accessibles.</i>
Proximité de la RN 83 (Strasbourg-Erstein-Colmar) sans avoir directement les nuisances.	<b>Problème de sécurité sur l'artère principale d'Osthause (D 288).</b>	<i>Trafic de transit sur la RD 288 (reliant Matzenheim à Erstein).</i>
Maintien et dynamisme de l'activité agricole avec diversité des cultures. Vente à la ferme.	<b>Conflits d'usage. Nuisances olfactives et sonores dans le tissu urbain.</b>	<i>Application de la règle de réciprocité entre habitat et bâtiment agricole.</i>
Des logements de bon niveau de confort, une offre insuffisamment diversifiée qui ne favorise pas la mobilité résidentielle.	<b>Peu de foncier communal.</b>	<i>Zones de risques inconstructibles : - périmètres des zones inondables de l'Ill, - périmètre de protection du captage d'eau potable d'Erstein.</i>
Des logements de bon niveau de confort.	<b>Une offre en logement insuffisamment diversifiée.</b>	<i>Foncier communal pratiquement inexistant.</i>
Paysage de Ried, zones inondables, forêts, alignements d'arbres à protéger. Présence d'éléments de patrimoine bâti (château et bâtiments remarquables) et rural (chapelle, calvaires, croix).	<b>Non mise en valeur de certains éléments du patrimoine naturel ou architectural.</b>	<i>Sensibilité paysagère dans certains secteurs à respecter. Un cadre naturel protégé de qualité.</i>

	<b>Peu de commerces et de services de proximité.</b>	<i>Proximité du chef lieu de canton, Erstein et Benfeld.</i>
Accès aux équipements sportifs et culturels des communes avoisinantes.	<b>Peu d'équipements de proximité.</b>	<i>Proximité du chef lieu de canton, Erstein et Benfeld.</i>
	<b>Absence de structure d'accueil pour personnes âgées.</b>	<i>Proximité des structures d'accueil d'Erstein, d'Andlau, de Gerstheim et de Rhinau.</i>
	<b>Possibilités d'urbanisation limitées.</b>	<i>Zones inondables au Nord-est et à l'Est du village.</i>

## VI . PERSPECTIVES D'EVOLUTION

---

### A) - Prévisions démographiques

---

La commune fait le choix de s'orienter vers une politique démographique à progression stable, cohérente et continue afin de répondre aux divers besoins de la population, dont les jeunes ménages et pour favoriser le renouvellement de la population ainsi que de tenir compte des possibilités d'absorption des infrastructures existantes (école, salle socio-culturelle) et de maintenir le renouvellement des générations. Elle souhaite une progression moyenne de 5 logements par an afin de conserver la cohabitation de plusieurs générations, garant d'une continuité culturelle et de savoir-faire.

Avec les **extensions de l'urbanisation prévues à court ou moyen terme (zones I AU1 et I AU2)** dans ce P.L.U., environ 3 ha, **on peut évaluer à environ 30 ménages supplémentaires, soit environ 90 habitants** à raison de 3 personnes/logement, ce qui porterait la population à environ **1060 habitants en 2020**.

Si l'on considère les **extensions à long terme (zones II AU, soit environ 2,4 ha)**, la population estimée sera d'environ **75 habitants supplémentaires, soit 25 ménages**, ce qui porterait la population à environ **1135 habitants en 2030**.

***Récapitulatif des prévisions démographiques pour les 20 années futures***

**2010-2020** : + 90 habitants, donc un total de 1 060 habitants

- variation de la population de 37,5 %
- variation annuelle de la population de + 3,75 %

**2020-2030** : + 75 habitants, donc un total de 460 habitants

- variation de la population de 19,5 %
- variation annuelle de la population de + 1,95 %

Aux extensions se rajoutent les possibilités limitées de densification dans le tissu ancien qui peuvent se traduire par des transformations de corps de ferme en logements collectifs.

L'offre en logement, orientée essentiellement vers la maison individuelle en accession, pose d'ores et déjà **le problème du renouvellement des populations et du vieillissement à terme de la population.**

Sachant qu'un logement locatif n'est souvent qu'un passage pour les jeunes ménages, il serait plus que souhaitable de développer ce type d'offre pour rééquilibrer la structure de la population et augmenter la marge de manoeuvre du parc de logement en terme d'accueil face à une certaine tension.

La demande est difficile à appréhender et les opérations orientées vers le logement locatif se feront plutôt dans le tissu ancien, par le biais de la réhabilitation d'anciens corps de fermes, que dans les lotissements.

**L'augmentation récente des familles mono-parentales** (souvent des femmes seules avec enfants devant travailler) **impliquent de nouveaux besoins**, notamment l'accueil des petits enfants (crèche, halte-garderie) et des services périscolaires (cantine, études du soir).

D'autre part, la commune souhaite maintenir les jeunes sur place et leur offrir la possibilité de devenir soit propriétaire, soit locataire. C'est pourquoi elle entend appliquer la politique intercommunale en matière de logements aidés mise en place par la Communauté de Communes. Cette politique prévoit la réalisation de 4 logements aidés par village dans le but de répondre à la demande.

L'ensemble de ces opérations lui permettra d'avoir une offre diversifiée en matière de logement.

La commune ne détient pas de foncier qui lui permettrait de réaliser des opérations au coeur du village. Elle ne s'oppose pas à une certaine densification, mais à la condition que celle-ci se fasse en harmonie avec le patrimoine existant, d'où l'importance des règles qui sont inscrites dans le document.

## B) - Prévisions économiques

---

A l'échelle communale, les prévisions économiques sont très hasardeuses.

La commune souhaite maintenir les activités actuelles existantes qui sont essentiellement représentées par l'agriculture et le secteur tertiaire en terme de nombre d'établissements.

L'agriculture pourra se maintenir dans la mesure où de jeunes générations prennent le relais. La pérennité de ce secteur d'activité ne pourra être assurée qu'à la condition de permettre aux exploitations agricoles de s'installer en dehors des zones habitées du village. Par conséquent, pour répondre aux besoins d'extension des exploitants agricoles et leur offrir la possibilité de s'installer dans de bonnes conditions en dehors du village, une zone agricole spécifique (zone A1) pouvant accueillir des sorties d'exploitations, dans la partie Nord-Ouest du ban communal a été créée. Cette zone est constructible pour l'agriculture, y compris le logement de fonction des exploitants agricoles.

Quant au secteur agricole inconstructible A2 qui comprend les terres agricoles mises en culture, il a pour vocation de pérenniser l'activité agricole existante. L'objectif consiste à maintenir les exploitations existantes en permettant l'aménagement des bâtiments agricoles existants et leurs extensions. Mais toute nouvelle implantation d'une exploitation agricole n'est pas autorisée.

La commune souhaite également pérenniser le secteur secondaire faiblement représenté par quelques établissements en permettant aux activités de s'implanter dans le village à condition qu'elles ne provoquent pas de gênes, nuisances avec l'habitat.

Dans le cadre de l'intercommunalité, une zone d'activités intercommunale (28 ha) est en cours de réalisation sur le ban communal d'Erstein. Ce Parc d'Activités du Pays d'Erstein sera destiné à accueillir des activités artisanales, industrielles et tertiaires pour des moyennes et grandes entreprises mais n'a pas de vocation commerciale.

Directement accessible de puis la RD 1083, à proximité de la gare d'Erstein, cette zone s'inscrit dans la continuité géographique de la zone existante Z.I. Ouest où sont déjà installées d'importantes sociétés, notamment le siège de la société WÜRTH France.

La commune souhaite également développer les activités liées à l'agro-tourisme et au tourisme rural (gîte, ferme auberge...).



---

---

# III. EXPLICATION DES CHOIX DU PADD

---

---

---

---

## I. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

---

---

La commune d'Osthouse a défini, dans le cadre de l'élaboration de son PLU, plusieurs grands objectifs :

- Développer une **urbanisation maîtrisée**, organisée et adaptée en cohérence avec les zones bâties existantes,
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti ancien,
- Maintenir et développer l'**activité économique en la diversifiant** et en veillant à son intégration paysagère et pérenniser l'activité agricole,
- Améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants en mettant en place des **aménagements et des équipements** de l'espace accompagnant le développement du village,
- Protéger l'**environnement**, les **ressources naturelles** et maintenir les **équilibres écologiques**.

Ces 5 objectifs s'expriment dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU), notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ils sont à la base des choix retenus pour l'établissement de ce dernier.

A partir de la synthèse du diagnostic, les enjeux principaux pour le développement d'Osthouse ont été dégagées, à savoir :

- Assurer le rôle d'Osthouse en terme d'accueil de l'habitat et des équipements liés à la démographie et de développement des activités,
- Assurer l'équilibre entre le développement urbain de la commune et la préservation des milieux naturels et agricoles et du cadre de vie.

La Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit respecter les objectifs et principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir les principes :

- d'équilibre,
- de diversité et de mixité sociale,
- de protection.

Ces objectifs s'expriment dans le cadre du PLU, notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les choix opérés pour établir le PADD respectent ces trois grands principes.

## II . LES PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

---

Au vu des principaux constats issus du diagnostic, la commune doit faire face à un certain nombre d'enjeux qui expliquent les choix retenus pour établir le PADD en fonction des objectifs retenus par la commune.

Aux grands enjeux, qui se sont affinés au cours des études du PLU, correspondent des objectifs de développement durable.

Cinq thèmes principaux déclinent les grands enjeux suivants : (cf. tableau de synthèse) :

- la maîtrise de la croissance urbaine et la diversification du parc de logements,
- la valorisation du patrimoine bâti ancien,
- le développement économique,
- l'accroissement de l'offre en services et en équipements urbains accompagnant le développement d'Osthouse,
- la protection des ressources naturelles et des richesses environnementales.

Le diagnostic a montré une croissance continue en dent de scie de la population de la commune depuis 1962 qui s'est intensifiée au cours de la décennie 1990-1999 avec l'arrivée de nouveaux habitants et qui se poursuit au cours de la période 1999-2006. Avec 9,7% d'augmentation de la population de 1968 à 1975, le village a connu la période d'accroissement démographique la plus importante suivie de la période 1990-1999 avec 7,1%, conséquence de l'ouverture des lotissements des Jardins et de la Forêt. La période 1999-2006 a connu une diminution de la croissance démographique (+ 0,6%).

Il se dégage de ces phénomènes cycliques le besoin de maîtriser la croissance urbaine, de façon à la lisser dans le temps, en donnant à la Collectivité des outils de contrôle au travers du PLU, lui permettant de réguler l'urbanisme et d'encadrer l'aménagement des secteurs à urbanisation future.

La municipalité souhaite infléchir la tendance, amorcée depuis 1990, de vieillissement global de la population en assurant le renouvellement des générations. Ce dernier pourra avoir lieu en permettant aux jeunes ménages de s'implanter à Osthouse et en accueillant également des habitants nouveaux.

Le problème du renouvellement des générations pose, par conséquent, celui du parc de logements adaptés. L'évolution de la commune d'Osthouse s'accompagnera d'une modification des besoins des populations.

On note encore une forte dominante de logements individuels dans la période précédente, tandis que les besoins en logements locatifs, aidés et en petits logements restent largement insatisfaits. Aucun logement aidé n'est présent dans le village d'Osthouse.

En terme d'activités, la commune n'offre pas suffisamment d'emplois à la population active, en raison de la présence à proximité du bourg centre d'Erstein qui est bien plus attractif et qui concentre sur son ban communal de nombreuses activités. Ceci génère d'importantes migrations pendulaires en direction d'autres bassins

d'emplois et notamment en direction de celui d'Erstein.

Cependant, la Collectivité souhaite maintenir et développer les activités économiques sur son territoire, notamment l'activité agricole en permettant aux agriculteurs du village de s'implanter en dehors du village en veillant à leur intégration paysagère. Elle permet également aux petits commerces et services de proximité de s'implanter dans le village.

L'approche des espaces naturels par la population évolue ; on passe d'un espace vécu comme exclusivement agricole et naturel à un espace qui doit aussi satisfaire une fonction plus socio-récréative-touristique, en les rendant accessibles et en valorisant leurs potentialités touristiques.

Sur le plan environnemental, paysager et architectural, la commune possède un patrimoine bâti et naturel de qualité qui participe fortement à l'identité du village et qui mérite donc d'être préservé et valorisé.

Au vu des principaux constats issus du diagnostic, la commune doit faire face à un certain nombre d'enjeux qui expliquent les choix retenus pour établir le PADD en fonction des objectifs retenus par la commune.

Aux grands enjeux, qui se sont affinés au cours des études du PLU, correspondent des objectifs de développement durable. (Cf. tableau des grands enjeux pour la commune).

## GRANDS ENJEUX POUR LA COMMUNE

PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC - SPECIFICITES LOCALES	ENJEUX POUR LA COMMUNE	OBJECTIFS DU DEVELOPPEMENT DURABLE
<b>1. Une urbanisation maîtrisée pour le maintien d'un apport démographique suffisant et une offre d'équipements nécessaires à la population</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une croissance démographique de + 0,8 %/an au cours de la décennie 1990-99, portée aussi bien par le mouvement naturel, conséquence de l'arrivée de jeunes ménages, que par le solde migratoire, avec un rythme de construction neuve de 3-4 logements/an en moyenne. Cette croissance s'est fortement ralentie entre 1999-2006 (+ 0,1%/an).</li> <li>• Risque de vieillissement progressif de la population (55% de la population a plus de 40 ans en 1999 contre 47% en 1999) mais la commune est équipée d'une maison de retraite.</li> <li>• Equipements scolaires actuellement suffisants. L'école a la capacité d'être renforcée au fur et à mesure de l'arrivée de nouveaux habitants par l'ouverture d'une classe supplémentaire en cas de besoin.</li> <li>• Manque de structures liées à la petite enfance qui se verront étudiées et réalisées dans le cadre de la Communauté de Communes du Pays d'Erstein.</li> <li>• Difficulté pour les petits commerces et services de proximité de se développer sur place en raison de la féroce concurrence du bourg centre d'Erstein, très bien achalandé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise de la croissance démographique et de l'urbanisation en cohérence avec les objectifs du SCOTERS : ouverture progressive des zones à urbaniser pour ne pas surcharger les équipements scolaires et adapter le réseau de voirie en conséquence (flux de véhicules).</li> <li>• Conserver la cohabitation de plusieurs générations garant d'une continuité culturelle et de savoir-faire.</li> <li>• Continuer à répondre à l'attente des familles qui désirent venir vivre à Osthouse tout en offrant aux jeunes de la commune une solution de logement sur place.</li> <li>• Renforcer les équipements sportifs, de loisirs, socio-culturels, péri-scolaires ainsi que les services de proximité liés à la petite enfance en fonction des besoins des futurs habitants.</li> <li>• Relier les futures extensions au reste du village en aménageant des infrastructures sécurisées et en développant les modes de déplacements doux (cheminements piétons et pistes cyclables).</li> <li>• Permettre aux petits commerces et services de proximité de s'implanter dans le village.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Economiser et valoriser les ressources (maîtrise de la consommation de l'espace).</li> <li>• Faciliter l'intégration urbaine des populations.</li> <li>• Assurer la diversité de l'occupation des territoires (diversification du logement et des populations et mixité des fonctions urbaines).</li> </ul>
<b>2. La diversification des formes urbaines et du parc de logements</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une évolution davantage liée à la création de lotissements successifs composés de maisons individuelles et de collectifs que par l'occupation du bâti ancien (restructuration).</li> <li>• Uniformité du parc de logement constitué de la prédominance de grandes maisons individuelles occupées par des ménages propriétaires de taille moyenne.</li> <li>• Taille moyenne des ménages en baisse constante.</li> <li>• Insuffisance du logement locatif (17,5%) et absence de locatif social favorisant le départ des jeunes adultes.</li> <li>• Potentiel de mutation important dans les corps de ferme et les bâtiments agricoles annexes du centre ancien.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pouvoir offrir une gamme de produits-logements neufs plus diversifiée (maisons individuelles et des appartements, en locatif et accession, de toute taille, et en veillant à inclure quelques logements locatifs dans les opérations nouvelles ou de réhabilitation).</li> <li>• Prendre en compte les besoins des jeunes ménages, dans un souci de favoriser le renouvellement de la population, et des personnes âgées.</li> <li>• Permettre et encadrer la restructuration et la transformation des bâtiments anciens.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Economiser et valoriser les ressources (maîtrise de la consommation de l'espace).</li> <li>• Faciliter l'intégration urbaine des populations.</li> <li>• Assurer la diversité de l'occupation des territoires (diversification du logement et des populations et mixité des fonctions urbaines).</li> </ul>

PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC - SPECIFICITES LOCALES	ENJEUX POUR LA COMMUNE	OBJECTIFS DU DEVELOPPEMENT DURABLE
<b>3. La préservation de l'identité de la commune et une bonne intégration urbaine et architecturale</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deux morphologies urbaines distinctes : le centre ancien et les extensions.</li> <li>• Morphologie urbaine du centre ancien typique des villages alsaciens.</li> <li>• Quelques collectifs qui viennent s'insérer dans le tissu urbain ancien et des anciens bâtiments agricoles sont réhabilités.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protection et valorisation du patrimoine bâti ancien en restant attentif à son rôle social en fonction des opportunités.</li> <li>• Conservation du patrimoine paysager du centre ancien afin de pérenniser l'identité du village.</li> <li>• Garantir une bonne intégration urbaine et architecturale des nouvelles constructions et des réhabilitations.</li> <li>• Adaptation des formes urbaines en cohérence avec les zones bâties.</li> <li>• Maîtriser la densification du centre ancien pour ne pas surcharger le réseau d'assainissement dans certains secteurs et saturer le trafic.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faciliter l'intégration urbaine des populations.</li> <li>• Assurer la santé publique (gestion de l'eau).</li> <li>• Valoriser le patrimoine ancien en restant attentif à son rôle social.</li> </ul>
<b>4. La pérennisation et le développement des activités économiques et le maintien des activités agricoles</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forte croissance de la population active et des migrations alternantes en direction d'Erstein, des communes de la Communauté de Communes du Pays d'Erstein et de celles de la C.U.S., entraînant une augmentation du trafic aux heures de pointe et donc des dangers routiers sur l'artère principale.</li> <li>• Peu d'emplois sur place.</li> <li>• Peu de commerces et de services de proximité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre l'installation d'activités (petits artisans, services et commerces de proximité) dans le village.</li> <li>• Améliorer et sécuriser les déplacements des habitants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faciliter l'intégration urbaine des populations.</li> <li>• Organiser les territoires.</li> <li>• Assurer la santé publique.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintien de l'activité agricole diversifiée tournée vers la production céréalière et vers la culture du tabac, des asperges, de la betterave sucrière, du chou.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pérenniser l'agriculture et prendre en compte son évolution et ses besoins.</li> <li>• Mise hors du village des élevages afin de protéger les zones d'habitat existantes ou futures, à la fois des vents dominants et des nuisances sonores et olfactives.</li> <li>• Valoriser les potentialités agricoles et touristiques en encourageant l'implantation de structures d'accueil (gîtes, chambres d'hôtes...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser le patrimoine agricole.</li> <li>• Assurer la diversité des territoires (maintien de la bio-diversité).</li> <li>• Assurer la santé publique (réduction nuisances sonores/olfactives).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fort taux d'activités des femmes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pouvoir offrir des équipements publics et des services de proximité (crèche, halte-garderie). Ceci est du ressort de la Communauté de Communes du Pays d'Erstein.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser l'intégration urbaine des populations.</li> </ul>

PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC - SPECIFICITES LOCALES	ENJEUX POUR LA COMMUNE	OBJECTIFS DU DEVELOPPEMENT DURABLE
<b>5. La protection et la valorisation des ressources naturelles et des richesses environnementales</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Un environnement naturel de qualité aux potentialités remarquables (site, faune, flore).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protection de la zone inondable, milieu riche sur le plan biologique et écologique.</li> <li>Boisements à protéger (espaces boisés classés) qui constituent des secteurs de refuges essentiels au fonctionnement écologique du territoire.</li> <li>Eléments naturels isolés (arbres intéressants, alignements d'arbres...) à protéger dans le village comme dans les espaces agricoles ou naturels.</li> <li>Ripisylve accompagnant les cours d'eau (Ill, Zembs, Muhlbach, cours d'eau phréatiques) et constituant la signature paysagère du cheminement du réseau hydrographique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Economiser et valoriser les ressources.</li> <li>Valoriser le patrimoine naturel.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Importance de la présence de l'Ill et du Ried ello-rhénan sur le ban : <ul style="list-style-type: none"> <li>zone inondable/riche écologique et biologique.</li> <li>qualité moyenne des eaux de l'Ill.</li> </ul> </li> <li>Présence de la gravière et d'étangs pouvant présenter un danger de pollution de la nappe phréatique par les ordures, les rejets d'hydrocarbures et substances toxiques en cas de déversement non contrôlé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pérennisation de la zone inondable et des champs d'inondation comme élément remarquable à protéger.</li> <li>Lutte contre les inondations (ne pas d'urbanisation dans ces secteurs).</li> <li>Protection et développement des cortèges végétaux accompagnant les cours d'eau et fossés afin de veiller à qualité de l'eau de la nappe phréatique, très vulnérable au niveau de la gravière, et de préserver la ressource en eau.</li> <li>Politique des bandes vertes du Conseil Général participe à la préservation des équilibres et des échanges biologiques et écologiques.</li> <li>Choix de techniques d'assainissement à retenir.</li> <li>Conforter les activités de pêche et de loisirs de plein air.</li> <li>Intégration paysagère du réseau hydrographique, élément structurant du territoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Economiser et valoriser les ressources.</li> <li>Valoriser le patrimoine naturel.</li> <li>Assurer la santé publique.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Qualité paysagère du site/disparition progressive des vergers aux franges.</li> <li>Mitage du paysage par des labours dans la zone inondable.</li> <li>Monotonie du paysage agricole à l'Ouest et au Sud.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reconstitution d'une frange végétale (constituée d'essences locales) au pourtour du village au fur et à mesure de la réalisation des extensions.</li> <li>Intégration des nouvelles opérations (extensions futures, bâtiments agricoles en dehors du village).</li> <li>Assurer une transition harmonieuse entre terrains agricoles ou naturels et zones urbanisées par la création de fronts verts plantés.</li> <li>Maintien de la diversité culturelle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valoriser le patrimoine naturel.</li> <li>Economiser et valoriser les ressources.</li> </ul>

PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC - SPECIFICITES LOCALES	ENJEUX POUR LA COMMUNE	OBJECTIFS DU DEVELOPPEMENT DURABLE
Présence de contraintes et de servitudes : réseau importantes d'infrastructures routières lourdes et oléoduc/gazoduc.	Prise en compte des contraintes dans tout projet de développement.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la santé publique et l'insertion paysagère.</li> </ul>

### III . LES GRANDES ORIENTATIONS RETENUES POUR ETABLIR LE PADD

---

#### A) - DEVELOPPER UNE URBANISATION MAÎTRISEE, ORGANISEE ET ADAPTEE EN COHERENCE AVEC LES ZONES BÂTIES EXISTANTES

---

##### 1. Mise en place de secteurs d'extension futurs

Compte tenu de la configuration du ban communal, la localisation des extensions futures se fera en tenant compte des contraintes environnementales (inondations liées à l'III et remontées de nappe dans le Ried ello-rhénan à l'Est), des nuisances sonores générées par le trafic routier, c'est-à-dire des risques liés au transport de matières dangereuses le long de certaines voies (RN 83 et voie ferrée) pouvant porter atteinte à la santé publique des habitants.

