

# PLUi DU PAYS RHÉNAN