Les risques générés par le transport de matières dangereuses par voie routière ou ferroviaire n'affectent que la partie Ouest du ban communal, classée en secteur agricole inconstructible, et en aucun cas le village.

Par conséquent, les extensions se localisent au le Sud et au Nord-Est du tissu urbanisé.

L'objectif consiste, au travers de la localisation des extensions futures, à veiller à la santé publique des habitants en les éloignant le plus possible des dangers potentiels présents sur le ban communal, à savoir des nuisances sonores et olfactives, ainsi que des risques d'inondation et de ceux liés au transport de matières dangereuses.

Le PADD a inscrit donc les secteurs suivants :

- deux zones IAU immédiatement constructibles sous réserve du respect du schéma d'aménagement d'ensemble (voir pièce n°3 : Orientations particulières d'aménagement) :
  - le secteur de zone IAU1 (1,3 ha) au Sud du tissu existant,
  - le secteur de zone IAU2 (1,7 ha) au Nord-Est du tissu existant,
- deux zones à urbanisation future à long terme qui sont des réserves foncières inconstructibles en l'état :

- le secteur de zone IIAU1 (1,3 ha) à l'entrée Sud-Ouest du village correspond au prolongement de la zone IAU1,
- le secteur de zone IIAU2 (1,1 ha), dent creuse localisée dans le tissu villa-geois, au Nord du vieux village.

Une modification du PLU s'avèrera nécessaire pour rendre les zones IIAU1 et IIAU2 constructibles.

Le développement de l'urbanisation ne se fait pas uniquement par le biais des extensions mais également par le réemploi des bâtiments existants (corps de ferme, granges, séchoirs à tabac,...) dans le centre ancien pour de l'habitat ou des activités compatibles avec la vocation d'un centre traditionnel de village et en respectant un objectif d'économie du foncier par le comblement d'une dent creuse dans le tissu urbanisé (réserve foncière IIAU2 déjà existante au POS).

La commune espérait depuis plusieurs années voir se développer cette dent creuse afin de combler le vide existant dans le noyau ancien et à l'interface des développements plus récents à l'Est. La complexité du parcellaire n'a pas permis à ce jour de constituer une maîtrise foncière cohérente pour aboutir à l'aménagement de ce secteur. D'autre part, la proximité d'un élevage en bordure de la zone ne permet pas d'urbaniser cette zone et ainsi, exposer des habitants à des nuisances olfactives.

Afin de maîtriser le développement du village, cette zone restera classée en réserve foncière et contribuera ainsi à réduire les potentialités d'extension à court terme du village. Son urbanisation ne pourra se faire uniquement à condition qu'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent soit défini et elle nécessitera une modification du PLU afin d'ouvrir la réserve foncière à l'urbanisation. Des orientations d'aménagements seront définies par la commune lors de l'ouverture de la zone IIAU2 à l'urbanisation.

Maîtriser le développement, c'est veiller à économiser l'espace et à échelonner dans le temps les extensions urbaines futures qui s'ouvriront progressivement à l'urbanisation. L'objectif du PLU est de gérer l'étalement urbain et, par conséquent, de préserver les espaces agricoles et les milieux naturels riches en terme de bio-diversité et de veiller à l'intégration paysagère des extensions futures.

## 2. Affichage de secteurs de projets

Deux secteurs de projets, destinés au développement de l'urbanisation, ont également été inscrits par la municipalité au Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune (cf. : carte du PADD au chapitre III du rapport de présentation).

Ils correspondent à une volonté de la municipalité d'afficher un principe, une direction de développement futur du village.

Ils sont localisés au pourtour du village :

- l'un au Sud-Ouest du tissu urbanisé, à l'Ouest de la première ligne de construction jouxtant la RD 288,
- l'autre à Ouest du village, à l'arrière de la première ligne de construction jouxtant la RD 288.

Ces secteurs de projets pourront être déclinés dans un zonage constructible uniquement à condition qu'un projet global et cohérent, dans chacun des deux secteurs, soit défini. De plus, les éléments boisés existants devront être pris en compte afin de garantir le maillage écologique du territoire. Par conséquent, leur préservation passe soit, par leur intégration en l'état lorsque cela est possible dans le projets d'aménagement, soit par leur reconstitution en cohérence avec l'aménagement de ces secteurs de projets.

Un projet d'urbanisation au coup par coup ne permettra en aucun cas de déclencher une ouverture à l'urbanisation d'un des secteurs de projets.

L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de projets nécessitera une procédure de révision simplifiée du PLU.

### 3. **Accroître de manière raisonnable l'offre de logements et diversifier l'habitat**

La Collectivité souhaite maintenir un apport démographique suffisant et continu afin d'inverser la tendance de risque de vieillissement de la population. Elle a opté pour un **développement progressif et maîtrisé** du village d'Osthouse afin d'assurer d'une part, le renouvellement des générations en veillant à une bonne intégration urbaine des nouveaux habitants et, d'autre part, à l'utilisation optimale des équipements (scolaires, sportifs,...), sans toutefois les surcharger, qui pour certains d'entre eux nécessiteront d'être renforcés. Elle souhaite également satisfaire les demandes locales des jeunes ménages.

Ce développement se fera dans des proportions identiques à celles des dernières décennies en échelonnant la progression démographique sur une vingtaine d'années.

Par conséquent, compte tenu des possibilités imposées par le risque lié au transport de matières dangereuses et par les contraintes environnementales liées au risque naturel d'inondation de l'Ill dans l'Est du ban communal, à la sensibilité des milieux naturels remarquables et du paysage qu'il convient de protéger (pas de constructions dans le Ried ello-rhénan), le développement d'Ostouse se fera principalement vers le Sud, l'Ouest et par le comblement de deux dents creuses pour les secteurs mixtes à dominante d'habitat et vers le Sud du ban communal pour les activités économiques.

La Collectivité a également souhaité, conformément à l'esprit de la loi S.R.U., le développement de l'urbanisation dans le tissu existant en permettant la densification encadrée, soit par l'implantation de constructions neuves, soit par des opérations de réhabilitation de bâtiments anciens ou de corps de fermes en logements.

Le souhait d'encourager la **réalisation de formes urbaines plus économes de l'espace** dans le résidentiel marque le souci de limiter naturellement la consommation d'un bien rare et non renouvelable, le foncier, mais aussi de **diversifier les réponses aux demandes en logements de la population** pour satisfaire leurs besoins. Cette orientation est compatible avec le contenu du SCOTERS (Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Strasbourgeoise).

On sait que la réalisation de maisons individuelles se traduit par une très forte proportion de propriétaires occupants, et qu'elle induit des variations très fortes et ra-

pides du niveau d'utilisation des équipements scolaires.

En effet, les populations nouvelles sont généralement homogènes au sein d'une même opération (le plus souvent un lotissement, même si ce n'est pas la seule procédure foncière capable de provoquer les mêmes phénomènes), elles sont composées de familles qui arrivent à peu près toutes en même temps, de familles plus ou moins du même âge, avec des enfants dans les mêmes tranches démographiques et qui vieillissent évidemment toutes en même temps, provoquant des phénomènes cycliques de sur-emploi ou de sous-emploi des équipements scolaires.

En diversifiant les formes urbaines et en encourageant le logement collectif et/ou l'habitat intermédiaire (maisons en bandes ou jumelées...), on permettra l'apparition de logements locatifs et le maintien de jeunes ménages ou de personnes âgées dans la commune. La diversité de l'habitat, c'est la capacité de permettre aux habitants de décrire plus facilement l'ensemble de leur trajectoire résidentielle sur le ban communal. En ayant des offres plus et mieux diversifiées, on pourra trouver du petit logement pour le ménage qui démarre dans la vie, de grands logements ou une maison individuelle (qui reste une aspiration majoritaire de la population) pour la famille constituée avec enfants, voire le retour vers un petit logement plus adapté aux besoins au seuil du 4<sup>ème</sup> âge, ... En diversifiant, la capacité à réaliser son parcours résidentiel au sein de la commune se verra augmentée.

L'intégration de formes urbaines moins consommatrices de l'espace permet également d'économiser un bien qui n'est toutefois pas inépuisable, le sol, et d'optimiser l'utilisation de l'école.

C'est donc l'ensemble de ces motifs qui a amené la collectivité à se prononcer en faveur d'autres formes urbaines. On notera que pour rester cohérent avec l'objectif de préservation du cadre bâti énoncé auparavant, ces nouvelles formes urbaines sont vues essentiellement dans les futurs secteurs d'extension.

L'intégration urbaine des populations résulte d'une bonne accessibilité des habitants aux différentes fonctions urbaines et d'un cadre de vie harmonieux.

La Collectivité, qui s'est orientée vers une politique de diversification de l'habitat, est favorable à l'insertion de quelques opérations de logements collectifs dans le tissu ancien lorsque le foncier le permet. Cependant dans un souci de respect de l'identité du village et du paysage, elle entend encadrer l'implantation et la morphologie de ces bâtiments afin qu'ils s'insèrent le mieux possible dans leur environnement sans provoquer de nuisance pour les bâtiments environnants et sans porter atteinte au paysage urbain existant.

Par conséquent, la **taille des bâtiments collectifs a été limitée** au travers des orientations d'aménagement et du règlement afin que leur hauteur n'excède pas celle des constructions villageoises existantes. Leur intégration paysagère sera soignée.

## **B) - PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ANCIEN**

---

Le centre ancien d'Osthouse présente une cohérence architecturale et urbaine issue de son passé de village agricole. La prise en compte de ce site, s'est faite depuis très longtemps dans le POS, et la poursuite de cet objectif de préservation patrimoniale

s'est naturellement imposée dans le PLU.

En effet, dans le centre traditionnel, la quasi totalité des bâtiments est incluse dans deux périmètres de protection de 500 mètres autour des monuments historiques, à savoir le château Zorn de Bulach localisé au Sud-Est du village et l'église Saint-Barthélemy. Ces servitudes permettent de contrôler la qualité architecturale des transformations des bâtiments existants ou de l'implantation des constructions neuves.

De plus, le choix de continuité de l'action se double d'une meilleure prise en compte du changement progressif qui affecte la commune : les fonctions agricoles, bien qu'encore présentes, tendent à sortir des limites du centre ancien, mettant les bâtiments agricoles trop souvent à l'abandon, voire favorisant leur disparition. Ce phénomène se double des transmissions de patrimoine sans repreneur agriculteur qui augmentent, livrant les anciennes propriétés agricoles aux opérateurs immobiliers dont la conservation du patrimoine bâti n'est pas toujours la priorité. Pour accentuer la prise en compte du patrimoine bâti, la commune a imaginé d'accompagner ces mutations plutôt que de s'y opposer, ce qui était voué à terme à l'échec. Pour cela, elle a opté pour une orientation de préservation de la cohérence urbaine et architecturale, doublée d'un système réglementaire (détaillé au chapitre suivant) qui privilégie le réemploi de l'existant ou a minima des volumétries existantes.

Ainsi, les mutations du bâti existant et notamment le réemploi de bâtiments sont encadrés par des mesures réglementaires qui favorisent le maintien du patrimoine bâti sans pour autant figer complètement son évolution.

Mais cette orientation a une dimension plus large que le seul village.

Les secteurs d'extension plus récents de la commune, au-delà de quelques terrains isolés, présentent par quartier ou par partie de quartier une cohérence et une homogénéité de forme urbaine importante que la collectivité a également souhaité préserver.

La transformation sous la pression de l'urbanisation de ces formes urbaines en éléments plus hauts, plus denses, implantés sans précaution d'insertion particulière, est toujours vécue par le voisinage comme un traumatisme, ce que la collectivité souhaitait bien évidemment éviter.

Par conséquent, pour l'existant, la collectivité a donc souhaité privilégier le respect des formes bâties et de leur logique architecturale et urbaine.

## **C) - MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE EN LA DIVERSIFIANT ET EN VEILLANT A SON INTEGRATION PAYSAGERE ET PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE**

---

Afin de répondre à un objectif de **maintien de l'activité artisanale locale** et lui permettre un développement dans de bonnes conditions, la Collectivité permet son développement et son implantation dans le village à condition qu'elle ne provoque aucune gêne ou nuisance incompatible avec la vocation du centre ancien.

Le PLU cherche à conserver un ancrage de l'activité artisanale locale dans le village

en permettant aux artisans du village d'étendre leur activité et également d'accueillir de nouvelles activités (artisanales, commerces ou services de proximité).

Quant aux entreprises qui cherchent à s'implanter dans le secteur, elles s'établiront, conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg<sup>1</sup>(SCOTERS), dans le site intercommunal d'accueil des activités à Erstein, directement accessible depuis la RD 1083 et situé à proximité de la gare. Le parc d'activités intercommunal d'Erstein, mis en place par la Communauté de Communes du Pays d'Ertsein, s'étend sur 28 ha et s'inscrit dans la continuité géographique de la zone existante Z.I. Ouest où sont déjà installées d'importantes sociétés, notamment le siège de la société WÜRTH France. Sa vocation est d'accueillir des activités artisanales, industrielles et tertiaires (pour les moyennes et grandes entreprises).

Concernant l'objectif de **maintien et de développement de l'activité agricole**, la commune souhaite que ces activités puissent continuer à trouver leur place sur le ban communal.

Le PLU cherche à conserver un ancrage de l'activité agricole locale en permettant d'une part, aux agriculteurs du village d'étendre leur activité, de sortir du village et également d'accueillir de nouvelles exploitations agricoles et d'autre part, à maintenir les terres agricoles en protégeant les espaces cultivés.

Quant au secteur destiné à accueillir de l'élevage, la prise en compte des nuisances olfactives a permis de l'éloigner des secteurs d'habitat.

Pour répondre à l'objectif de développement et de valorisation des potentialités touristiques, le Collectivité permet l'accueil de structures (type gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes auberges...) supplémentaires en autorisant leur implantation dans le village (par le biais de la reconversion et de la réhabilitation de corps de fermes).

## **D) - AMELIORER LE CADRE ET LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS EN METTANT EN PLACE DES AMENAGEMENTS ET DES EQUIPEMENTS DE L'ESPACE ACCOMPAGNANT LE DEVELOPPEMENT DU VILLAGE**

---

Le cadre, la qualité de vie et la santé publique des habitants sont une volonté forte de ce PADD. Ils se traduisent par le développement des modes de déplacement doux (itinéraire cyclable/piétonnier/ circuits pédestres de randonnée et de découverte) pour relier tous les éléments du village entre eux et valoriser les éléments du patrimoine naturel et bâti en les rendant accessibles.

La volonté de permettre aux habitants d'Osthouse d'habiter dans la commune et d'accueillir de manière progressive de nouveaux habitants dans de bonnes conditions, nécessite que le PLU prenne en compte les besoins futurs en terme d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires au fur et à mesure de l'ouverture des secteurs d'urbanisation future. Même si actuellement les besoins et les types d'équipements ne sont pas connus, car ils dépendent de l'apport démographique, le PLU

---

1. Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg

met en place un secteur d'équipements futurs (IAUL) prolongeant vers le Nord la zone sportive et de loisirs existante et un secteur naturel inconstructible (N7) qui prolonge la zone sportive et de loisirs UL au Sud et dans lequel sont admis uniquement des équipements et installations légers liés aux sports et aux loisirs compatibles avec le caractère inondable de la zone.

La collectivité a également fait le choix de valoriser le secteur des étangs et de la gravière en espace naturel destiné aux loisirs (pêche) et aux activités de plein air et en le rendant accessible par l'aménagement de cheminements piétons. L'objectif est de valoriser les espaces naturels en les rendant accessibles à la population.

L'amélioration du cadre et de la qualité de vie des habitants passe par la volonté, au travers du PLU, d'éloigner les habitants des risques présents sur le territoire communal, à savoir les nuisances olfactives et sonores, les risques d'inondation et ceux liés au transport de matières dangereuses.

Le développement des pistes cyclables-piétonnières est important en terme de santé publique et de liaison entre les quartiers. Cette orientation du PADD répond là encore à des enjeux multiples que la collectivité entendait satisfaire :

- assurer un lien physique et social entre les quartiers existants ou futurs, dans un cadre agréable et sécurisé,
- relier les zones d'équipements à l'Est du village au tissu urbanisé,
- connecter la future zone d'activités au village,
- diminuer le recours à l'automobile en lui fournissant une alternative crédible, et donc diminuer les rejets de gaz et les émissions sonores.

## **E) - PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT, LES RESSOURCES NATURELLES ET MAINTENIR LES ÉQUILIBRES ÉCOLOGIQUES**

---

Comme le montre l'état initial de l'environnement du PLU, la commune d'Osthouse est dotée d'un patrimoine naturel exceptionnel. Sa préservation et sa mise en valeur constituent l'un des objectifs forts du PADD. Cette orientation est déclinée dans le PADD entre les zones inondables, les boisements, les cours d'eau, les espaces naturels proches des zones d'urbanisation et les espèces patrimoniales à l'échelon européen ou mondial.

Les forêts ou boisements en milieu naturel comme en milieu agricole intensif, sont sujettes aux atteintes de l'homme. Ces éléments boisés font partie du patrimoine paysager et jouent un rôle écologique très important dans le maillage du territoire. Quant à la ripisylve le long des cours d'eau, elle a une fonction de protection contre les intrants agricoles ou les rejets accidentels liés au milieu urbain. En terme de paysage, elle permet d'inscrire, dans la trame paysagère, la signature végétale du réseau hydrographique.

Comme le POS, le PLU continue de préserver, dans la partie Est du ban communal, les boisements, localisés dans le champ inondable de l'III et classés en espaces boisés classés à conserver ainsi que la végétation rivulaire. En interdisant le changement de destination du sol dans ces secteurs boisés, le PLU évite leur disparition.

Cette préservation permet également d'assurer une fonction socio-récréative de forêt péri-urbaine, aux frontières des espaces naturels ou agricoles, qui attire les résidents du village et des communes environnantes.

La Collectivité fait également le choix de préconiser la création d'une ripisylve continue le long des cours d'eau et fossés, pour compléter son maillage écologique, pour protéger la ressource, comme indiqué précédemment, et pour inscrire dans la trame paysagère la signature végétale de ce réseau hydrographique.

Quant aux éléments boisés en milieu agricole intensif, ils devront être maintenus lorsque cela est possible ou reconstitués. Leur préservation ou reconstitution participe à la pérennisation du maillage écologique et à la diversité du paysage.

La commune est très marquée par la présence de l'eau dans tout l'Est de son territoire communal avec l'Ill, la Zembs, le Muhlbach, les divers cours d'eau phréatiques ainsi que la gravière et quelques étangs.

D'un côté, cette ressource est fragile, soumise notamment aux effets des pratiques agricoles, et d'un autre côté, elle doit être valorisée car elle fait partie du patrimoine écologique et paysager et participe fortement à l'identité de la commune. La solution qui s'est imposée tant d'un point de vue paysager qu'écologique, a donc été de protéger, d'étendre et de favoriser la mise en place des cortèges végétaux (ripisylve) accompagnant ce réseau de cours d'eau.

La protection des zones inondables est un impératif législatif repris dans le PLU qui entend préserver ces secteurs de l'urbanisation et valoriser leurs autres fonctionnalités paysagères, écologiques ou récréatives.

Cette préservation permet également d'assurer une fonction socio-récréative d'espaces naturels ou agricoles, qui attire les résidents du village et des communes environnantes.

La volonté affirmée de protéger l'eau se décline également au travers de mesures d'ordre plus techniques ayant trait à la limitation des surfaces imperméabilisées, au stockage des eaux de pluie à la parcelle, à la lutte contre l'appropriation des berges et à la valorisation socio-récréative des cours d'eau.

Figure 1 : Illustration des principales orientations du PADD

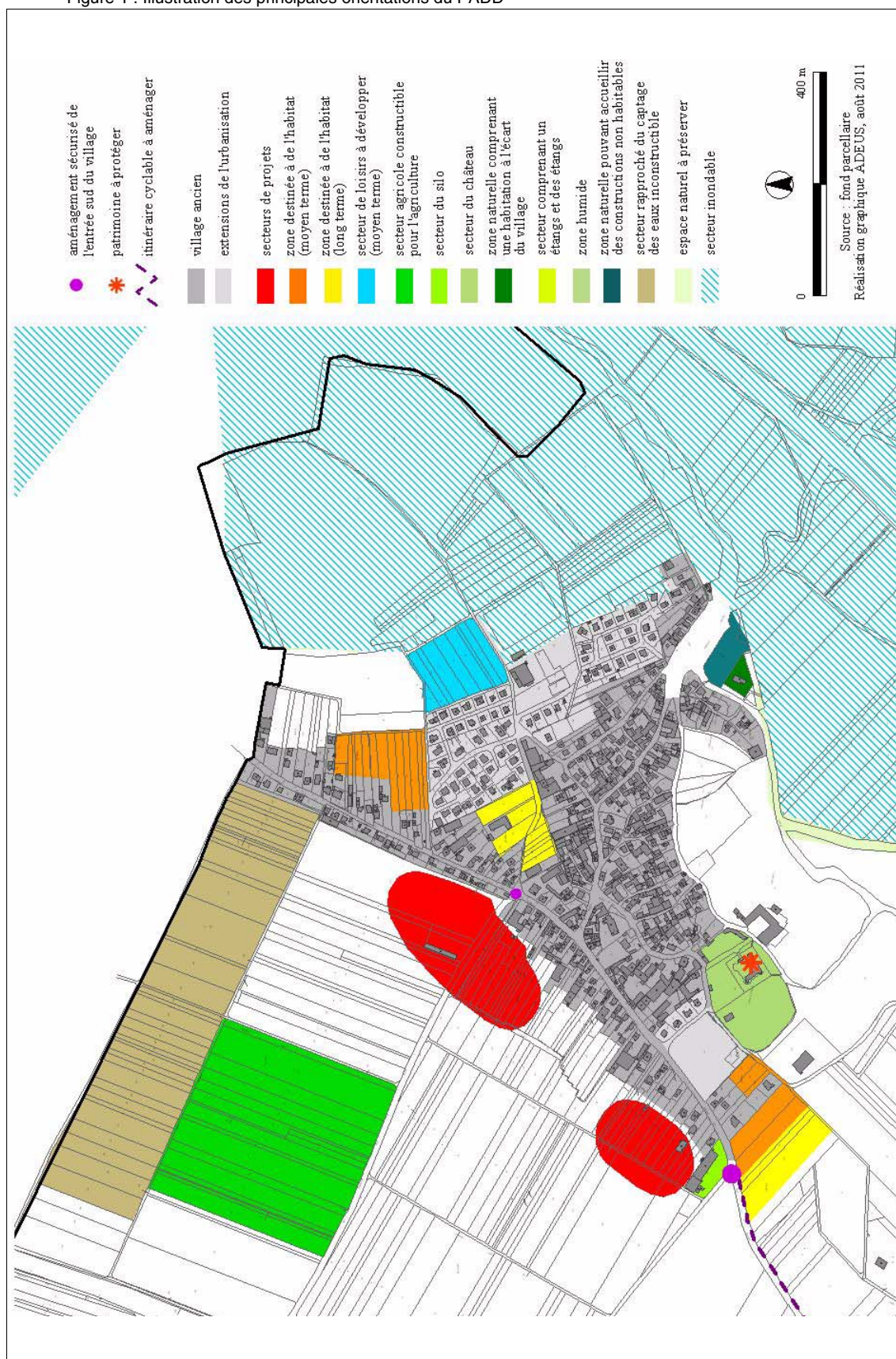
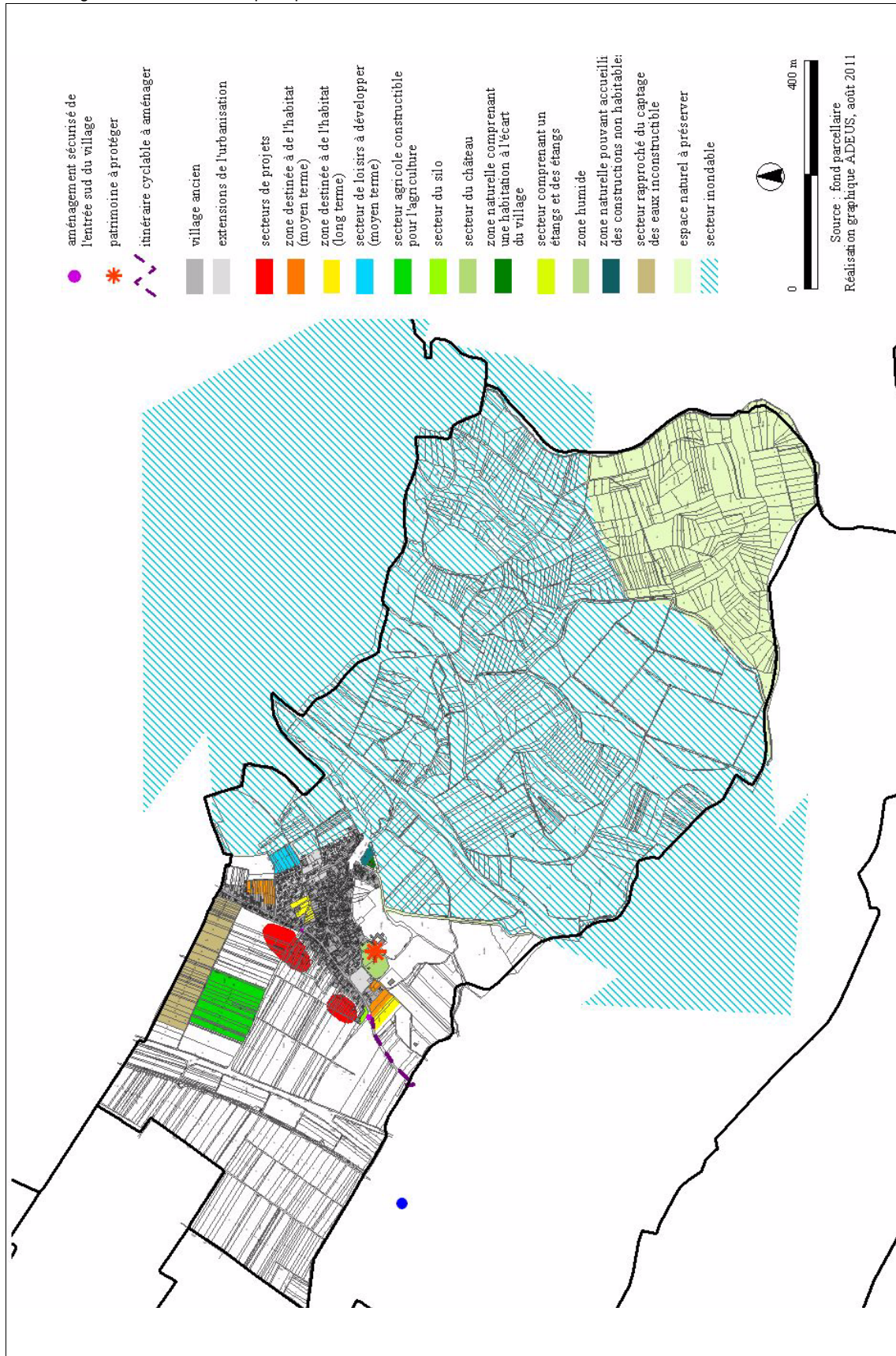


Figure 2 : Illustration des principales orientations du PADD



---



---

## **IV. MOTIVATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

---



---



---



---

### **I. SECTEURS D'EXTENSION MIXTE A DOMINANTE D'HABITAT**

---



---



---



---

#### **A) - ORGANISATION GENERALE**

---



---

Les schémas d'aménagement ayant valeur d'orientation particulière expriment la composition générale attendue dans les zones considérées, précisent les conditions d'urbanisation de ces secteurs et de mise en valeur de l'environnement et du paysage.

Dans les secteurs d'extension, le parti d'aménagement général privilégie une organisation basée sur la diversification de l'habitat et donc des formes urbaines en continuité avec le tissu existant et en veillant à une intégration paysagère soignée.

Ce parti a été retenu en raison de plusieurs enjeux :

- diversifier l'habitat et donc les formes urbaines en privilégiant une morphologie urbaine proche de celle du tissu existant avoisinant et en intégrant des formes urbaines intermédiaires (maisons en bande ou jumelées, maisons bi-famille ou petits collectifs) plus économes en terme de foncier,
- urbaniser ces secteurs en continuité et en cohérence avec le tissu existant environnant,
- intégrer paysagèrement les extensions.

Les secteurs d'extension future s'aménageront en tenant compte du tissu urbain environnant et de la volonté de diversifier la morphologie urbaine en introduisant des formes urbaines différentes.

Ainsi, les secteurs d'extension au Sud (IAU1 et IIAU1) et au Nord (IAU2), jouxtant les lotissements récents réalisés et le tissu ancien, respecteront une continuité des formes urbaines.

L'objectif de cette orientation préconisant la continuité et la cohérence avec les quartiers avoisinants, consiste à ne pas provoquer de rupture, de discontinuité dans la trame urbaine.

La zone IIAU2, correspond à la dent creuse, localisée dans le village ancien, à l'interface entre le tissu traditionnel adjacent à la RD 288 et les lotissements plus récents à l'Est. Celle-ci s'urbanisera en continuité et en cohérence avec les bâtiments existants et environnants.

Cette zone existait déjà au POS, elle demeure le seul secteur qui ne s'est pas urbanisé. En effet, son urbanisation ne peut se faire uniquement à condition d'avoir un

projet d'aménagement d'ensemble cohérent sur ce secteur.

D'autre part la complexité du parcellaire et la proximité d'un élevage en bordure de la zone ne permettent pas d'urbaniser cette zone et, ainsi exposer des habitants à des nuisances olfactives.

Des orientations d'aménagements seront définies par la commune lors de l'ouverture de la zone IIAU2 à l'urbanisation.

Pour l'instant, les zones IIAU restent inconstructibles car les réseaux en périphérie immédiate ne sont pas en mesure d'absorber l'urbanisation de la totalité de ces deux sites. La destination globale des zones est vouée à l'habitat, ce qui n'exclut nullement les fonctions commerciales ou de service d'accompagnement, compatibles avec la vocation du quartier.

L'ouverture de ces réserves foncières à l'urbanisation se fera uniquement à condition qu'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent soit défini pour chacune des zones.

## **B) - ORIENTATIONS PAYSAGERES**

---

La collectivité souhaite éviter que les futures extensions urbaines ne s'inscrivent en rupture avec la trame paysagère de la commune, dictée par l'organisation du parcellaire et les éléments naturels subsistants. On en attend un paysage moins chaotique, qui ne nie pas ses racines, mais se coule en douceur dans la structure existante.

Parmi les éléments qui ont guidé les choix en matière de paysage, on trouve également la gestion des limites entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels. Ces limites seront gérées aux orientations particulières d'aménagement sous forme d'écran vert planté, de bande végétale, de fonds de jardins plantés d'arbres et/ou d'arbustes d'essence locale.

Les orientations déclinent ensuite l'ensemble des moyens à utiliser ou utilisables pour obtenir cette insertion réussie dans le paysage global et dans le paysage «de proximité» :

- végétalisation des limites,
- perméabilités visuelles du bâti,
- réalisation de collecteurs pluviaux et/ou de chemins végétalisés,
- gestion paysagère spécifique des arrières de terrains, des fonds de jardins, cette limite n'étant pas maîtrisée par la puissance publique.

## **C) - ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES**

---

Dans les secteurs d'extensions futures de l'urbanisation, la réalisation d'aménagements permettant la récupération des eaux pluviales sera privilégiée.

## D) - PRINCIPES DE VOIRIES

---

La collectivité a souhaité éviter l'addition d'extensions sans structure globale de voirie lisible. Il s'agit d'éviter la réalisation de coupures, en cohérence avec le PADD qui préconise la fin des quartiers en grappe, la limitation des impasses, la perméabilité des tissus urbains neufs. L'objectif consiste à intégrer les populations et à relier les différents éléments de la village entre eux quand cela est possible.

Afin de ne pas enclaver les extensions futures, un système viaire, basé sur les impasses, assurant la mauvaise connexion des voiries entre elles, sera évité au profit des bouclages permettant de relier les futurs quartiers entre eux et aux quartiers existants, sauf lorsque la configuration de la zone ne permet pas la réalisation d'un bouclage.

C'est notamment le cas de la zone IAU2 qui nécessitera l'aménagement de deux placettes de retournement afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Pour l'autre extension future, à savoir la zone IAU1, la puissance publique a veillé à s'assurer des continuités d'itinéraires à compter des voies existantes quand cela était possible et à une organisation d'un système de voirie continu sans impasse. Le réseau viaire devra se connecter au réseau existant en des points d'accroche, identifiés aux orientations d'aménagement particulières.

L'accessibilité aux nouveaux quartiers doit également se faire par le biais des modes de déplacement doux. Cet objectif répond aux principes d'assurer la santé publique et d'intégration des territoires.

## E) - FORMES URBAINES ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

---

Le PADD impose la recherche de la diversité de l'habitat et des formes urbaines. Cette orientation spécifique traduit cette volonté dans les opérations d'extension.

Les formes urbaines différenciées devront aller, en fonction de la taille de l'opération, du petit collectif ou maisons bi-familles aux maisons individuelles en passant par l'habitat intermédiaire (de type maisons en bande ou jumelées) au sens du SCOTERS.

En diversifiant l'offre, on espère répondre à des besoins plus divers, facilitant ainsi l'accueil de populations moins homogènes du point de vue de leur structure démographique. Il est également prévu de respecter les 25% d'habitat intermédiaire conformément aux orientations du SCOTERS.

## **F) - ESPACES LIBRES**

---

Pour permettre l'intégration urbaine des populations inscrites au PADD, on a cherché à garantir la réalisation d'espaces collectifs au sein des futures opérations d'aménagement.

Il s'agit de répondre à une demande sociale de petits espaces de proximité, en veillant à ce qu'ils soient propices à leur destination. Leurs caractéristiques et leurs localisations sont en effet fondamentaux : certains espaces de proximité ont par exemple fait l'objet de véritables crises de voisinage parce qu'on les avait installés inopportunément en limite de fond de jardin privatif.

En attendant, les orientations d'aménagement permettront d'exercer un contrôle sur la localisation de ces espaces, pour éviter les erreurs trop flagrantes d'implantation.

## **G) - LE TRAITEMENT DE L'ENTREE DU VILLAGE**

---

La volonté est de réaliser une entrée de village, au Sud du tissu aggloméré, de qualité en lui attribuant une fonction d'entrée de future zone d'habitat.

Ainsi, la réalisation d'un aménagement spécifique est imposée aux orientations particulières d'aménagement ; sa nature pourrait s'apparenter à celle d'un rond point. Par contre, les fonctions et les objectifs assignés à cet aménagement sont clairs :

- valoriser l'entrée de village au Sud du tissu aggloméré,
- casser la vitesse et sécuriser les traversées de chaussées,
- accéder, sécuriser et marquer l'entrée du secteur d'extension à dominante résidentielle.

## **H) - CONDITIONS D'URBANISATION ET PHASAGE**

---

Un phasage en tranches successives de l'urbanisation (ouverture à moyen terme / réserve foncière non urbanisable en l'état) a été mis en place afin de répondre à l'orientation du PADD qui préconise un développement maîtrisé et progressif de l'urbanisation d'Osthouse.

Les réserves foncières nécessiteront une modification du PLU pour être urbanisables.

Précisons également que la réserve foncière IIAU1 prologeant la zone IAU1 et que la dent creuse IIAU2 ne sont pas urbanisables en l'état. Il s'agit de réserves foncières qui ne pourront s'urbaniser uniquement à condition qu'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent soit défini sur chaque secteur. L'ouverture de ces deux secteurs à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

## II . ZONE D'EXTENSION FUTURE A VOCATION D'EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS (IAUL)

---

La collectivité a souhaité que l'insertion paysagère de la **future zone d'extension des terrains de sports (zone IAUL)**, localisée à l'Est du village, se fasse par la gestion des limites entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels. Ces limites sont gérées aux orientations d'aménagement qui imposent le traitement des interfaces zone sportive / zone agricole et zone sportive / tissu urbanisé sous forme de bande verte plantée (arborescente et arbustive) constituée d'essences locales et formant un écran végétal destiné à atténuer l'impact des constructions et ou des aménagements sur le milieu agricole ou naturel.

La zone IAUL devra être urbanisée en tenant compte de sa spécificité : faible urbanisation et forte présence du végétal. Par conséquent, une attention particulière devra être accordée au «verdissement» des parcelles et les abords des constructions devront être plantés d'arbres afin d'atténuer leurs impacts visuels.

## III . ORIENTATIONS PAYSAGERES

---

### A) - VILLAGE ANCIEN (ZONE UA)

---

Dans le tissu ancien, la gestion par voie réglementaire de l'aspect extérieur des constructions futures et de leur volumétrie est difficile en raison de la multiplicité des cas de figure rencontrés. En effet, chaque unité foncière ou presque peut s'avérer un cas particulier. Les orientations particulières d'aménagement, en raison de la souplesse conférée par la relation de compatibilité permettent de fixer les objectifs à atteindre en restant assez vague sur les moyens, à l'inverse d'un règlement.

Sur les objectifs poursuivis eux-mêmes, il s'agit au final de respecter le caractère des lieux, l'esprit architectural et urbain qui a présidé à la réalisation passée du village. Cela passe par l'homogénéité des volumétries et de la répartition des bâtiments sur la parcelle.

La préservation de cette morphologie urbaine devra se faire sans pour autant que cela conduise à empêcher l'évolution du bâti, son adaptation aux nouveaux usages et aux nouvelles fonctions qu'il abritera.

### B) - SECTEURS AGRICOLES POUR LES SORTIES D'EXPLOITATIONS

---

Concernant l'installation, à l'écart du village, des bâtiments agricoles et du logement des exploitants agricoles dans le secteur spécifique A1, le PLU a mis l'accent sur leur insertion paysagère sous forme de bande verte plantée (arborescente et ar-

bustive) constituée d'essences locales. L'objectif recherché de cette orientation particulière d'aménagement consiste à atténuer leur impact sur le paysage en imposant la réalisation d'une transition verte et plantée entre le milieu agricole et les bâtiments.

De plus, la hauteur des bâtiments a été limitée toujours dans un souci d'insertion paysagère.

---



---

## V. MOTIVATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DE LEURS REGLES

---



---

Le village se compose de vides et de pleins. Ne pas mélanger ces deux entités permet de mieux comprendre les règles qui sont édictées par le PLU.

Le Code de la Construction gère la mise en oeuvre architecturale des pleins.  
Le Code de l'Urbanisme régit le PLU qui participe à définir la composition urbaine spécifique de la ville en organisant les vides.

Osthouse présente une grande diversité de formes et de paysages. La variété de ses tissus bâtis, la grande différence d'ambiances rencontrées au hasard des rues et des quartiers ainsi que la variété des paysages non construits, naturels ou non, participent à l'identité du village. Leur préservation doit se faire dans un esprit de protection et de valorisation en permettant toute évolution de l'existant à condition qu'elle contribue à améliorer le cadre de vie.

Il est important de pouvoir concilier la préservation de la variété des paysages bâtis ou non et évolution / valorisation dans un souci de plus grande qualité.

C'est ainsi que le territoire communal couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles.

Ces différents types de zones sont subdivisés, si nécessaire, en «secteur de zone» distincts portant pour certains d'entre eux un numéro, afin de pouvoir clairement les identifier géographiquement et y affecter, le cas échéant, une disposition réglementaire particulière.

---



---

### I. DELIMITATION DES ZONES URBAINES

---



---

La délimitation des zones urbaines est réalisée sur une base typologique et morphologique. L'essentiel du découpage repose sur l'analyse de la forme urbaine.

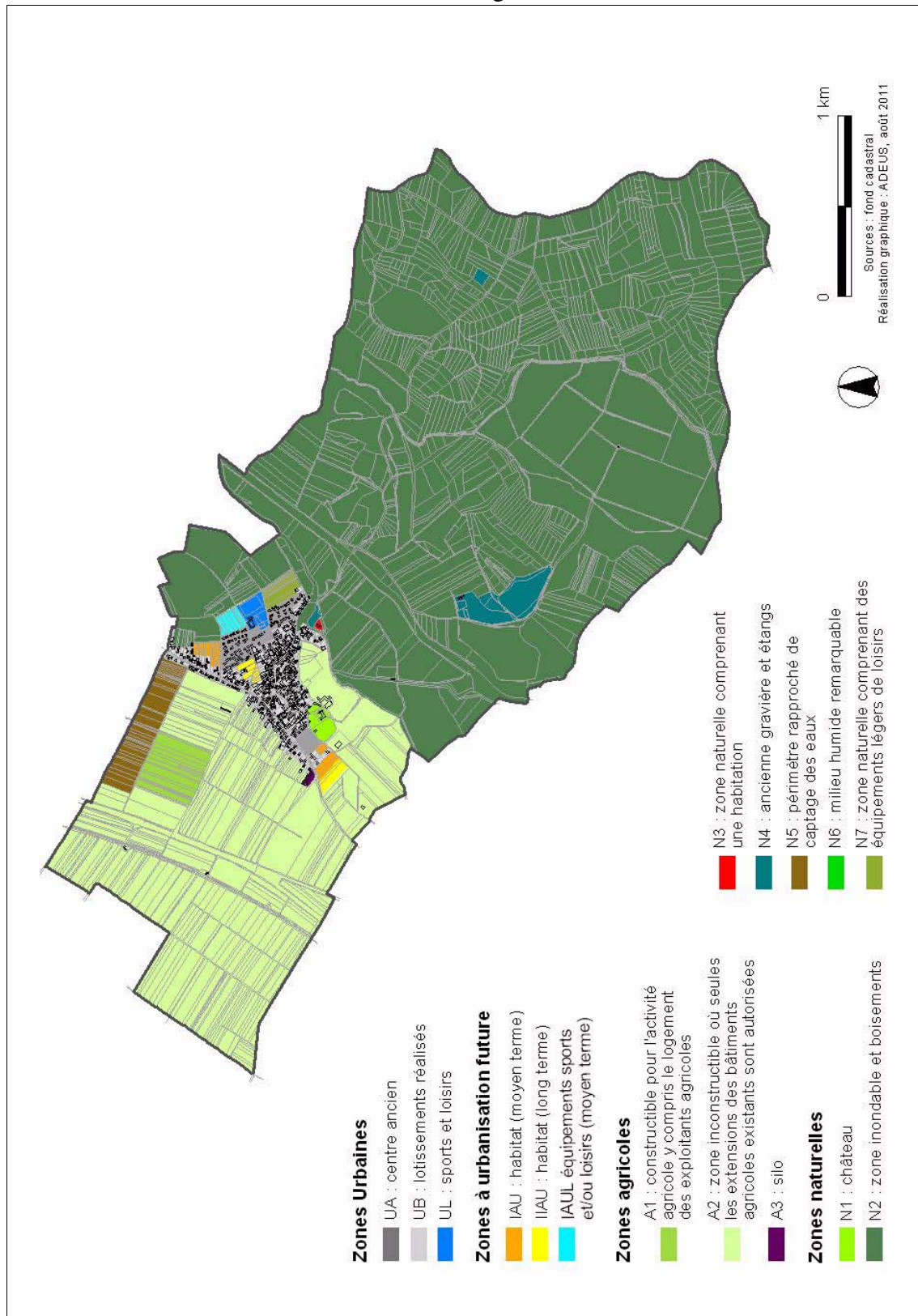
C'est une approche clairement basée sur la reconnaissance des formes urbaines en présence, complétées par les fonctions existantes ou souhaitées dans les quartiers.

Par forme urbaine, il faut comprendre l'ensemble que constitue le bâtiment et ses annexes, dans le rapport qu'ils établissent avec leur terrain. Entrent notamment en ligne de compte dans l'identification des types la volumétrie, l'implantation, l'évolution prévisible, le rapport entre plein et vide, la relation au voisinage, les fonctions urbaines présentes telles les commerces, les services, etc.

Ensuite, on subordonne cette identification aux volontés techniques et/ou politiques de gestion ou d'évolution du tissu considéré pour définir le zonage à retenir.

Pour certains secteurs, la délimitation du zonage est basée sur la reconnaissance d'une fonction particulière : zone d'équipements collectifs, zone de loisirs, zone d'activités. A priori, on pourrait penser qu'il s'agit d'une reconnaissance de la fonction urbaine à travers le zonage, mais en fait, c'est également la reconnaissance d'une forme urbaine spécifique.

## Vocation du sol du ban communal : zonage PLU



Si l'école maternelle est implantée au pied d'un immeuble dans un quartier dense, on ne classera pas cette école dans une zone d'équipement du fait de sa seule existence, mais plutôt dans la zone mixte à dominante d'habitat dense à laquelle appartient l'immeuble. Par contre, les équipements sportifs et de loisirs et leurs annexes, correspondent à une forme urbaine spécifique, semblable d'ailleurs bien souvent à celle d'autres équipements, ce qui justifie alors la création d'une zone spécifique. Celle-ci sera liée à la forme urbaine dont elle permettra la gestion, mais aussi à la spécificité de la fonction. C'est typiquement le cas des zones UL d'équipements, de loisirs ou des zones UX d'activités, par exemple. La spécificité de la fonction s'exprimera alors le plus souvent par les destinations de constructions autorisées ou interdites.

Cette nouvelle méthode d'élaboration de zonages, semble apporter une meilleure description du tissu urbanisé et de sa complexité. Elle permet d'assurer un découpage en zones de bonne qualité, car proche de la réalité du terrain et peut-être même de l'expression d'une politique. Ce découpage s'appuie largement sur l'idée que le zonage et les règles qui s'y appliquent constituent un couple inséparable au service d'une politique d'urbanisme efficace. En effet, cette approche du zonage distingue les formes urbaines les unes des autres, permettant ainsi la création d'ensembles homogènes qui facilitent la mise en oeuvre des règles en limitant les «cas particuliers». En y ajoutant l'expression de la volonté politique, on peut traduire aisément le projet du PADD et surtout clarifier le message d'urbanisme adressé à la population et aux acteurs professionnels de l'urbanisme, de la construction et du développement.

Les éléments ci-après détaillent, zone par zone et secteur par secteur, les types de forme urbaine identifiés pour définir la classification, ainsi que les volontés politiques qui sous-tendent cette classification. Sont ensuite exposés les attentes et les motifs qui sous-tendent les règles<sup>1</sup> applicables dans chacune des divisions du zonage.

Ainsi, le PLU d'Osthouse comporte 3 zones (UA, UB et UL) relevant de deux ensembles différents :

#### **Des zones mixtes :**

- **UA** : correspond au village ancien caractérisé par une architecture locale traditionnelle et à la zone centrale comportant du logement, du commerce, des bureaux, des équipements... souvent dense (village traditionnel : vieux village et partie centrale).
- **UB** : zone d'extension urbaine résidentielle composée en majorité de logements individuels de type pavillonnaire, en bande ou maison de ville, ainsi que de quelques collectifs.

#### **Des zones d'affectation spécifique :**

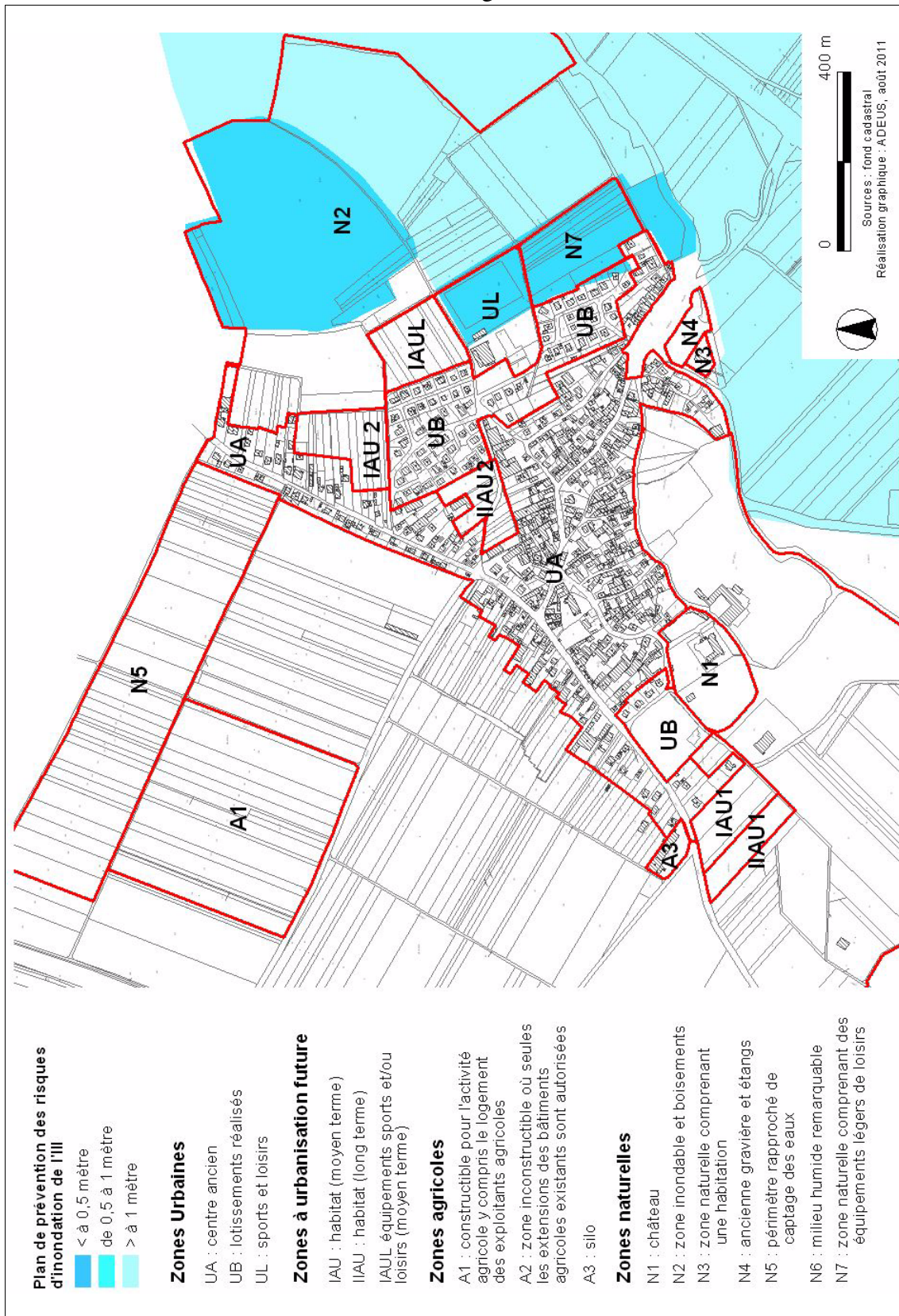
- **UL** : zone réservée à des équipements publics communaux ou d'intérêt général, sportifs, scolaires et de loisirs.

Certaines de ces zones peuvent être subdivisées en sous-secteurs qui correspondent à un tissu particulier ou à une affectation du sol particulière.

---

1. Un certain nombre de règles sont issues de considérations techniques ou de gestion et sont reproduites d'une zone à l'autre de façon strictement identique. Pour ne pas alourdir inconsidérément le propos, elles ne seront alors présentées qu'une fois, à l'occasion de leur première rencontre dans le règlement.

## Vocation du sol du ban communal : zonage PLU



## II . ZONE UA

### A) - PRINCIPES DE DELIMITATION

La zone UA correspond aux parties anciennes, au noyau du village caractérisé par une urbanisation traditionnelle groupée et dense. Cette zone, qui représente environ 4,2% de l'enveloppe urbaine, couvre l'ensemble du secteur patrimonial de la commune, essentiellement formé par un parcellaire constitué de parcelles de taille et de forme variées. Certaines sont étroites et allongées, d'autres plus carrées, mais le mode d'implantation des constructions se fait sur le pourtour de la parcelle.

La limite de la zone s'appuie principalement sur les limites parcellaires qui séparent la morphologie ancienne de celle des constructions récentes sous forme de pavillons individuels ou d'immeubles collectifs.

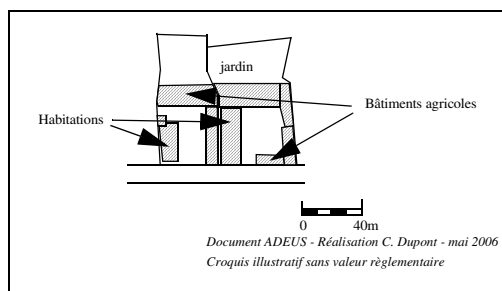
Ce tissu, particulièrement hétérogène en raison de la diversité des formes urbaines bâties et de la taille des parcelles, est caractérisé par des bâtiments hétérogènes, répartis autour de la parcelle, dont certains sont d'anciennes dépendances agricoles. Ce type d'habitat signale que l'agriculture était jadis l'activité principale du village et certains grands volumes, surfaces de terrain importantes faisaient craindre l'émergence de constructions neuves en rupture avec le tissu existant.

Le PADD se donne comme objectif de préserver et mettre en valeur le cœur du village. Ce tissu urbain ancien nécessite une réglementation spécifique, favorisant notamment la protection du patrimoine tout en permettant son évolution.

En effet, le PLU se devait, d'une part, de préserver pour les agriculteurs la possibilité de modifier ou de transformer ces granges en fonction de leurs besoins nouveaux, et en même temps, de trouver les conditions de maîtriser les évolutions potentielles de ce contexte urbain, sans geler les possibilités de valorisation. En même temps, compte tenu de la rationalisation des exploitations agricoles, les bâtiments d'exploitation sont le plus souvent réalisés à l'extérieur des zones bâties. Ces granges, ces bâtiments annexes perdaient leur utilité et la tendance risquait de basculer vers leur démolition, faute d'utilité, ou tout au moins leur abandon. A terme, il n'était pas impossible que le village y perde une part de son identité.

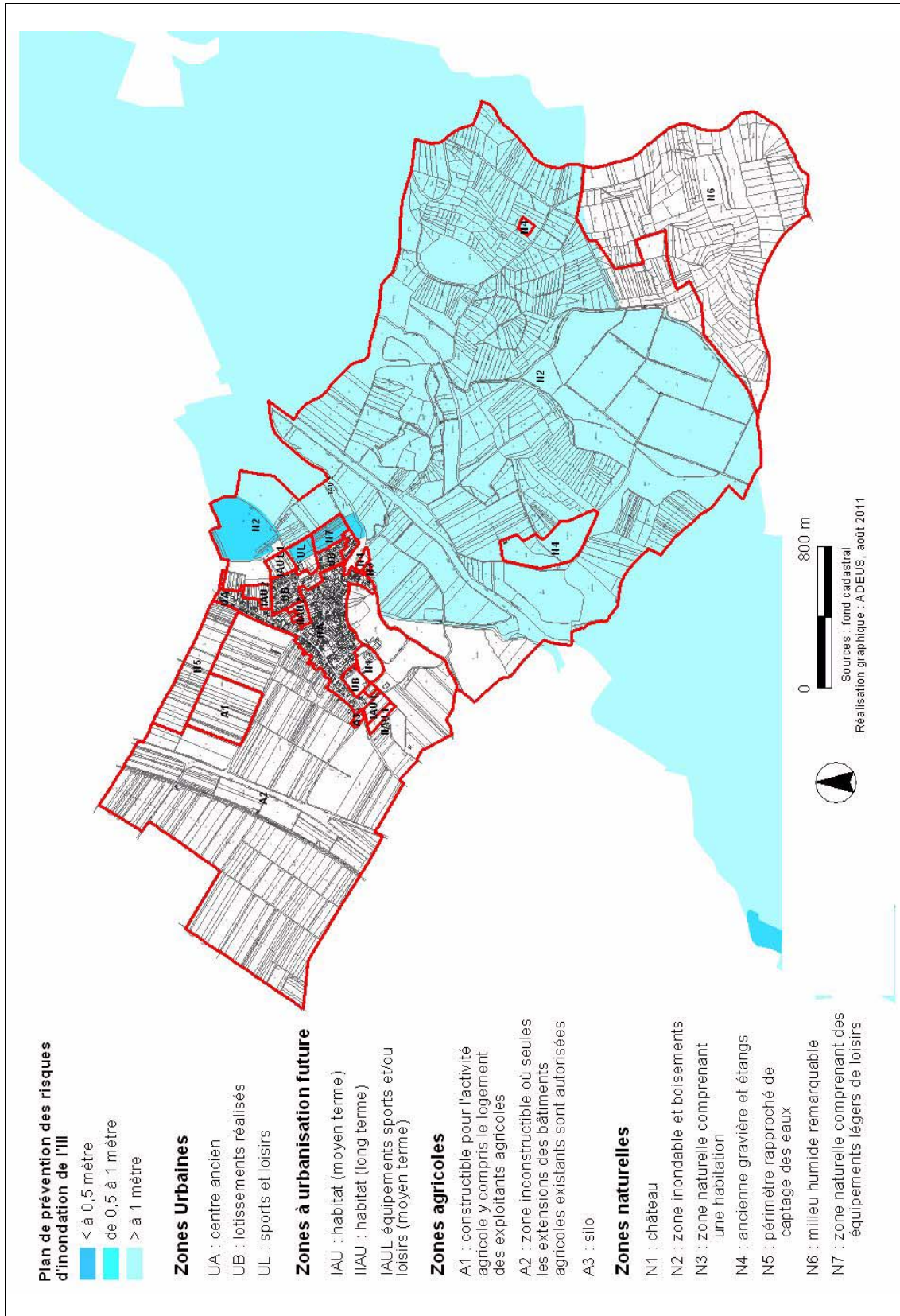
Comment encourager les transformations sans perdre les caractéristiques du patrimoine bâti ? Comment préserver les constructions anciennes sans geler la nécessaire évolution du tissu bâti ? Ce sont ces questions qui ont sous-tendu la réalisation du règlement de la zone UA et le positionnement du zonage.

**Figure 1 : Morphologie agricole type**



La zone UA proprement dite correspond aux terrains anciennement urbanisés. L'implantation du bâti se fait en périphérie de la parcelle pour permettre de dégager au maximum l'espace nécessaire aux travaux agricoles. Le corps de la maison d'habitation offre un pignon perpendiculaire à la rue et l'entrée donne sur une cour fermée par des bâtiments agricoles.

## Vocation du sol - zoom sur le village : zonage PLU



A l'arrière de ces bâtiments, se situent des jardins ou des vergers plus ou moins vastes.

Le PLU vise sur ces parcelles à assurer la pérennité de l'esprit de l'urbanisation ancienne, tant dans les formes bâties (volume, hauteur, proportion, densité) que dans le rapport à la parcelle (implantation par rapport aux voies, aux voisins, etc...).

Le règlement cherche à assurer la préservation des conditions actuelles d'utilisation du foncier tout en respectant l'implantation traditionnelle du bâti sur le pourtour de la parcelle. Ainsi, le besoin de construction «pour les enfants» y sera possible.

Dans le domaine de l'urbain, la préservation du patrimoine bâti de la commune est une orientation forte du projet d'aménagement et de développement durable.

Cette orientation d'aménagement s'impose à la totalité de la zone UA.

L'esprit de l'urbanisation et de l'architecture ancienne doit être préservé, sans pour autant que cela conduise à empêcher l'évolution du bâti, son adaptation aux nouveaux usages et aux nouvelles fonctions qu'il abritera (habitat, commerce, etc).

On recherchera une homogénéité dans la volumétrie avec les constructions traditionnelles, ainsi que dans la répartition des constructions sur la parcelle.

Compte tenu des possibilités de densification offertes par ces dispositions, le PLU se devait de fixer de manière impérative les éléments susceptibles de garantir de bonnes conditions d'utilisation et de fonctionnement de ces terrains.

Il prévoit donc des dispositions contraignantes sur le stationnement, les accès, les aspects extérieurs (toitures, ouvertures, antennes paraboliques, etc) pour garantir le maintien d'un cadre de vie de qualité.

Le classement en zone UA n'a pas d'autre application sur le ban communal que le secteur du vieux village.

## **B) - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

---

### **1. Nature de l'occupation du sol**

Les destinations interdites ou soumises à condition sont liées à la nature de la zone UA. Il s'agit d'une zone mixte à dominante résidentielle où la fonction agricole a joué un grand rôle et demeure encore présente dans le tissu urbain mais a tendance à péricliter.

Les interdictions classiques en milieu urbain dense ont été reprises. Ainsi, la prise en compte des nuisances et des risques, comme dans toutes les zones urbaines centrales à vocation mixte, a conduit à écarter les éléments les plus perturbateurs, soit sous la forme d'une interdiction en terme de compatibilité qui laisse une souplesse d'appréciation, soit sous la forme d'une interdiction des activités industrielles, par ailleurs peu probables en centre ancien (*article 1.1.*).

Les préoccupations d'esthétique et d'hygiène ont conduit également à écarter les dépôts à ciel ouvert (matériaux et déchets) et les activités liées au recyclage ou au stockage des voitures (casses-auto) (*articles 1.4. et 1.5.*).

Cependant, seul le compostage domestique et de déchets organiques liés à l'élevage familial sont autorisés.

L'interdiction des mouvements de terrain en dehors de ceux liés et nécessaires aux constructions ou de ceux justifiés par des recherches archéologiques est maintenu (*article 1.3.*). Les habituels mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées en tissu pavillonnaire ne constituent en aucun cas un mouvement de terrain nécessaire à une construction autorisée. D'autant plus que dans le centre traditionnel, ces buttes artificielles ont un impact paysager qui justifie à lui seul leur interdiction.

La protection de la ressource en eau a conduit à interdire les carrières, les étangs et les gravières, d'autant plus que ces vocations du sol ne sont pas compatibles avec celles d'un centre traditionnel mixte (*article 1.6.*).

En zone UA, il a été estimé que la réalisation de terrain de camping ne s'accordait pas à la nature de la zone en raison d'incompatibilité de fonction et d'esthétique (*article 1.7.*).

Le permis de démolir (*articles 1.8. et 2.4.*) a été instauré par le PLU en zone UA afin d'assurer une meilleure conservation du patrimoine bâti ancien de la commune. Cette protection permet aussi accessoirement de pouvoir informer un pétitionnaire de l'existence de règles particulières concernant le réemploi des volumes ou des bâtiments anciens.

L'évolution des bâtiments est rendue possible (travaux d'aménagement, de transformation, d'extension), à condition de ne pas générer de risques, de pollutions ou de nuisances incompatibles avec la vocation du centre d'Osthouse (*article 2.2.*).

Dans le centre ancien, les installations constituant une source limitée de nuisances et de risques dont la localisation dans un quartier mixte est justifiée si elles sont le complément naturel de la fonction résidentielle de la zone sont autorisées (*article 2.3.*).

Les constructions non habitables (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) peuvent également être implantées (*article 2.5.*) Afin de limiter leur taille, une superficie maximale a été introduite.

## 2. Conditions de l'occupation du sol

L'article 3 UA sur les **accès** a été complété. Il vise à augmenter la prise en compte de la sécurité dans leur réalisation et à améliorer leur fonctionnement au regard de l'usage qui en est fait (*articles 3.1.1., 3.1.2. et 3.1.3.*).

Le PLU prend également en compte le déplacement des personnes à mobilité réduite qui a été introduit tant pour les accès que pour les voiries (*article 3.1.2.*).

L'*article 3.1.4.* introduit également la capacité d'apprécier la question de la visibilité, en subordonnant la réalisation à la visibilité, ce qui va a priori de soi, mais qui n'était pas pris en compte formellement jusque là.

Par contre, afin d'éviter la multiplication des points d'entrée/sortie au niveau des aires de stationnement qui sont autant de points de dangerosité, leur nombre a été limité à un seul (*article 3.1.5.*).

Les règles ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction de bâtiments à l'identique et pour la même destination, sauf si l'accès est dangereux et qu'il ne répond pas aux conditions de sécurité (*article 3.1.6.*).

Les **voies nouvelles**, bien que marginales dans la zone UA puisque celle-ci est déjà desservie, devront être dimensionnées en tenant compte des fonctions qu'elles assureront, telle que par exemple, la nature et l'intensité du trafic, la sécurité, la protection civile, la lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères. Cependant leur largeur ne pourra pas être inférieure à 4 mètres (*articles 3.2.1. et 3.2.2.*).

Les impasses ont été réglementées et limitées. En effet, la réalisation d'impasse est considérée comme préjudiciable au bon fonctionnement du tissu urbain. Elles contribuent en effet à constituer un tissu urbain qui fonctionne ensuite difficilement, que ce soit pour les services publics (ramassage des ordures ménagères par exemple), pour l'organisation des réseaux (assainissement, eaux, électricité, ...) ou des déplacements (enclavement des quartiers). En rallongeant les réseaux, en allongeant les parcours d'un point à un autre, en augmentant la tendance à l'appropriation du domaine public par les riverains ou encore en rendant difficile l'accès des véhicules de service public (ramassage des ordures ménagères, secours, ...) on rend le tissu urbain responsable des perturbations que le PADD a cherché à éliminer.

Sans pour autant aller jusqu'à les interdire, car elles sont aussi un moyen d'améliorer la desserte foncière et donc d'en limiter le gaspillage, les impasses ont donc été réglementées. Une longueur maximale incluant la place de retournement a été inscrite pour empêcher toute contestation sur la longueur «avec ou sans placette» et les dimensions de la place de retournement n'ont pas été fixées mais elles doivent correspondre au rayon de braquage d'un camion de ramassage des ordures ménagères. La forme circulaire induite est apparue comme la plus à même de limiter les phénomènes de stationnement sauvage qui se développent sur ces espaces à l'écart du trafic routier (*articles 3.2.3. et 3.2.4.*).

Une attention particulière a été portée à la sécurité des usagers non motorisés, avec la nécessité de prévoir des aménagements spécifiques lorsque le choix de réalisation se porte sur des voies sans trottoirs. Ces aménagements pourront indifféremment être constitués de plantations, de mobiliers urbains ou de dispositifs de marquage au sol (*article 3.2.5.*).

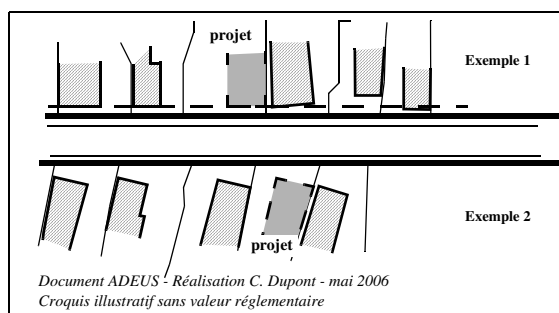
L'obligation de **desserte par les réseaux** pour pouvoir construire est en zone UA (comme ailleurs) un fondamental de l'urbanisme (*article 4*). L'accent est mis sur les dispositifs de gestion alternatifs des eaux pluviales dont on espère une limitation des débits et au final une amélioration de la qualité de l'eau. L'infiltration a été rendue possible sous strict contrôle, avec des limitations et des restrictions précises.

La qualité du centre ancien justifie encore plus que dans les autres zones qu'on y interdise la réalisation de toiles d'araignée de câbles aériens qui dénaturent l'esthétique du village. Les raccordements devront par conséquent être réalisés en souterrain lorsque le réseau primaire existe.

Quant aux armoires techniques, elles doivent être implantées dans l'unité foncière, s'intégrer dans l'environnement et respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées (*article 4.4.*).

L'**implantation des constructions par rapport aux voies** est l'un des éléments fondamentaux dans la fabrication d'un paysage urbain. Le mode d'occupation traditionnel répartissait ainsi les constructions sur le pourtour de la parcelle pour libérer le maximum d'espace pour les activités agricoles. La maison d'habitation était le long de la rue ou en faible recul. Si l'usage qui gouvernait cette disposition a tendance à disparaître avec la diminution des exploitations agricoles, l'image qui en est résultée demeure à Osthouse.

Des normes ont été fixées pour réguler l'**implantation des constructions nouvelles** dans l'esprit de l'urbanisme traditionnel : soit respect de l'ordonnancement quand il existe, soit implantation des constructions de premier rang à l'alignement des voies et emprises publiques.



Le règlement prévoit l'obligation de s'implanter en respectant les implantations de fait existantes de part et d'autre du projet. Cette règle doit permettre d'éviter les ruptures d'ordonnancement le long des voies, en imposant de façon malgré tout souple l'intégration au voisinage (*article 6.1.1.*).

La notion de *ligne de construction de fait* renvoie aux bâtiments existants de part et d'autre, sans qu'il s'agisse expressément des constructions limitrophes. A titre d'exemple, si toutes les constructions proches d'un bâtiment sont alignées sauf celle immédiatement contiguë, c'est la ligne de construction qui sera privilégiée.

Le principe directeur est donc celui du respect de l'alignement des constructions existantes. En l'absence éventuelle d'un tel ordonnancement, le règlement impose de s'implanter à l'alignement, c'est à dire sur la limite de domanialité ou de respecter un recul maximale de 3 mètres par rapport aux voies publiques (*article 6.1.2.*). Dans le cas de l'implantation d'une construction en recul, partie laissée libre, non construite, devra être aménagée et traitée en surface non imperméabilisée.

Dans le **cas de reconstruction d'un bâtiment**, le PLU imposera le respect de l'implantation et de la volumétrie initiales (*article 6.1.3.*). Ainsi, un bâtiment implanté à l'alignement devra être reconstruit à l'alignement. Par contre, lorsqu'un bâtiment a été construit en recul, et quel que soit ce recul, ce dernier devra être respecté. Cette mesure vise à assurer la pérennisation de la morphologie urbaine dans le tissu ancien.

Les **constructions de deuxième rang**, c'est-à-dire situées à l'arrière de la première rangée de bâtiments, sont autorisées, mais ne sont bien évidemment pas soumises à ces règles qui conduiraient alors à les interdire, ceci n'étant pas l'objectif recherché (*article 6.1.5.*). Par contre, la réalisation d'une «*construction de second rang*» suppose naturellement la persistance d'un premier bâtiment ou d'une première rangée sur l'unité foncière considérée.

Précisons que la construction de premier rang doit être une construction principale, soit dans son usage, sinon dans sa volumétrie.

Une petite annexe isolée, un garage séparé ou un édicule «devant» un bâtiment à usage d'habitat ou d'activité implanté en recul ne saurait être considéré comme une construction de premier rang au sens du présent PLU, même si on peut considérer formellement que cela respecte la lettre du règlement.

L'implantation des postes de transformation électrique par rapport au domaine public a été réglementée afin que leur disposition s'intègre à l'organisation de la zone sans la perturber (*article 6.3.*).

La régulation des **implantations par rapport aux limites séparatives** a été placée au coeur des réflexions sur la conservation des caractéristiques du tissu ancien. C'est un élément essentiel et constitutif du paysage du centre ancien. La répartition historique des constructions sur le pourtour des parcelles a une conséquence : l'implantation en limite séparative (latérales et en fond de parcelle) est une constante dans la partie ancienne d'Osthouse. Ce mode d'implantation sur limites séparatives latérales est autorisé pour les constructions nouvelles sur une profondeur maximale de 30 mètres à partir de l'alignement (*article 7.1.1.*) afin que leur insertion dans le tissu ancien se fasse de manière harmonieuse sans provoquer de rupture avec l'esprit et la morphologie urbaine traditionnelle du village.

Au-delà des 30 mètres de profondeur, les prospects doivent être respectés en fond de parcelle (*article 7.1.1.*).

L'implantation des constructions sur limite séparative peut être imposée lorsque sur la parcelle voisine existe déjà un bâtiment avec pignon en attente (*article 7.1.2.*).

La réalisation d'un Schlupf (permettant de recueillir les eaux de toit dans un passage entre constructions voisines) a été rendue possible, en cas de reconstruction à l'identique ou d'extension d'une construction existante, afin de reprendre totalement le mode d'implantation ancien (*article 7.1.3.*). Mais lorsqu'un bâtiment est déjà implanté de cette manière sur le fond voisin, la construction nouvelle devra respecter le principe du Schlupf à une distance égale de part et d'autre de la limite séparative sur toute la profondeur de la parcelle (*article 7.1.3.*).

La création d'un Schlupf est également possible pour les constructions neuves. Ainsi une construction nouvelle est autorisée à s'implanter avec un recul de 0,80 mètre au minimum et 1,20 mètre au maximum. L'objectif de cette disposition est de pérenniser le mode d'implantation traditionnel et donc de conserver la morphologie urbaine et l'identité du village (*article 7.1.3.*).

Le règlement du PLU ne peut pas réglementer les ouvertures, c'est le Code Civil qui s'applique (articles 675 et suivants) donnant des indications sur le type d'ouvertures à mettre en oeuvre qui visent à limiter les nuisances et les troubles de voisinage. Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des ouvertures sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code Civil : 1,90 mètre pour les vues droites, 0,60 mètre pour les vues obliques. Seuls des pavés de verre translucide mais pas transparents pourront être réalisés.

Au-delà de cette profondeur de 30 mètres, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au droit de la limite séparative sinon les prospects doivent être respectés en fond de

parcelle (*article 7.1.4.*).

Cette disposition autorise aussi l'adossement en limite séparative d'une nouvelle construction à un pignon existant avec une hauteur supérieure à 3,50 mètres mais qui ne doit pas dépasser celle du bâtiment existant (*article 7.1.4.*).

Par contre, lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement ou lorsqu'elles sont implantées au-delà de ces 20 mètres de profondeur, un recul par rapport aux limites est imposé (prospect : H/2 minimum 3 mètres). Cette mesure doit permettre de limiter les problèmes de voisinage inévitables entre les constructions existantes et les constructions futures ne répondant pas forcément aux caractéristiques souhaitées (*article 7.2.*).

Dans le **cas de reconstruction d'un bâtiment**, le PLU imposera le respect de l'implantation et de la volumétrie initiales (*article 7.3.*).

Concernant les travaux de transformation, outre les adaptations mineures toujours possibles, le règlement prévoit que pour les constructions non conformes, elles puissent être modifiées sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation non pas par rapport aux règles mais par rapport à l'existant. En effet, si une construction est par exemple à 1 mètre de la limite (ou de biais), une extension jusqu'à cette limite peut être plus dommageable au paysage que de prolonger le bâtiment existant dans son implantation actuelle (*article 7.4.*).

L'implantation des postes de transformation électrique par rapport aux limites séparatives a été réglementée afin que leur disposition s'intègre à l'organisation de la zone sans la perturber (*article 7.5.*).

Pour les constructions nouvelles, la **hauteur** maximale autorisée a été calée sur la hauteur moyenne des constructions existantes. Le règlement fixe la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation au faitage (12 mètres) ainsi que le maximum de niveaux admissibles, soit trois niveaux habitables maximum (*article 10.1.*).

Afin de préserver la morphologie urbaine existante, la hauteur des constructions n'est pas réglementée dans le cas d'aménagement et de reconstruction de bâtiments dans leur volumétrie initiale et en respectant l'implantation initiale (*article 10.4.*).

Quant aux bâtiments agricoles, ils devront s'insérer harmonieusement dans le tissu existant en se calant sur les hauteurs des bâtiments environnants (*article 10.2.*).

**L'aspect extérieur des constructions** est un élément important dans le centre ancien que le PLU a pris en compte en fixant un certain nombre de règles. Ainsi, l'article 11 UA contient un descriptif des objectifs à atteindre pour une intégration architecturale et urbaine des futures constructions et mettre en valeur les caractéristiques villageoises. Les collectivités souhaitent conserver au mieux les aspects et les formes traditionnelles. Ce qui pourra être assez contraignant pour une opération de construction neuve qui devra s'y conformer.

Le PLU maintient la possibilité de refuser un permis de construire si une construction est de nature à porter atteinte à l'environnement, au paysage... (*article 11.1.1.*).

Concernant les **matériaux** et les **couleurs**, le bon sens et l'harmonie avec l'environnement bâti doivent être la règle. Plutôt que d'imposer un nuancier, forcément répétitif et contraignant, le règlement donne des éléments pour limiter la volonté

parfois débridée d'individualisation de l'habitat. Le souci de se distinguer de ses voisins, associé aux pigments modernes, prend parfois la forme d'un bariolage préjudiciable à l'ambiance des rues ainsi qu'à l'esthétique et à l'identité du centre ancien.

L'objectif n'est pas d'aboutir à un centre dont les façades seraient «mono ou uni-couleur», mais d'interdire les couleurs sombres ou trop vives, provoquant ainsi une rupture dans l'harmonie de l'ensemble des constructions environnantes (*articles 11.1.2.*). Les couleurs devront s'intégrer harmonieusement avec les couleurs des constructions environnantes.

Parmi les éléments importants du paysage urbain, on trouve **les toitures**. L'examen de la morphologie des constructions existantes révèle qu'elles sont à deux versants, avec les constructions de premier rang plus ou moins perpendiculaires à la rue (habitat et grange), alors que les constructions en second rang (essentiellement formées de dépendances d'origine agricole) sont plutôt parallèles à la rue. Ces règles implicites, dictées par l'usage agricole, sont pérennisées par le règlement du PLU.

Celui-ci impose en effet des toitures à 2 versants (*article 11.2.2.*) avec un pignon donnant sur la rue (*article 11.2.1.*), et une pente de toit comprise entre 45 et 52°, proscrivant ainsi les toitures plates (*article 11.2.2.*). Rappelons que l'objectif est de favoriser une implantation et une architecture rappelant les principes morphologiques issus d'un tissu agricole. Le règlement impose donc pour toute nouvelle construction de premier rang à usage d'habitat, l'obligation de réaliser un pignon sur rue afin de respecter l'implantation et la morphologie urbaine des maisons traditionnelles (*article 11.2.1.*).

A défaut de pouvoir régler les matériaux de construction, le PLU fixe l'aspect extérieur des matériaux de couverture : la tuile est et reste le matériau dominant, qui donne son caractère au village (*article 11.2.3.*).

Sur une même propriété, les toitures des bâtiments devront être de couleur identique sauf pour les vérandas (*article 11.2.3.*).

Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi que tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture de manière à être la plus harmonieuse possible. (*article 11.2.3.*).

Quant aux vérandas elles pourront comporter une pente de toiture et un nombre de versants différent, ainsi que des matériaux différents de ceux des maisons d'habitation (*article 11.2.4.*).

**Les ouvertures de vue ou d'accès** déterminent également fortement l'aspect extérieur des constructions. En Alsace, en général, et à Osthouse en particulier, celles-ci sont de proportions verticales, allant du quasi carré au rectangle de proportions 2 par 3. Afin de laisser une souplesse d'interprétation aux futurs projets, le PLU n'impose qu'une proportion verticale, c'est à dire une hauteur supérieure à la largeur (*article 11.3.1.*).

Ces dispositions ne valent que pour les ouvertures de vue principales. Les ouvertures d'accès aux granges, constructions annexes, garage, les vitrines des commerçants et artisans... étant exclues de ces dispositions car obéissant à d'autres impératifs.

Les **ouvrages en saillies**, sur les façades sur rue ou emprise publique, sont interdits afin de préserver l'identité du centre ancien. Ces ouvrages restent naturellement autorisés sur les autres façades. Ce dispositif ne concerne pas les terrasses rentrantes implantées en façade. Elles seront alors intégrées aux volumes et ne débordent pas de la toiture ni du plan de la façade (*article 11.3.2.*). Le PLU vise à empêcher la réalisation d'éléments trop étrangers à l'ambiance architecturale du centre ancien.

**Les clôtures** marquent la limite entre les domaines public et privé et encadrent ainsi le paysage de rue. Elles sont réglementées mais demeurent facultatives (*article 11.4.1.*). Leur hauteur est limitée à 2 mètres y compris le mur bahut et quelle que soit leur nature (*article 11.4.2.*).

Dans un esprit de protection du patrimoine architectural ancien, la réglementation permet également la reconstruction à l'identique des murs et portails d'anciennes exploitations agricoles et la construction de portails et porches se référant aux modèles anciens existants dans la commune (*article 11.4.3.*).

Traditionnellement, ceux-ci joignaient deux constructions, généralement l'habitation et une dépendance du côté opposé.

Afin d'éviter tout dérapage, une définition de ces murs-porches a été donnée, il s'agit de joindre la plus basse des façades sur domaine public à la plus haute (généralement la grange ou le séchoir), la hauteur maximale étant celle de la plus basse des deux façades à joindre.

Cette obligation de joindre deux bâtiments est inscrite au règlement, pour éviter la création de simples clôtures pleines sous l'appellation de «mur-porche». La destination de ces constructions n'est toutefois pas réglementée.

Bien que les **antennes paraboliques** de moins d'un mètre de diamètre ne soient pas soumises à autorisation, il est possible de les prendre en compte dans le PLU. Ainsi, le règlement vise à limiter les impacts visuels sur le paysage bâti tel qu'il pourrait être perçu de la rue : au lieu de l'implantation en façade sur rue, interdite, le règlement impose l'obligation d'installer ces dispositifs en toiture (*articles 11.5.1. et 11.5.2.*). Lorsque l'implantation se fait sur les façades latérales ou arrières, l'installation d'une antenne parabolique est libre de contrainte, en dehors d'une obligation d'harmonisation des couleurs avec son environnement. Ainsi, le règlement impose que leur couleur soit similaire à celle des matériaux sur laquelle elles sont installées pour les fondre encore plus dans la dominante de couleur des toits (*article 11.5.2.*). L'article sur les antennes paraboliques réglemente non pas les antennes en tant que telles mais l'aspect extérieur des constructions qu'elles contribuent à modifier parfois de façon importante.

Parmi les éléments ayant un fort impact négatif sur le paysage urbain figurent les mouvements de terre ou les **remblais** qui accompagnent les rez-de chaussée surélevés ou des terrasses surélevées. Ils constituent un fléau esthétique, en totale inadéquation avec l'architecture vernaculaire ou l'urbanisme traditionnel.

L'effet paysager de ces buttes de terre se révèle très important, en introduisant des ruptures de hauteur, rompant l'harmonie du bâti, outre qu'elles ne sont absolument pas constitutives du paysage bâti traditionnel de centre-ville. D'apparition récente, elles sont devenues rapidement le corollaire inévitable du pavillonnaire «standardisé» et de ses garages semi-enterrés (le plus souvent pour des raisons de coûts de construction).

Lorsque les parcelles sont de petite taille, l'effet est assez désastreux, les habitants se protégeant des vues directes à grand renfort de haies vives qui renforcent encore leur impact visuel.

Ces remblais consomment une grande partie du terrain disponible, surtout lorsque comme aujourd'hui, celui-ci se réduit de plus en plus. Ils contribuent ainsi à une surconsommation de foncier en diminuant les surfaces réellement utilisables et augmentent la promiscuité en soulevant les espaces à vivre au point d'encourager parfois les doubles haies végétales d'accompagnement, le fameux béton vert du thuya, avec une première haie autour de la parcelle et une seconde autour de la terrasse. En milieu dense et central, cet accessoire du langage architectural «pavillonnaire» est apparu dommageable au paysage. Aussi le règlement les a totalement interdits (*article 11.6.*).

Le PLU ne règlemente pas les **armoires techniques nécessaires aux réseaux** en tant que tel, mais leur implantation dans le village devra être soignée et s'insérer de manière harmonieuse dans l'environnement (*article 11.7.*).

Quant aux **normes de stationnement** (*article 12*) dans le centre ancien, la collectivité a souhaité que soient pris en compte le développement des commerces et services de proximité, des professions libérales et des personnes handicapées (*articles 12.4.1. et 12.4.2.*).

Pour les logements, la commune choisit d'imposer deux places de stationnement minimum quel que soit le type d'habitat.

Concernant les **espaces libres et les plantations**, il est important de veiller, dans le centre ancien, à leur aménagement. Afin d'accroître la présence du végétal dans ce milieu bâti dense, le PLU fait obligation d'aménager les surfaces de stationnement et les espaces libres non accessibles aux véhicules (*article 13.*).

### 3. Possibilités d'occupation du sol

La fixation d'un COS (*article 14*) reste le principal outil de contrôle de la densité bâtie globale. Le PLU a retenu plusieurs optiques autour de cette question du COS :

- permettre, avec un COS maximal applicable de 0,8 (*article 14.1.*), de ne pas pénaliser les petites parcelles tout en restant suffisant pour de plus grandes parcelles et, dans le cas de la réalisation de petits programmes de logements collectifs bien intégrés, si possible locatifs pour répondre aux besoins des jeunes ménages.
- encourager le réemploi, la reconversion des constructions existantes, la réhabilitation des volumes existants en les exemptant de COS à condition que les travaux s'effectuent dans les volumes existants (*article 14.2.*).

En effet, dans le but de préserver le caractère des lieux, **le règlement du PLU exclut du calcul du COS les reconstructions ou réhabilitations des volumes existants**, en s'appuyant sur le code de l'urbanisme (L.123-1) qui prévoit que des COS différents pourront être fixés en fonction de la nature de la construction.

Cette exonération de C.O.S. est possible pour l'aménagement des bâtiments à l'intérieur des volumes existants à la date d'approbation du PLU, afin de favoriser la réhabilitation et le réemploi des granges et bâtiments agricoles et donc de préserver le patrimoine bâti constituant le village traditionnel.

Il s'agit donc en quelque sorte d'un COS classique, augmenté de la surface de plancher permise par les constructions existantes lorsqu'elles sont réhabilitées ou reconstruites sur place et avec le même volume.

Le meilleur moyen de conserver le mode d'occupation du sol<sup>1</sup> caractéristique de ce secteur est en effet de ne pas le supprimer par démolition des constructions.

Toutefois, il est également évident que la réhabilitation ou la reconstruction des volumes existants ne s'imposera pas de soi en face d'une construction neuve qui allie simplicité de réalisation, adaptation à la mode et coûts inférieurs.

Aussi, pour encourager les futurs constructeurs dans la voie de la conservation, le choix s'est porté sur cette règle particulière de COS.

En outre, la reconstruction à l'identique des volumes ou la réhabilitation de l'existant est moins perturbatrice de l'environnement des riverains de l'opération, et donc mieux acceptée.

Sont également exempts de COS les travaux liés aux conditions sanitaires dans les habitations existantes jusqu'à concurrence d'une surface maximale de 10 m<sup>2</sup> de SHON par logement (*article 14.2.*).

Quelques alignements dans le vieux village qui existaient déjà au POS approuvés ont été maintenus au règlement graphique (plan de zonage) du PLU.

Ces alignements n'ont pour objet que de définir les limites du domaine public de la voirie. Ils imposent, en cas de destruction d'un bâtiment concerné, un léger recul (indiqué au plan de zonage) lors de la reconstruction sans porter atteinte à la morphologie bâtie du tissu traditionnel. Ces alignements ont pour objectif d'améliorer la desserte viaire en portant leur emprise à 5 mètres aux endroits les plus étroits du village.

Ces ajustements sont ponctuels et peu nombreux et n'entraîneront aucun impact sur la forme urbaine du noyau villageois car en cas de reconstruction les dispositions réglementaires relatives au centre ancien (zone UA) s'appliquent avec pour objectif de pérenniser la morphologie urbaine du centre traditionnel du village.

Ces alignements s'appliquent uniquement dans le cas où un bâtiment serait détruit suite à un incendie par exemple et reconstruit selon les règles qui régissent la zone UA.

### III . ZONE UB

---

#### A) - PRINCIPES DE DELIMITATION

---

**Le zonage UB** correspond aux quartiers d'habitat existants, à forte dominante d'habitat individuel, dont le caractère résidentiel est très marqué. Ces secteurs, plus récents, sont des lotissements réalisés dont le tissu est beaucoup plus aéré que dans le centre ancien. Il couvre donc les secteurs d'habitat pavillonnaire existants, sur des terrains équipés ou en passe de l'être. Quelques collectifs se sont également implan-

---

1. caractérisé par la volumétrie des constructions et leur répartition sur le terrain

tés dans ce tissu. Ce zonage est destiné principalement à des constructions à usage d'habitation mais peut également accueillir d'autres fonctions.

Ce secteur correspond aux extensions récentes, aux opérations de construction d'ensemble structurées qui sont caractérisées par une grande homogénéité d'implantation et de volumétrie. Elles sont relativement récentes (des années soixante-soixante dix à aujourd'hui) et sont au nombre de 3 correspondant pour la plupart d'entre elles à une opération d'ensemble :

- un ensemble de constructions de part et d'autre de la RD 288, à l'entrée Nord du village et du ban communal,
- un secteur au Sud-Est du village, constitué de deux lotissements adjacents au tissu ancien,
- un secteur à l'Est du village entre la RD 288 et le château.

Le fonctionnement de ces 3 zones ainsi que leur mode d'évolution est identique.

Les constructions annexes y sont rares, les perspectives de transformation assez réduites, compte tenu de la meilleure adéquation des constructions aux besoins de surfaces modernes.

Le mode de fonctionnement de ce type de tissu ainsi que son évolution et le rapport de la construction à la parcelle ne sont pas les mêmes que dans le vieux village. Ces ensembles homogènes de type pavillonnaire n'ont pas vocation à évoluer sensiblement dans leur typologie ou leur destination. Les possibilités de construction ou de densification de terrains sont très restreintes, les constructions étant bien souvent implantées au milieu de la parcelle.

Permettre une légère évolution, le maintien et le renouvellement de l'organisation urbaine et le respect des ambiances de ces quartiers sont un des objectifs affichés du PLU.

Le parti d'aménagement retenu par la collectivité publique sur ces secteurs vise à pérenniser la forme urbaine et donc l'identité des quartiers concernés. Par conséquent, la volonté affichée consiste à permettre la reproduction des formes et des implantations existantes dans le respect minimal de l'environnement bâti et de l'ambiance urbaine de ces quartiers, ainsi que la gestion dans de bonnes conditions des extensions et modifications des constructions existantes (piscines, garages, vérandas, etc...).

Bon nombre de mesures sont identiques à celles de la zone UA, notamment toutes celles de portée générale ou d'ordre public.

## **B) - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

---

### **1. Nature de l'occupation du sol**

On retiendra qu'en tant que zone mixte à dominante d'habitat, sa vocation est la même que pour la zone UA.

## 2. Conditions de l'occupation du sol

A l'exception des points ci-dessous, les conditions d'**accès** et de **desserte des terrains par les voies** sont identiques à celles de la zone UA.

- Dans un souci de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre (*article 3.1.5.*).
- La largeur minimale des voies est de 4 mètres (*article 3.2.1.*).

Pour les **réseaux**, la réglementation est de nouveau identique à celle de la zone UA puisque les objectifs y sont les mêmes (*article 4*).

Concernant les règles d'**implantation par rapport au domaine public**, le tissu pavillonnaire s'est construit sur la base d'un recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, générant ainsi une forme urbaine dite «en tablette de chocolat», caractérisée par une position généralement en milieu de parcelle de la maison. Le recul des constructions et l'homogénéité des parcelles ont conduit à un recul assez semblable d'une parcelle à l'autre.

Le PLU reprend le mode d'implantation en retrait sans imposer une distance de recul par rapport à l'alignement. Cependant il impose aux constructions nouvelles de respecter la ligne de construction définie par les constructions voisines existantes (*article 6.1.1.*).

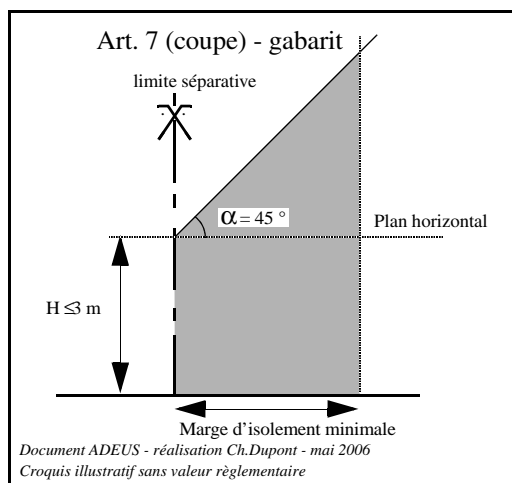
En cas de décrochement entre deux bâtiments, le bâtiment pourra s'implanter entre les deux limites définies par l'implantation de ces derniers (*article 6.1.2.*). L'objectif étant de pérenniser le mode d'implantation en recul qui est la signature de ce type de tissu.

Les clôtures peuvent s'implanter à l'alignement (*article 6.1.3.*).

Dans le cas d'une construction implantée en recul, le PLU exige que la partie laissée libre entre le bâtiment et l'alignement soit aménagée (*article 6.1.4.*).

Le long de certaines voies, le mode d'implantation des bâtiments s'est fait le long d'une ligne de construction qui devra être respectée pour toute nouvelle construction et qui se substituera par conséquent aux reculs ci-dessus. Cette règle vise à préserver l'ambiance d'une rue (*article 6.1.2.*).

L'implantation des postes de transformation électrique par rapport au domaine public a été réglementée afin que leur disposition s'intègre à l'organisation de la zone sans la perturber (*article 6.3.*).



L'**implantation sur limites séparatives** a été reprécisée par rapport aux règles qui régissaient la zone UB du POS de 1988 mais la volonté reste la même : la règle reste l'implantation selon la formule  $L=H/2 \geq 3$  mètres afin de gérer la forme urbaine dans la continuité (*article 7.2.*). L'objectif consiste à ne pas perturber l'ambiance des fonds de parcelles, généralement consacrés aux jardins d'agrément et à la détente.

Toutefois, afin d'éviter une sur-consommation foncière et autoriser la densifica-

tion progressive du tissu existant, la possibilité de s'implanter en limite séparative a été maintenue sous condition.

Celle-ci a pour objectif de permettre cette densification sans obérer la qualité du cadre de vie des voisins de l'opération :

- On pourra donc construire en limite séparative lorsque le voisin y a déjà implanté un bâtiment ou dans le cas de maisons en bande ou jumelées et ceci, sur une profondeur maximale de 25 mètres par rapport à l'alignement (*article 7.1.1.*). Au-delà des 25 mètres, en fond de parcelle, les prospects doivent être respectés (*article 7.1.1.*),
- On pourra également implanter sur toutes les limites séparatives des constructions, sous condition de hauteur maximale (3,50 mètres) à l'égoût des toitures et sur limite (*article 7.1.2.*).

Pour les constructions nouvelles, la **hauteur** maximale autorisée est identique à celle applicable en zone UA (*article 10*), à savoir 12 mètres au faîtage, soit 3 niveaux maximum aménageables.

Quant à l'**aspect extérieur** (*article 11*), on retrouve les préoccupations de la zone UA, pour les mêmes motifs : les façades et volumes (*articles 11.1.1. et 11.1.3.*), les couleurs et matériaux (*article 11.1.2.*), les toitures (*article 11.2.*), les clôtures (*article 11.3.*), les paroboles (*article 11.4.*), les remblais et rez-de-chaussée surélevés (*article 11.5.*), les armoires techniques (*article 11.6.*).

Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi que tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture de manière à être la plus harmonieuse possible. (*article 11.2.2.*).

Les **clôtures** sont réglementées mais demeurent facultatives (*article 11.3.1.*).

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres, y compris le mur bahut (*article 11.3.2.*).

Concernant les clôtures éventuelles le long des limites séparatives, elles doivent respecter une certaine transparence, afin de respecter une certaine cohérence avec ce qui existe aujourd'hui dans ce type de tissu.

Par conséquent, la réalisation de portails et porches dont le gabarit se référerait aux

modèles anciens existants dans la commune est interdite ; ceux-ci n'étant pas caractéristiques d'un tissu pavillonnaire.

La norme en matière de **stationnement** (*article 12*) exigible pour les diverses fonctions admises en UB est identique à celle de la zone UA.

Les volontés sur les **espaces libres** (*article 13*) sont les mêmes qu'en zone UA, pour des motifs identiques. Mais le règlement prévoit que pour toute construction nouvelle, 30% au moins de l'unité foncière soient aménagés, plantés ou réservés à des espaces de sociabilité et à la détente (jardins d'agrément) (*article 13.2.*). L'objectif consiste à maintenir le côté aéré du tissu urbain pavillonnaire, même en cas de légère densification.

### 3. Possibilités d'occupation du sol

Le COS est de 0,6 (*article 14.1.*).

Ne sont pas soumis au COS (*article 14.2.*) :

- les changements de destination d'anciens bâtiments dans la limite des volumes existants,
- les travaux liés aux conditions sanitaires dans les habitations existantes jusqu'à concurrence d'une Surface maximale de 10 m<sup>2</sup> Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) par logement,
- les constructions ou extensions de bâtiments publics.

## IV . ZONE UL

---

### A) - PRINCIPES DE DELIMITATION

---

**La zone UL** recouvre l'espace dédié exclusivement aux équipements publics communaux, sportifs, culturels et de loisirs. Cette fonction génère une forme bâtie particulière.

En effet, la réalisation d'équipements engendre souvent des constructions «exceptionnelles» par leur architecture et leur forme (équipements péri-scolaires, salle polyvalente, terrain de sport,...), sur des terrains vastes, et qui s'accrochent donc mal à des règles conçues pour des secteurs d'habitats mixtes, voir d'activités.

Il est apparu préférable de doter ces terrains d'un zonage et d'un règlement adapté à leur fonction actuelle ou future. L'information des citoyens sur le devenir de la zone n'en est que meilleure, et le PLU est plus clair, débarrassé des dispositions exceptionnelles destinées à permettre la réalisation d'équipements.

Ce zonage est constitué d'un secteur de zone UL localisé à l'Est du village, accueille une salle polyvalente et des terrains de sports.

L'objectif du PLU, de classer ces équipements en zone UL, consiste à bénéficier d'une meilleure lecture de l'ensemble de ces secteurs spécifiques et une gestion mieux adaptée aux particularités urbanistiques d'Osthouse.

## B) - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

---

### 1. Nature de l'occupation du sol

Par définition, cette zone n'est pas mixte. Elle relève d'une destination à vocation sportive, culturelle, de loisirs et d'équipements municipaux, excluant les autres destinations (habitat, activités...) (*article 1.2.1.*) ainsi que les destinations susceptibles de provoquer des gênes ou des nuisances pour les quartiers avoisinants (*articles 1.2.2. et 1.2.3.*). Les interdictions classiques ont été reprises (usages susceptibles de présenter des risques, nuisances, dépôts divers,...) (*articles 1.2.2. et 1.2.5.*), l'interdiction des mouvements de terrain en dehors de ceux liés et nécessaires aux constructions (*article 1.2.4.*).

Ces buttes artificielles ont en effet un impact paysagé dans le tissu ancien qui justifie à lui seul leur interdiction.

Comme dans les secteurs UA et UB, les carrières et les étangs sont interdits (*article 2.6.*) ainsi que les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs (*article 2.7.*).

Les aménagements et transformations et extensions de bâtiments existants sans changement de destination sont autorisés à condition de s'intégrer à l'environnement afin de permettre une certaine évolution de ces secteurs de zones (*article 2.2.*).

### 2. Conditions de l'occupation du sol

Pour les **accès** (*article 3.1.*) et la **desserte des terrains par les voies** (*article 3.2.*), certaines règles sont identiques à celles des zones UA et UB, à savoir :

- la prise en compte de la sécurité dans leur réalisation et l'amélioration de leur fonctionnement au regard de l'usage qui en est fait (*articles 3.1.2. et 3.1.3.*),
- le déplacement des personnes à mobilité réduite (*article 3.1.2.*),
- largeur minimale de la voie fixée à 6 mètres.

Quant aux points d'entrée/sortie au niveau des aires de stationnement, ils sont limités à un seul accès en zone UL, sauf si leur importance ou si la configuration du terrain justifient des entrées ou sorties supplémentaires (*article 3.1.5.*).

Il s'agit d'éviter la multiplication des points d'entrée/sortie au niveau des aires de stationnement qui sont autant de points de dangerosité.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des endroits où la visibilité est mauvaise (*article 3.1.4.*).

Pour les **réseaux**, la réglementation est de nouveau identique à celle des zones urbaines UA et UB puisque les objectifs y sont les mêmes (*article 4*).

La règle d'**implantation par rapport aux voies et emprises publiques** permet aux constructions de s'édifier uniquement en recul (*article 6.1.1.*).

Seules les clôtures peuvent s'implanter à l'alignement (*article 6.1.2.*).

En cas d'implantation en recul, la partie laissée libre entre la construction et l'alignement devra être aménagée ; l'objectif du recul consiste à gérer l'insertion paysagère des constructions et il reste à l'appréciation de la Collectivité qui possède la maîtrise foncière des terrains (*article 6.1.3.*).

L'implantation des postes de transformation électrique par rapport au domaine public a été réglementée comme dans les secteurs UA et UB, afin que leur disposition s'intègre à l'organisation de la zone sans la perturber (*article 6.3.*).

La règle d'**implantation par rapport au voisinage** prend en compte la spécificité des formes urbaines caractéristiques des équipements, en veillant au respect d'une distance suffisante avec les unités foncières voisines, relevant généralement d'une autre typologie. Pour cela, elle permet comme recul minimum la hauteur de la construction à édifier :  $L=H/2 \geq 3$  mètres (*article 7.2.*).

Cependant, le PLU a introduit la possibilité d'édifier une construction en limite séparative (*article 7.1.*) en étant attentif à l'insertion du projet dans l'environnement. Cette règle va dans le sens de l'économie du foncier.

Les conditions d'**implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** (*article 8*) ne sont pas réglementées en tant que telles, mais le règlement exige que l'accès des bâtiments situés sur une même unité foncière aux véhicules de lutte contre l'incendie soit assurée à tous points nécessaires.

La **hauteur** permise en tant que telle n'est pas réglementée en zone UL, mais l'insertion d'une nouvelle construction devra être déterminée en fonction des formes urbaines environnantes, du respect du paysage et de la perception visuelle que l'on a à partir des lotissements adjacents (*article 10*).

Les contraintes d'**aspect extérieur** (*article 11*) sont beaucoup moins contraignantes que pour les zones UA et UB. Elles ont été réduites à la possibilité de refus d'un permis de construire si une construction est de nature à porter atteinte à l'environnement, au paysage... (*article 11.1.*), ainsi qu'à la gestion de l'insertion des armoires techniques (*article 11.3.*).

Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi que tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture de manière à être la plus harmonieuse possible. (*article 11.2.*).

Quant aux contraintes liées au **stationnement**, elles sont bien moins détaillées qu'en secteurs UA et UB, la vocation de la zone UL étant plus restreinte et ne comprenant pas d'habitat ou d'activités. Par conséquent, les places de stationnement se réaliseront en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés (*article 12.1.*) et en fonction des besoins propres à toute opération (*article 12.2.*).

Les normes des handicapés ont également été prises en compte (*articles 12.3.1. et 12.3.2.*).

Les mesures concernant les **espaces libres** (*article 13*) ont été allégées des règles guidant la réalisation d'espaces collectifs d'accompagnement des équipements, puisque ces derniers ne font pas partie, en tant que tel, des destinations permises. Les surfaces libres de toute constructions doivent être aménagées et devront rester perméables (*article 13.2.*).

Et 30 % au moins de la superficie du terrain doit être traitée en surface perméable (*article 13.1.*). L'objectif consiste à maintenir le côté aéré du tissu relatif aux équipements.

### 3. Possibilités d'occupation du sol

La notion de densité sous la forme d'un COS est ici inutile, car son rôle de régulateur indirect de la densité de population est sans objet du fait de la nature de la zone (*article 14*). Par conséquent, il n'est pas fixé de COS dans la zone UL.

## V . LE PARTI D'AMENAGEMENT DES SECTEURS D'EXTENSION

---

Les zones à urbaniser sont dites **zones «AU»**. Elle correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU comporte 3 types de zones AU (IAU, IAUL et IIAU) qui relèvent de deux ensembles différents :

#### **Des zones destinées principalement à de l'habitat :**

- **IAU** : zone d'urbanisation future à dominante d'habitat à la périphérie immédiate de laquelle «les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants ont une capacité suffisante» (R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions y sont autorisées sous certaines conditions définies par les «orientations d'aménagement» et le règlement.

- **IIAU** : zone à périphérie immédiate de laquelle «les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone» (R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

Son ouverture est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

#### **Des zones destinées à des équipements :**

- **IAUL** : zone à dominante d'équipements sportifs et de loisirs, à la périphérie immédiate de laquelle «les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone» (R. 123-6 du Code de l'Urbanisme).

## A) - SECTEURS MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

---

### 1. Le parti global

Les zones AU, leur dimensionnement et leur localisation ont été au coeur des choix ayant mené au PADD. Une des grandes orientations et motivations du PADD consiste en la volonté d'étendre de manière maîtrisée et progressive le village d'Osthouse afin de répondre aux besoins en logements de la population villageoise, au maintien des générations.

La localisation des secteurs mixtes à dominante d'habitat se fait en continuité avec le tissu existant du village et en respectant les orientations du SCOTERS qui préconisent la diversité des formes urbaines et des types d'habitat dans un souci d'économie des ressources naturelles en introduisant des formes urbaines moins consommatrices de foncier.

L'Est du ban communal n'a pas été retenu dans le choix de la localisation des secteurs d'extension à dominante d'habitat en raison d'une part, de la contrainte d'inondation présente dans ce secteur et, d'autre part, de la volonté de préserver cette partie du ban communal qui présente un certain nombre d'atouts environnementaux et paysagers qu'il convient de protéger et de valoriser (cf. Etat Initial de l'Environnement).

Le Nord-Ouest présente également des contraintes de périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable qui ont été prises en compte dans la localisation des zones d'extension et, de part et d'autre de la RD 288, l'urbanisation arrive en limite de ban communal.

Par conséquent, les localisations les plus judicieuses et les plus respectueuses de l'environnement et du paysage résident au Sud en direction de Matzenheim, à l'Est, en se rattachant à la frange longeant la RD 288 ainsi que par le comblement d'une dent creuse, localisée à l'interface entre le tissu traditionnel et les lotissements plus récents.

### 2. Les zones mixtes à dominante résidentielle à urbanisation future à moyen terme

Les classements en zone à urbanisation future à moyen terme ont été rendus possibles par l'existence de réseaux suffisants en périphérie immédiate des zones, et par rapport à la superficie concernée. Les limites ont été adaptées pour s'inscrire dans la trame urbaine, en continuité avec les quartiers existants tout en permettant la réalisation du début des dessertes qui structureront à terme les zones IIAU.

Deux zones à urbanisation future à moyen terme sont inscrites au PLU :

- la **zone IAU1**, localisée à l'entrée Sud-Ouest du village, à l'Est de la RD 288, dans le prolongement du tissu urbanisé,
- la **zone IAU2**, correspond à la dent creuse, localisée vers le Nord au-dessus du village ancien, à l'interface entre le tissu traditionnel, adjacent à la RD 288, et les lo-

tissements plus récents.

Des orientations d'aménagement particulières ont été mises en place concernant ces secteurs afin de définir leurs conditions d'urbanisation.

L'urbanisation de ces zones ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, identique à celui de la zone «U» correspondante, ou répondant aux conditions particulières prévues par le PADD et le présent règlement.

### 3. Les zones d'urbanisation futures mixtes à dominante résidentielle inconstructibles

Deux zones à urbanisation future à long terme sont inscrites au PLU :

- la **zone IIAU1**, localisée à l'entrée Sud-Ouest du village, à l'Est de la RD 288, dans le prolongement de la zone IAU1,
- la **zone IIAU2**, correspond à la dent creuse, localisée dans le village ancien, à l'interface entre le tissu traditionnel adjacent à la RD 288 et les lotissements plus récents à l'Est.

Pour l'instant, les zones IIAU restent inconstructibles car les réseaux en périphérie immédiate ne sont pas en mesure d'absorber l'urbanisation de la totalité de ces deux sites. L'ouverture de ces réserves foncières à l'urbanisation se fera uniquement à condition qu'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent soit défini pour chacune des zones.

Ayons toujours à l'esprit que l'un des objectifs principaux de ce PLU est un développement maîtrisé et progressif d'Osthouse, en continuité avec le tissu existant. Par conséquent, ces secteurs s'ouvriront à l'urbanisation l'un après l'autre et nécessiteront la mise en place d'orientations d'aménagement. L'ordre d'ouverture de ces zones n'est pas précisé au PLU, mais un phasage, destiné à gérer l'ouverture de ces secteurs afin de réguler l'apport de population, devra être étudié le moment venu.

Ces zones, inconstructibles en l'état, nécessiteront une procédure de modification du PLU pour pouvoir s'urbaniser.

## B) - LES SECTEURS D'EXTENSION A VOCATION D'EQUIPEMENTS A MOYEN TERME

---

La zone IAUL est une zone d'urbanisation future spécialisée. Elle recouvre à la fois la notion d'extension future et la vocation d'équipements communaux, culturels, de sports et de loisirs. L'objectif est d'implanter des équipements nécessaires aux besoins de la population.

Une zone à urbanisation future pour des équipements à moyen terme, **zone IAUL**, prolongeant la zone sportive et de loisirs UL au Nord, est inscrite au PLU :

Le secteur d'urbanisation futur destiné aux équipements devra être urbanisé en tenant compte de ses spécificités : faible urbanisation, forte présence du végétal.

Destiné à prolonger l'actuelle zone d'équipements sportifs et de loisirs, il devra faire l'objet d'un traitement paysager sous forme de bande verte plantée qui assurera une fonction d'intégration paysagère des équipements futurs.

Il s'agira de préserver les caractéristiques essentielles dans les futures opérations.

## **C) - LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DES ZONES A URBANISATION FUTURE**

---

### **1. Les zones IAU (dominante habitat) et leurs secteurs de zones**

#### **1.1. Nature de l'occupation du sol**

Les secteurs IAU1 et IAU2 sont des zones mixtes à dominante résidentielle. La nature des constructions autorisées et interdites reflète cette vocation en reprenant la trame des destinations prévues dans les secteurs urbains mixtes d'Osthouse. Du fait de sa nature d'extension future constructible, le règlement en fixe les conditions d'urbanisation en complément des dispositions particulières d'aménagement.

Le règlement interdit ou soumet à conditions restrictives les constructions isolées ainsi que les opérations non liées à l'urbanisation projetée, opérations qui pourraient entraver le jour venu la réalisation (*article 1.3.*). Sont également interdites toutes les constructions et activités non compatibles avec la vocation d'un quartier résidentiel (*article 1.1.*), celles liées aux activités agricoles, artisanales et industrielles (*article 1.2.*), les mouvements de terre (*article 1.4.*), les dépôts d'objets ou de matériaux portant atteinte au paysage et au cadre de vie de ce futur quartier (*articles 1.5. et 1.6.*), les carrières, gravières et les étangs (*article 1.7.*), les campings (*article 1.8.*) ainsi que les vocations du sol qui ne s'accordent pas avec la nature de la zone (*article 2.1.*).

Les zones IAU sont des zones d'urbanisation future dont l'aménagement doit présenter une cohérence d'ensemble (*article 2.4.*). Par conséquent, le règlement impose une taille minimale de 50 ares aux opérations d'urbanisation (*article 2.5.*).

La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstructible. Elle devra s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant (*article 2.6.*).

Dans le cas où un reliquat d'une opération d'aménagement ou de construction est inférieur à la surface demandée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé, à condition de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant (*article 2.7.*). L'objectif recherché consiste à ne pas laisser de délaissé de zone non urbanisé ou aménagé.

Des orientations d'aménagement ont été mises en place sur ces deux secteurs de zone afin de garantir une cohérence et une continuité dans l'aménagement du secteur et dans son rapport avec les tissus urbains adjacents et afin de fixer des principes généraux et cohérents d'urbanisation.

Dans l'ensemble des zones, les constructions annexes, non habitables sont autorisées sous condition de superficie maximale (30 m<sup>2</sup>), afin qu'elles n'altèrent pas le paysage urbain, qu'elles soient peu visibles du domaine public et donc situées à l'arrière du bâtiment principal (*article 2.2.*).

## 1.2. Conditions de l'occupation du sol

A l'exception des points ci-dessous, les conditions techniques d'**accès** (*article 3.1.*), de **desserte des terrains par les voies** (*article 3.2.*) et de **desserte par les réseaux** (*article 4*) sont identiques à celles d'un secteur urbain mixte classique (UB).

- Dans un souci de sécurité, les accès directs des parcelles à la route départementale 288 sont interdits (*article 3.1.7.*),
- Afin d'éviter la multiplication des points d'entrée/sortie au niveau des aires de stationnement ou des garages groupés qui sont autant de points de dangerosité, leur nombre a été limité à un seul, sauf si leur importance ou si la configuration du terrain justifient une entrée ou une sortie supplémentaire (*article 3.1.8.*).

Les conditions d'**implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**, permettent une implantation de constructions nouvelles à l'alignement ou en recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement (*article 6.1.1.*). Lorsque les constructions s'implantent en recul, le règlement précise que la parties laissées libres entre les constructions et l'alignement devront être aménagées (*article 6.1.3.*).

Quant aux clôtures, elles peuvent être édifiées à l'alignement des voies (*article 6.1.2.*).

L'**implantation sur limites séparatives** a été reprécisée par rapport aux règles qui régissaient la zone UB du POS de 1988 mais la volonté reste la même : la règle reste l'implantation selon la formule  $L=H/2 \geq 3$  mètres afin de gérer la forme urbaine dans la continuité (*article 7.2.*).

Toutefois, afin d'éviter une sur-consommation foncière et autoriser la densification progressive du tissu existant, la possibilité de s'implanter en limite séparative a été maintenue (*article 7.1.1.*).

L'objectif est de permettre cette densification sans obérer la qualité du cadre de vie des voisins de l'opération :

- On pourra donc construire en limite séparative à l'intérieur d'une profondeur de 25 mètres dans le cas de maisons en bande ou jumelées ou lorsque le voisin y a déjà implanté un bâtiment (*article 7.1.1.*),
- Au-delà de 25 mètres de profondeur, le recul de construction à respecter sera celui des prospectus évoqués ci-dessus :  $L=H/2 \geq 3$  mètres (*article 7.2.*). L'objectif consiste à ne pas perturber l'ambiance des fonds de parcelles, généralement consacrés aux jardins d'agrément et à la détente,
- On pourra également implanter sur une limite séparative des constructions, annexes non habitables, sous condition de hauteur maximale (3,50 mètres à l'égoût des toitures) sur limite (*article 7.1.2.*).

Pour les permis groupés, c'est-à-dire lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant d'habitat individuel ou groupé, les prospects ( $L=H/2 \geq 3$  mètres) sont à respecter en périphérie de l'îlot intéressé (*article 7.3.1.*).

La **hauteur** maximale (*article 10*) autorisée est identique à celle requise dans le centre du village et dans les quartiers pavillonnaires existants, à savoir 12 mètres au faîtage, soit 3 niveaux dont un comble aménageable afin de pouvoir réaliser des volumes équivalents à ceux dans le tissu existant et d'assurer ainsi une cohérence dans l'ensemble du village.

Concernant l'**aspect extérieur** des constructions (*article 11*), les règles des façades et volumes (*article 11.1.*), toitures (*article 11.2.*), clôtures (*article 11.3.*), antennes paraboliques (*article 11.4.*), remblais (*article 11.5.*) et armoires techniques (*article 11.6.*) sont identiques à la zone urbaine UB à laquelle la zone IAU aspire à ressembler.

Cependant, concernant les façades et volumes, le règlement impose des décrochements ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre pour les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade sur rue. De plus, le développé sur façade de ces constructions ne doit pas dépasser (*article 11.1.3.*).

Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi que tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture de manière à être la plus harmonieuse possible. (*article 11.2.2.*)

Les normes de **stationnement** sont les mêmes qu'en zone UB (*article 12*) mis à part que le PLU impose, pour toute opération de construction d'habitat individuel d'ensemble, la réalisation d'une place de stationnement à usage collectif par lot ou par maison en plus de celles à usage privé. Cette place de stationnement devra être non clôturée et accessible du domaine public.

En matière d'**espaces libres** (*article 13*), les règles sont identiques à celles des lotissements réalisés (UB) (*article 13.1. et 13.2.*). De plus, en zone IAU, le PLU a introduit l'obligation pour les aires de stationnement en surface d'être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour trois places de parking (*article 13.3.*).

### 1.3. Possibilités d'occupation du sol

Le COS est de 0,6 pour tout type de construction (*article 14*).

## 2. La zone IAUL (équipements) et son secteur de zone

### 2.1. Nature de l'occupation du sol

Cette zone d'urbanisation future est une zone spécialisée dans sa destination. Elle est destinée à accueillir tout ce qui peut être constitutif d'une zone de loisirs, des équipements sportifs, récréatifs, culturels et communaux et aux constructions et installations qui les accompagnent. L'habitat permanent au travers la réalisation de constructions destinées à cet usage n'y est pas autorisé.

Concernant le risque d'inondation, l'objectif consiste, soit à limiter l'impact des inondations sur les biens grâce à un certain nombre de mesures, soit à interdire totalement (*article 1.1.*). Des règles s'imposent au PLU en fonction de la dangerosité de cet aléa. Sont notamment interdits :

- les sous-sols (*article 1.1.1.*),
- les clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux (*article 1.1.2.*),
- les remblais de terrains (*article 1.1.3.*),
- tout changement d'affectation et de nature de l'activité,
- les aménagements de sous-sols existants en vue de leur rendre un caractère habitable (*article 1.1.5.*).

Les interdictions classiques ont été reprises : mouvements de terrain en dehors de ceux liés et nécessaires aux constructions, à un aménagement autorisé ou à des recherches archéologiques (*article 1.2.3.*), dépôts divers (*article 1.2.4.*), carrières, gravières et étangs (*article 1.2.5.*), campings (*article 1.2.6.*).

Dans la zone IAUL sont autorisées les constructions, installations et occupations du sol liées et nécessaires aux équipements communaux et aux équipements culturels, de sports et de loisirs, sous réserve d'être compatibles avec l'environnement (*article 2.1.1.*).

## 2.2. Conditions de l'occupation du sol

Les **conditions d'occupation du sol** en terme d'accès (*article 3.1.*), de voirie (*article 3.2.*) et de réseaux (*article 4*) ne diffèrent pas de la zone urbaine équivalente en terme de vocation du sol (UL).

Les **règles d'implantation** spécifiques visent uniquement à préserver le caractère du site : recul par rapport aux voies et emprises publiques (*article 6.1.1.*), aménagement de la partie laissée libre entre la construction et l'alignement (*article 6.1.3.*), possibilité d'implantation des constructions sur limite séparative (*article 7.1.*) ou respect d'un recul de 3 mètres par rapport à ces dernières (*article 7.2.*).

La **hauteur** des constructions et installations admises dans le secteur IAUL est limitée à 12 mètres au faîtage (*article 10.*).

Quant à l'*article 11* concernant l'**aspect extérieur des constructions**, il est identique à la zone UL mais a été réduit à la possibilité de refus d'un permis de construire si une construction est de nature à porter atteinte à l'environnement, au paysage... (*article 11.1.*), ainsi qu'à la gestion de l'insertion des armoires techniques (*article 11.3.*).

Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi que tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture de manière à être la plus harmonieuse possible. (*article 11.2.*).

Le règlement exige que les besoins en **stationnement** soient satisfaits en fonction des besoins propres à l'opération (*article 12.2.*), qu'ils soient assurés en dehors des

voies publiques sur des emplacements aménagés (*article 12.1.*) et impose des dispositions pour le stationnement des deux roues (*article 12.3.*).

Dans un souci d'intégration paysagère et de végétalisation correspondant à la nature de ces espaces, le règlement impose que 30 % de la surface doivent être préservés de l'imperméabilisation et que les surfaces libres de toute constructions doivent être aménagées (*article 13*).

### 2.3. Possibilités d'occupation du sol

Comme pour toutes les zones spécialisées du PLU et pour les mêmes motifs, il n'y est pas fixé de COS.

## VI . LES ZONES AGRICOLES (A)

---

Les zones agricoles sont dites **zones «A»**. Elles correspondent à des secteurs «à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles» (R. 123-7 du Code de l'Urbanisme).

### A) - PRINCIPES DE DELIMITATION

---

La délimitation du zonage a été effectuée en prenant en compte les besoins de constructions liés à l'activité agricole et à la présence d'exploitation.

Ceci a débouché à la mise en place de trois sous-secteurs de zones agricoles.

Le premier est un secteur agricole (**zone A1**) est destiné à l'accueil et la gestion des sorties d'exploitations agricoles avec le logement des exploitants.

L'objectif de ce PLU consiste à offrir aux agriculteurs la possibilité de s'installer dans de bonnes conditions en dehors du village. Ce secteur est relativement éloigné du village afin de ne pas provoquer de gênes (passage des engins agricoles) ou de nuisances (olfactives) pour les secteurs d'habitation. Le PLU a également mis l'accent sur l'insertion paysagère des bâtiments agricoles, le but recherché étant de minimiser l'impact qu'ils pourraient provoquer sur le paysage.

Le second est un secteur agricole inconstructible (**zone A2**) et comprendra les terres agricoles mises en cultures.

Cependant, le secteur A2 a également pour vocation de pérenniser l'activité agricole en assurant l'aménagement des bâtiments agricoles existants et leurs extensions.

Le secteur de **zone A3** comprend le silo localisé à l'entrée Sud du village à l'Uouest de la RD 288. Cette zone est inconstructible, toute nouvelle construction et toute extension du silo sont interdites.

## B) - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

---

### 1. Nature de l'occupation du sol

On retrouve certains interdits, à savoir les mouvements de terre (*article 1.4.*), les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de déchets, de véhicules (*article 1.5.*), les carrières et les étangs (*article 1.6.*) ainsi que les campings et parcs résidentiels de loisirs (*article 1.7.*).

Dans la zone agricole, n'ayant pas la vocation d'accueillir de l'habitat, sont interdits les bâtiments à usage d'habitation, sauf ceux des exploitants agricoles en secteur A1 (*article 2.1.1.*) ainsi que les bâtiments à usage d'activités commerciales, industrielles ou artisanales dans l'ensemble de la zone (*article 2.1.3.*).

Le secteur A3 interdit l'implantation de toute construction ainsi que de toute extension du silo (*article 2.1.2.*).

Le **secteur A1** autorise :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les bâtiments d'élevage (*article 2.1.1.*).
  - Les constructions nouvelles à usage d'habitation à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation lorsqu'elles sont destinées aux logements de personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole (*article 2.1.2.*).
- Ces bâtiments d'habitation ne pourront être autorisés que si les bâtiments à usage agricole sont préexistants ou concomitants (*article 2.1.2.*).

Le **secteur A2** autorise :

- Les serres liées aux activités maraîchères (*article 2.2.1.*).
  - La reconstruction pour la même destination de tout bâtiment sinistré (*article 2.2.2.*).
  - Les aménagements, les travaux dans les volumes existants et l'extension des exploitations agricoles existantes, sans changement de destination à la date d'approbation du PLU (*article 2.2.3.*).
- On entend par extension d'une exploitation agricole existante, d'une part la possibilité d'étendre un bâtiment existant et d'autre part, la possibilité d'implanter une nouvelle construction liée à l'activité agricole (hangar,...).
- Les travaux, installations et constructions liées et nécessaires à l'activité ferroviaire (*article 2.2.4.*).

Dans l'**ensemble des zones agricoles** sont autorisés :

- Les travaux d'amélioration des bâtiments existants à l'intérieur des volumes existants sans changement de destination des locaux (*article 2.3.1.*).
- La reconstruction pour la même destination de tout bâtiment sinistré (*article 2.3.2.*).
- Les refuges ou abris ouverts destinés au bétail dont la surface maximale n'excède pas 50 m<sup>2</sup> (*article 2.3.3.*).

Le PLU prend en compte les nuisances sonores relatives au trafic routier la RN 83 en imposant des mesures d'isolation phonique des constructions nouvelles autorisées dans les secteurs de nuisances acoustiques. Les mesures d'isolation acoustique dépendant de l'importance de la nuisance, devront être respectées pour toute nouvelle construction (*article 2.4.*).

## 2. Conditions de l'occupation du sol

Pour être constructible, une unité foncière bâtie doit être desservie par un accès aménagé qui doit répondre aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères (*article 3*) les voies de desserte doivent être suffisamment dimensionnées (4 mètres) afin de permettre le passage des engins agricoles (*article 3.2.*).

Compte tenu de l'éloignement fréquent ou de l'absence des réseaux publics, le règlement autorise les dispositifs d'assainissement et de desserte en eau potable autonomes en précisant dans quelles circonstances et comment ils doivent être réalisés (*article 4*).

Il est également précisé qu'en l'absence de réseau de distribution d'eau potable, une alimentation par puits privé pourra être réalisée dans le respect de la réglementation en vigueur et des prescriptions de l'Agence Régionale de Santé.

Concernant l'assainissement, lorsque le réseau collectif n'existe pas, la réalisation d'un assainissement autonome est obligatoire.

En raison de la nature même de la zone, les règles d'**implantation** garantissent un recul important (15 mètres) des constructions **par rapport aux emprises publiques** (*article 6.1.*), l'objectif étant de laisser une marge pour obtenir un traitement des espaces laissés libres et une meilleure insertion paysagère.

Un recul de 3 mètres à compter de l'axe médian des chemins ruraux et d'exploitation doit être respecté pour toute construction (*article 6.2.1.*) ainsi que pour les clôtures (*article 6.2.2.*)

Un recul de 6 mètres doit être respecté à partir des berges des cours d'eau (*article 6.3.*).

Les règles d'**implantation par rapport aux limites séparatives** sont minimales, elles doivent respecter les prospects ( $L=H/2 \geq 3$  mètres). Elles servent à permettre le passage autour des constructions et à limiter l'impact sur les parcelles éventuellement cultivées limitrophes (*article 7.1.*).

La **hauteur** (*article 10*) maximale des bâtiments d'habitation est fixée à 12 mètres au faitage (soit 3 niveaux maximum) (*article 10.1.*) et celle des bâtiments agricoles est fixée à 12 mètres au point le plus haut (*article 10.2.*), ce qui correspond aux besoins des agriculteurs et limite l'impact paysager de ces constructions généralement volumineuses et très perceptibles dans un paysage d'habitat groupé traditionnel. Quant aux ouvrages techniques agricoles, aucune hauteur n'est fixée (*article 10.2.*).

Malgré un impact paysager certain, la réglementation de l'**aspect extérieur** est réduite au minimum afin de ne pas imposer une esthétique commune à des constructions potentiellement aussi diverses que les bâtiments d'exploitation. Le règlement

s'est donc surtout attaché à régler les façades et volumes (*article 11.1.*) en maintenant la possibilité de refuser un permis de construire si une construction est de nature à porter atteinte à l'environnement, au paysage... (*article 11.1.1.*)

Dans un souci d'insertion paysagère, la construction à usage d'habitation devra s'intégrer harmonieusement sur le site de l'exploitation existante et épouser le terrain naturel d'assiette de la construction (*article 11.1.2.*)

Toujours dans un souci d'insertion des bâtiments agricoles et des bâtiments non habitables dans le paysage, le règlement stipule que leur bardage devra respecter les couleurs dominantes du milieu environnant (*article 11.1.3.*)

Le règlement s'est également attaché à imposer les dispositions ci-dessous :

- la pente des toitures des bâtiments à usage d'habitation qui est identique à celle du vieux village ou des quartiers plus récents (*article 11.2.1.*),
- la couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle (rouge ou brun) pour tous types de bâtiments (*article 11.2.2.*) afin de respecter l'harmonie avec les bâtiments du village,
- les installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi que tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture de manière à être la plus harmonieuse possible. (*article 11.2.2.*),
- l'interdiction de réaliser des toitures terrasses sauf pour les bâtiments d'habitation (*article 11.2.3.*),
- des clôtures, facultatives, aussi légères et transparentes que possible qui ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur (*article 11.3.1. et 11.3.2.*),
- une pente maximum de 10% pour les remblais, mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées (*article 11.4.*),

Les besoins en **stationnement** ne sont pas normés, ils doivent être réalisés en fonction des besoins propres aux constructions ou aux exploitations et être assurés en dehors des voies publiques (*article 12.*)

Le PLU a introduit l'obligation d'aménager et de planter les parties libres autour des constructions à usage d'habitation et des bâtiments agricoles (arbres de haute tige et/ou des arbustes d'essences locales), l'objectif étant d'atténuer les impacts visuels des bâtiments et de les intégrer sur le plan paysager (*article 13.*)

### 3. Possibilités d'occupation du sol

S'agissant d'une zone spécialisée, aucun COS n'a été fixé (*article 14.*)

## VII . LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

---

Les zones naturelles et forestières sont dites **zones «N»**. Elles sont «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'exis-

tence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels» (R. 123-8 du Code de l'Urbanisme).

## A) - PRINCIPES DE DELIMITATION

---

Les zones représentent des espaces naturels à protéger de l'urbanisation d'autant plus que le ban communal d'Osthouse présente des intérêts paysagers et environnementaux (cf. Etat Initial de l'Environnement).

La commune souhaite mieux protéger le patrimoine naturel aux potentialités exceptionnelles et le mettre en valeur, tout en maintenant les équilibres écologiques.

Les zones N recouvrent les espaces soumis à un risque ou à des nuisances, ceux qui présentent un intérêt écologique ou paysager certain, comme dans les zones ND des anciens POS. Mais depuis la loi SRU, on peut aussi inclure dans ce classement, les espaces socio-récréatifs naturels qui ne sont pas destinés à recevoir des constructions, les espaces cultivés non destinés à l'implantation de constructions agricoles et aussi tous les espaces simplement naturels, sans autres qualités.

Sept zones naturelles sont inscrites au PLU :

- la **zone N1** correspond au périmètre du château,
- la **zone N2**, la plus vaste, correspond à la zone inondable de l'III dans la moitié Est du ban communal, avec son caractère très naturel est caractérisée par des risques de submersion qui limitent les possibilités d'aménagement au strict minimum, tels que des éléments de mobiliers urbains et comprenant des boisements,
- la **zone N3** correspond à une zone naturelle comprenant une habitation (ancien Moulin) localisée à l'écart du village,
- la **zone N4** correspond à une gravière qui n'est plus exploitée et à des étangs existants,
- la **zone N5** correspond au périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable localisé au Nord-Ouest du ban communal,
- la **zone N6** correspond au milieu humide remarquable au Sud-Est,
- la **zone N7** prolonge la zone sportive et de loisirs UL au Sud. Elle correspond à une zone naturelle inconstructible destinée à recevoir des équipements et installations légers liés aux sports et aux loisirs compatibles avec le caractère inondable de la zone et n'entravant pas le libre écoulement des eaux en cas de crue.

## B) - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

---

### 1. Nature de l'occupation du sol

Concernant le risque d'inondation, l'objectif consiste, soit à limiter l'impact des inondations sur les biens grâce à un certain nombre de mesures, soit à interdire

totalemment (*article 1.1.*). Des règles s'imposent au PLU en fonction de la dangérosité de cet aléa. Sont notamment interdits :

- les clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux (*article 1.1.1.*),
- les remblais de terrains (*article 1.1.2.*),
- tout changement d'affectation et de nature de l'activité (*article 1.1.3.*),
- le stockage de matériaux polluants (*article 1.1.4.*),
- les sous-sols (*article 1.1.5.*).

Dans la zone N5, sont interdits toute installation nouvelle d'ouvrage de transport d'hydrocarbure et de produit chimique de synthèse ainsi que toute excavation, tout remblaiement d'excavation ou tout exhaussement du sol (*article 1.2.*) et ce, dans un souci de protection de la ressource en eau afin d'éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique,

Les interdictions classiques ont été reprises : mouvements de terrain en dehors de ceux liés et nécessaires aux constructions, sauf ceux autorisés en zone N2 (*article 1.3.2.*), dépôts divers (*article 1.3.3.*), carrières et étangs, sauf dans la zone N4 (*article 1.3.4.*), campings (*article 1.3.5.*).

Le caractère naturel de la **zone N** fait obstacle à sa constructibilité. En conséquence, le règlement interdit les bâtiments à usage d'habitation, de bureaux ainsi que les constructions à caractère commercial, artisanal et de services (*article 3.3.1.*) et limite au strict minimum les occupations possibles. Cela va concerner :

- les réseaux, les infrastructures, les équipements destinés à mettre en valeur la zone et pour les constructions pré-existantes (*article 2.7.5.*),
- la reconstruction pour la même destination de tout bâtiment sinistré (*article 2.7.2.*),
- la reconstruction pour la même destination de tout bâtiment sinistré, les travaux d'amélioration, de transformation et d'extension des installations existantes sans changement de destination (*article 2.7.3.*),
- les ouvrages, installations et travaux nécessaires et liés à l'exploitation et l'entretien des cours d'eau (*article 2.7.4.*),
- les équipements légers liés aux loisirs dans certains sous-secteurs.

La zone N n'est pas une réserve intégrale où toute action humaine est bannie, mais un espace naturel, qui ne doit pas être un obstacle aux activités humaines essentielles, dans le respect de la préservation du caractère de la zone.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans les sous-secteurs sont très restreintes.

Dans chacun des sous-secteurs de zones naturelles, le règlement est très restrictif, il n'autorise que les activités et les installations relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces divers secteurs de zones.

Les parties inondables de la zone naturelle sont inconstructibles et doivent respecter les dispositions relatives au risque d'inondation (*articles 1.1. et 2.1.*).

La **zone N1** est inconstructible, sa vocation consiste à protéger le château. Par conséquent, ne sont autorisés que les aménagements et transformations de bâtiments

existants à l'intérieur des volumes existants (*article 2.2.1.*) et les étangs pouvant servir de bassin de rétention pour les eaux pluviales (*article 2.2.2.*).

La **zone N2** permet l'implantation d'abris publics pour la promenade et pour la chasse, à condition d'être ouverts au public, d'être à claire-voie, de ne pas excéder une hauteur hors tout de 3,50 mètres (*article 2.3.*).

Le règlement de la **zone N3** a pour objectif de gérer l'existant et permet donc d'accueillir :

- les aménagements, travaux de transformation des constructions existantes à l'intérieur des volumes existants, sans changement de destination (*article 2.4.1.*),
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de l'III, de ses dépendances et des canaux (*article 2.4.2.*),
- les dépôts de curage le long des cours d'eau (*article 2.4.3.*).

Le secteur de **zone N4** a pour objectif de gérer les occupations et utilisations du sol relatives à la pêche. Le règlement autorise ainsi :

- l'aménagement, l'entretien, la transformation ou l'extension des étangs existants à des fins de pisciculture et de pêche (*article 2.5.1.*),
- les aménagements et transformations de bâtiments existants à l'intérieur des volumes existants, les extensions modérées des constructions existantes (20% maximum de la surface totale à la date d'approbation du PLU) et les refuges ou abris pour pêcheurs, sous réserve de ne pas aggraver les risques d'inondation ou leurs effets (*article 2.5.2.*).

Le total de l'extension autorisée sera égal au maximum à 20 % de la SHON de la construction existante, une seule fois et non renouvelable pour une même construction à la date d'approbation du présent PLU.

Le secteur de **zone N5** a pour objectif de gérer les occupations et utilisations du sol relatives au captage d'eau potable en permettant les constructions, installations et aménagements strictement liés et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du forage d'eau potable (*article 2.6.1.*).

Par ailleurs, les aménagements, transformations et extensions des bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ainsi que la construction de serres liées à l'activité de cette exploitation agricole est rendue possible (*article 2.6.2.*) afin de pérenniser cette activité agricole présente dans cette zone et de lui permettre de se développer dans de bonnes conditions.

Le secteur N7 a pour objectif de gérer les occupations et utilisations du sol relatives aux équipements et installations légers liés aux sports et aux loisirs (*article 2.2.1.*). Tout ouvrage ou installation autorisé dans la zone devra être effectué en tenant compte du risque d'inondation (mise hors d'eau, orientation ...) et ne devra pas gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue (*article 2.2.2.*).

## 2. Conditions de l'occupation du sol

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un seul **accès** à la parcelle et le PLU en fixe les caractéristiques essentielles ainsi que celles de la **voirie** (*article 3*).

En raison de l'absence généralisée des **réseaux publics**, lorsque les circonstances et la nature de la construction autorisée l'exige, le PLU autorise les dispositifs autonomes (*article 4*).

Il est précisé qu'en l'absence de réseau de distribution d'eau potable, une alimentation par puits privé pourra être réalisée dans le respect de la réglementation en vigueur et des prescriptions de l'Agence Régionale de Santé.

Pour respecter le caractère naturel de la zone, lorsqu'une construction est autorisée, elle doit s'**implanter** avec un recul (15 mètres minimum) **par rapport aux voies et emprises publiques** (*article 6.1.1.*).

Pour les clôtures un recul de 3 mètres minimum à compter de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation doit être respecté (*article 6.1.2.*).

Toute construction doit respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'axe médian des chemins ruraux et d'exploitation (*article 6.1.3.*).

Un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux berges de l'Il et de 6 mètres par rapport aux berges du Canal d'Osthouse est à respecter (*article 6.1.4.*).

L'article concernant l'**implantation en limite séparative** exige de respecter les prospectifs ( $L=H/2 \geq 4$  mètres) qui sont plus importants qu'en zones urbaines (*article 7.1.*).

La zone N n'étant pas constructible pour de l'habitat, la hauteur n'est pas réglementée mis à part pour les abris publics pour la promenade et pour la chasse, à condition d'être ouverts au public, d'être à claire-voie, pour lesquels la hauteur hors tout est limitée à 3,50 mètres (*article 10.1.*).

Cependant, la reconstruction d'un bâtiment sinistré est possible,

La hauteur des équipements et installations légers admis dans la zone N7 devra être déterminée en fonction de leur insertion dans le site (*article 10.3.*).

Malgré un impact paysager certain, la réglementation de l'aspect extérieur est réduite au minimum afin de ne pas imposer une esthétique commune à des constructions potentiellement aussi diverses que les abris. Le règlement s'est donc surtout attaché à réglementer les façades et volumes (*article 11.1.*) en maintenant la possibilité de refuser un permis de construire si une construction est de nature à porter atteinte à l'environnement, au paysage... (*article 11.1.*).

Le règlement s'est également attaché à imposer les dispositions ci-dessous :

- des clôtures, facultatives, aussi légères et transparentes que possible qui ne sont pas réglementées en hauteur (*article 11.2.1. et 11.2.2.*),
- implantation des **armoires techniques nécessaires aux réseaux** dans le village soignée et s'insertion de manière harmonieuse dans l'environnement (*article 11.3.*).

Les besoins en **stationnement** ne sont pas normés, ils doivent être réalisés en fonction des besoins propres aux constructions ou aux installations autorisées dans la zone et être assurés en dehors des voies publiques (*article 12*).

L'insertion paysagère des constructions autorisées en secteur naturel devra être traitée afin de limiter l'impact des constructions sur le paysage (*article 13.1.*)

Les espaces boisés figurant au plan sont à respecter (*article 13.2.*).

### 3. Possibilités d'occupation du sol

Le règlement ne fixe pas de COS, dépourvu de sens dans une zone quasiment inconstructible (*article 14*).



---



---

# I. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES

---



---

Les principaux enjeux identifiés sur le ban d'Osthouse étaient de :

- maintenir les liaisons écologiques existantes, et la perméabilité des différents secteurs
- développer la qualité paysagère et écologique en pérennisant et en rétablissant haies et boqueteaux dans les secteurs d'agriculture intensive (le long de la Souffel, des fossés...) et en veillant à l'insertion paysagère des extensions futures,
- participer à travers les différents documents (SAGEECE, ...) à la préservation des richesses naturelles locales et régionales et valoriser le patrimoine naturel et historique de la commune.
- favoriser le développement économique (agricole, artisanal et touristique) sans entraver la santé et la qualité de vie des habitants, par l'anticipation des risques de pollution des eaux, des risques de nuisances liées aux odeurs (éventuelles installations d'élevages).
- favoriser le développement du village en préservant le cadre et la qualité de vie des habitants.

---



---

## I. INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION FONCIERE ET L'AGRICULTURE

---



---

### A) - CONSOMMATION FONCIERE

---

Le développement de la commune en réponse aux besoins en logements, les projets d'infrastructure et d'équipement qui accompagnent ce développement consomment de l'espace naturel et agricole. Les seuls secteurs de développement futurs représentent environ 7,1 hectares d'espace prévus à l'urbanisation, dont 5,4 ha pour l'accueil des secteurs résidentiels et 1,7 ha destinés aux équipements sportifs et de loisirs. Parmi les 5,4 ha destinés à de l'habitat futur, 3 ha seront urbanisables à court ou moyen terme et les 2,4 ha restant constituent des réserves foncières non urbanisables en l'état.

La Collectivité a souhaité anticiper les besoins futurs pour les vingt prochaines années en se donnant les moyens d'accueillir progressivement de nouveaux secteurs et en encadrant la manière dont ces secteurs s'urbaniseront.

Des secteurs de projets ont également été affichés au PADD. Ils correspondent à une volonté de développement du village à plus long terme mais n'ont pas été zonés.

Dans le respect du principe d'équilibre entre développement et préservation, le PLU d'Osthouse a cherché à minimiser les incidences de ce développement sur la consommation foncière en optimisant l'usage du foncier consommé pour éviter le gaspillage.

Du point de vue de l'optimisation de l'utilisation du foncier, on peut noter que les orientations d'aménagement particulières et le règlement orientent le développement des extensions futures à dominante résidentielle vers des formes urbaines plus compactes, plus denses, utilisant mieux l'espace consommé. Cette volonté s'exprime de l'organisation globale du site jusqu'à la règle d'implantation par rapport aux voies ou à la définition de la hauteur.

En réorientant le développement d'un pavillonnaire majoritaire vers des formes urbaines mixtes, on contribue pour une même réponse (et même une meilleure réponse) aux besoins de la population à limiter la consommation foncière.

De plus, le PLU a introduit la possibilité de densifier, dans des proportions raisonnables, le centre ancien et les extensions pavillonnaires réalisées.

La zone UA présente aujourd'hui un tissu bâti relativement dense du fait de la présence d'anciennes fermes comprenant des dépendances relativement importantes. Le changement de destination de ces dépendances peut constituer un potentiel de développement de logements locatifs pour la commune. Mais celle-ci ne disposant d'aucune maîtrise foncière reste dépendante des projets d'investisseurs.

Le PLU comporte deux réserves foncières destinées au développement de l'habitat (2,4 ha). Ces secteurs s'urbaniseront à condition qu'un projet cohérent et global d'aménagement soit défini sur chacun d'entre eux.

Pour le secteur destiné aux équipements, la zone IAUL (1,7 hectares) est constructible pour des équipements communaux, culturels, sportifs et de loisirs.

Certains équipements plus conséquents seront réalisés dans le cadre de la Communauté de Communes du Pays d'Erstein.

## **B) - AGRICULTURE**

---

La recherche de ces économies de foncier s'est faite pour préserver les espaces naturels, mais aussi pour limiter la disparition des espaces nécessaires à l'agriculture. En veillant au maintien de l'organisation parcellaire et à la desserte des exploitations, le PLU tente de concilier développement urbain et préservation des exploitations agricoles.

L'ouverture en zone A1 d'environ 11,1 hectares constructibles pour les exploitations dans des conditions réalistes de viabilisation permet d'exprimer la prise en compte des besoins de l'agriculture.

La mise en place de ce secteur, localisé au Nord-Ouest du ban communal, a pour objectif de permettre d'accueillir les exploitants agricoles souhaitant sortir du village afin de pérenniser et/ou d'étendre leur activité, et d'accueillir de nouveaux agriculteurs souhaitant s'implanter à Osthouse.

Cette zone permet également d'accueillir des bâtiments d'élevage et sa localisation en limite Nord-Ouest du ban communal répond à une volonté de protéger le village des éventuelles nuisances olfactives.

L'objectif étant d'une part, de permettre aux sorties d'exploitations existantes de s'implanter en dehors du village en leur donnant les moyens de se développer dans de bonnes conditions et, d'autre part, d'envisager l'installation d'éventuelles exploitations agricoles futures sur le ban communal.

## II . INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

---

Le paysage a deux composantes essentielles à Osthouse : le paysage bâti, tel qu'il peut être perçu, et le paysage naturel ou agricole. Le premier peut aisément se décomposer entre perceptions lointaines et proches, tandis que le second relève plutôt d'une perception lointaine, d'ensemble.

Les incidences du PLU sur la perception lointaine du paysage bâti peut s'exprimer par la ligne de ciel du village, par les volumétries perceptibles en limite, par la vision du bâti depuis les infrastructures de déplacement ou le milieu naturel. Les principales atteintes relèvent de l'impression de chaos générée par les édifices de front de parcelle, par l'hétérogénéité des volumes ou au contraire par un front urbain homogène mais démesuré dans sa répétitivité, trop proche de l'infrastructure et sans aucun élément végétal amortisseur.

Pour le paysage proche, figurent parmi les incidences notables du PLU les ambiances de rue, les ambiances de quartier, la façon dont s'ordonnent les pleins ou parties urbanisées et les vides ou parties non urbanisées.

Ces incidences paysagères, aux deux échelles, ont fait très tôt l'objet d'une prise en considération par le PLU, au point qu'elles figurent assez largement dès le PADD.

Le PADD indique par exemple la volonté d'insérer paysagèrement les futures opérations d'urbanisation dans le grand paysage. Et lorsque les orientations particulières d'aménagement et le règlement sont déclinés, on retrouve régulièrement trace de cette volonté :

- choix des implantations de zone d'extension,
- implantation des formes urbaines en cohérence avec celles environnantes,
- recul par rapport aux infrastructures,
- végétalisation des marges avec les zones agricoles ou naturelles,
- préoccupations liées aux fronts urbains,
- traitement des entrées de village,
- choix des hauteurs pour limiter l'impact sur la ligne de ciel
- ...

On peut également citer la préservation des boisements dans la plaine d'Erstein par le biais d'un zonage (zone naturelle protégée), la protection et le développement de la signature végétale du réseau hydrographique, la protection d'éléments ponctuels (arbres isolés, alignements d'arbres)...

Quant aux éléments boisés existants en milieu agricole intensif, ils devront être maintenus lorsque cela est possible ou reconstitués (dans les secteurs de projets,...), en cohérence avec les projets futurs. Leur préservation ou reconstitution participe à la pérennisation du maillage écologique et à la diversité du paysage.

A l'échelle du piéton, du paysage bâti proche, les préoccupations liées à l'insertion paysagère des constructions est omni-présente, du PADD aux règlements de zones en passant par les orientations d'aménagement.

La volonté de préserver les formes urbaines pré-existantes par exemple est exprimée au PADD et se trouve à la source de la délimitation des zones urbaines. Mais la Collectivité a souhaité également gérer les transitions entre les formes urbaines, pour éviter les face-à-face trop brutaux, par le biais des hauteurs mais aussi plus largement de l'urbanisme, c'est à dire de l'implantation, de la volumétrie, des espaces libres. Toutes ces dispositions sont autant d'éléments qui traduisent cette volonté de veiller au paysage urbain.

Dans le village ancien, cette volonté de préservation de la cohérence architecturale et donc du paysage bâti est très forte. On la retrouve dans la gestion des hauteurs, des implantations, mais aussi, et peut-être surtout, dans la mesure phare de ce règlement UA, le réemploi des bâtiments et des volumes existants. On a trouvé ici le subtil équilibre entre développement / adaptation aux besoins et préservation du cadre bâti traditionnel.

Enfin, on peut également citer dans ce registre toutes les mesures prises en entrée de village, que ce soit dans les orientations d'aménagement des secteurs d'extension futurs de l'habitat.

### **III . INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL**

---

#### **Incidences du projet sur le milieu naturel**

Le territoire communal présente un environnement riche et reconnu, comme en témoignent de nombreux zonages environnementaux existants. En effet, la présence de l'Ill et de la forêt alluviale à l'Est du territoire communal mais également des hauts cours d'eau sont une richesse communale. L'ensemble de la partie du ban communal située à l'Est de l'Ill est protégé au PLU par un zonage naturel (N) inconstructible qui prend en compte le site Natura 2000 Rhin Ried Bruch. Le projet d'aménagement et de développement durable ne porte pas atteinte au site Natura 2000, aucun secteur d'extension futur de l'urbanisation n'impactant le secteur alluvial.

Au sein même de ces espaces de grande valeur écologique, les incidences des projets sur la biodiversité devraient être limités, grâce à l'application des multiples protections dont ils bénéficient et qui ont été prises en compte lors de la définition du zonage du PLU et dans le règlement.

Dans l'objectif de maintenir un cadre de vie de qualité, le projet communal affiche une volonté de préservation et de valorisation de la trame verte au sein de la zone

urbanisée. Ainsi, un des dispositifs du PLU est l'incitation à la plantation d'arbres lors de nouvelles constructions.

Le PLU doit entraîner une diversification des essences au sein de la zone urbanisée, grâce à la préservation des espaces verts et de la coupure verte, mais également à l'incitation des plantations lors de nouvelles constructions.

Le zonage et le règlement des zones naturelles sont assez stricts, ceci limite les possibilités de construire, ainsi dans une majorité de ces zones, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, de commerce, artisanat, industrie, entrepôts, et de ce fait préserve les milieux.

L'extension urbaine maîtrisée et organisée du village préconisée par le PADD n'aura que de faibles conséquences sur la biodiversité aussi bien faunistique que floristique.

En effet, la PADD s'appuie sur des zones déjà urbanisées : redensification du tissu urbain, reconquête de friches et le zonage du PLU reprend les limites du POS ainsi il n'empiète plus sur les milieux naturels et utilisera des zones déjà prévues à l'urbanisation dans le POS. Les cultures qui recouvrent les terrains sollicités en extension ne présentent que peu d'intérêts faunistiques ou de biotopes favorisant l'accueil d'espèces nicheuses ou migratrices remarquables.

Au final, l'analyse des impacts ne fait pas apparaître d'incidences notables du projet de PLU sur les milieux naturels de la commune et révèle la prise en compte du réseau Natura 2000 dans l'élaboration du document d'urbanisme.

### **Incidences du projet sur le milieu urbain**

Un des **objectifs du PADD** est de préserver le patrimoine bâti tout en améliorant l'organisation urbaine. Le projet d'aménagement et de développement durable prend en compte la pérennisation des dépendances agricoles (dans leur implantation et leur volumétrie) tout en permettant leur évolution et leur changement de destination (possibilité de les transformer en logements,...)

## **A) - FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE**

---

L'état initial de l'environnement a mis en évidence l'existence sur le ban communal d'Osthouse d'un certain nombre de noyaux patrimoniaux et de corridors les reliant entre eux (*cf. Etat Initial de l'Environnement*).

Les secteurs Est et Sud-Est du ban communal restent classés en zone naturelle (N) comme au POS.

De part et d'autre de l'III, de la Zembs et du Muhlbach, des bandes vertes enherbées seront mises en place dans le cadre de la politique des bandes vertes du Conseil Général. A cet effet, des marges de recul ont été prévues au PLU.

La préservation des ripisylves va diminuer les intrants, éloigner les cultures des berges, ce qui entraînera une amélioration de la qualité de l'eau.

Le PLU n'a pas de projet d'urbanisation dans l'espace naturel du ban communal et veille ainsi à sa protection par le biais du zonage N.

## **B) - HAMSTER**

---

Le PLU a veillé à préserver les espaces favorables au hamster identifiés dans l'état initial de l'environnement de l'urbanisation, soit par le biais d'une zone agricole (A).

Compte tenu de l'étendue du secteur favorable au hamster commun dans la partie Ouest d'Osthouse, la recherche de l'équilibre entre réponses aux besoins des populations et préservation de l'environnement inscrit au fronton du code de l'urbanisme (L. 110) imposait que soient préservés les intérêts stratégiques de la commune, ainsi que de la région de Strasbourg. Ces éléments ont conduit la collectivité à faire figurer au PLU certains projets d'extension à long terme sur des terrains appartenant a priori au milieu favorable au grand hamster.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée par une nouvelle procédure d'urbanisme et celle-ci, en tout état de cause, devra prolonger l'analyse vis-à-vis du hamster et le cas échéant trouver les mesures compensatoires préalable-ment à leur urbanisation.

Les autres secteurs d'extension sont soit inclus dans l'urbanisation existante, soit situés sur des sites plutôt défavorables au grand hamster en raison de l'existence de sols peu propices.

## **C) - L'EAU**

---

La commune héberge l'Ill, la Zembs et le Muhlbach sur son territoire.

Le PLU n'a pas de projet d'urbanisation dans les espaces adjacents et veille à leur protection, par le biais du zonage N. Il n'inscrit aucun projet d'infrastructure nouvelle dans ces espaces. Il permet la valorisation de ces espaces et facilite leur accessibilité piétonne le long au cours d'eau.

La préservation des ripisylves, notamment en milieux cultivés intensivement, va diminuer les intrants, éloigner les cultures des berges, ce qui entraînera une amélioration de la qualité de l'eau.

## IV . INCIDENCES SUR LA SANTE PUBLIQUE

---

### A) - RISQUES

---

#### 1. Les risques naturels

La commune d'Osthouse est soumise aux risques d'inondation de l'Ill dans la partie Est et Sud-Est du ban communal.

Le PLU a intégré dans sa stratégie de développement durable la présence de cette zone en la classant en zone naturelle inconstructible. La majeure partie de l'Est du ban communal soumise au risque d'inondation est protégé et classé en zone naturelle inondable et inconstructible.

Quant aux zones d'extensions futures, elles ont été localisées dans les secteurs où le risque est inexistant.

Il n'existe pas d'autre risque naturel sur la commune, en dehors du risque sismique de fond du fossé rhénan, qui n'a pas de résonance au niveau du PLU.

#### 2. Les risques technologiques

Les risques technologiques liés au transport de matières dangereuses par la route (RN 83), par la voie ferrée et par voie souterraine (canalisation hydrocarbure et gaz) sont pris en compte, le PLU ayant éloigné tous ses projets d'extension de l'habitat de ces infrastructures.

### B) - NUISANCES

---

La principale nuisance sur le ban communal est représentée par le milieu agricole. Par conséquent, le PLU a mis en place un secteur spécifique (A1) destiné aux sorties d'exploitations et aux activités agricoles. Ce secteur est localisé en dehors du village au Nord-Ouest du ban communal est relativement éloigné des zones résidentielles existantes et futures.

### C) - POLLUTIONS

---

La ressource en eau est précieuse. Ce postulat a guidé les réflexions du PLU en la matière. Plusieurs mesures ont été prises pour limiter les effets de l'urbanisation sur cette ressource.

En matière de préservation de la ressource et de limitation des risques de pollution, le PLU a préservé ou permet le renforcement de la ripisylve des cours d'eau et des fossés, ce qui ne peut que contribuer à limiter la pollution de fond, notamment agricole. La préservation de la végétation rivulaire de l'Ill et sa valorisation éloignent l'urbanisation et donc les risques de rejets accidentels dans la rivière.

Concernant les mesures prises pour limiter les rejets d'eau pluviale, on retiendra essentiellement la volonté dans le PLU maîtriser l'étalement urbain en le limitant par la recherche de formes plus compactes, par l'optimisation de l'usage du foncier en permettant de densifier le tissu existant (volonté de favoriser le réemploi des constructions existantes), mais aussi par les mesures en faveur de dispositifs d'assainissement pluviaux alternatifs, la limitation des débits rejetés.

## **V . INCIDENCES SUR LA GESTION ENERGETIQUE**

---

Dans le domaine énergétique, le PLU d'Osthouse n'impose aucune mesure particulière mais il n'empêche pas non plus dans ses dispositions la mise en oeuvre d'énergies renouvelables ou l'implantation de bâtiments basse énergie, voire passifs.

## VII. EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES DIFFERENTES ZONES DU PLU

**Tableau 1** : Surface des zones en 2011

Désignation des zones	Superficie en ha P.L.U.
UA	25,7
UB	8,3
UL	2,7
<b>TOTAL DES ZONES URBANISEES</b>	<b>36,7</b>
IAU1	1,3
IAU2	1,7
<b>Total IAU</b>	<b>3,0</b>
IAUL	1,7
IIAU1	1,3
IIAU2	1,1
<b>Total II AU</b>	<b>2,4</b>
<b>TOTAL DES ZONES D'URBANISATION FUTURE</b>	<b>7,1</b>
A1	11,1
A2	226,4
A3	0,4
<b>Total A</b>	<b>237,9</b>
N1	2,4
N2	559,3
N3	0,2
N4	10,4
N5	13,4
N6	112,3
N7	2,7 ha
<b>Total N</b>	<b>700,7</b>
<b>TOTAL DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>	<b>938,6</b>
<b>Superficie communale</b>	<b>982,4</b>

---

---

## VIII. EMPLACEMENTS RESERVES

---

---

---

---

### I . CREATIONS DE VOIRIES

---

---

A1 : création d'un cheminement piéton-cyclable de 4 mètres d'emprise à l'Est de la RD 288 reliant le Sud du village au ban communal de Matzenheim (bénéficiaire : commune).

A2 : création d'une voie de 6 mètres d'emprise à partir de la rue des Vergers desservant les parcelles en second rang (bénéficiaire : commune).

A3 : amorce de voie de 3 mètres d'emprise à partir de la RD 288 permettant la desserte des parcelles de second rang (bénéficiaire : commune).

A4 : amorce de voie de 3 mètres d'emprise à partir de la RD 288 permettant la desserte des parcelles de second rang (bénéficiaire : commune).

---

---

### II . ELARGISSEMENTS DE VOIRIES

---

---

B1 : amélioration à 5 mètres d'emprise de la voie d'accès à la zone N7 au Sud -Est de la zone UA (bénéficiaire : commune).

B2 : élargissement, à partir de la RD 288, de la rue desservant la zone IIAU2 à 8 mètres (bénéficiaire : commune).

B3 : pan coupé permettant d'améliorer la sortie sur la rue de l'Ecole (bénéficiaire : commune).

---

---

### III . AUTRES OPERATIONS

---

---

C1 : espace prévu pour l'extension du cimetière (bénéficiaire : commune).

C2 : aménagement sécurisé du carrefour entre la RD 288 et la RD 688 (bénéficiaire : commune).

C3 : espace prévu pour l'extension de l'école et des équipements et installations nécessaires à son fonctionnement (bénéficiaire : commune).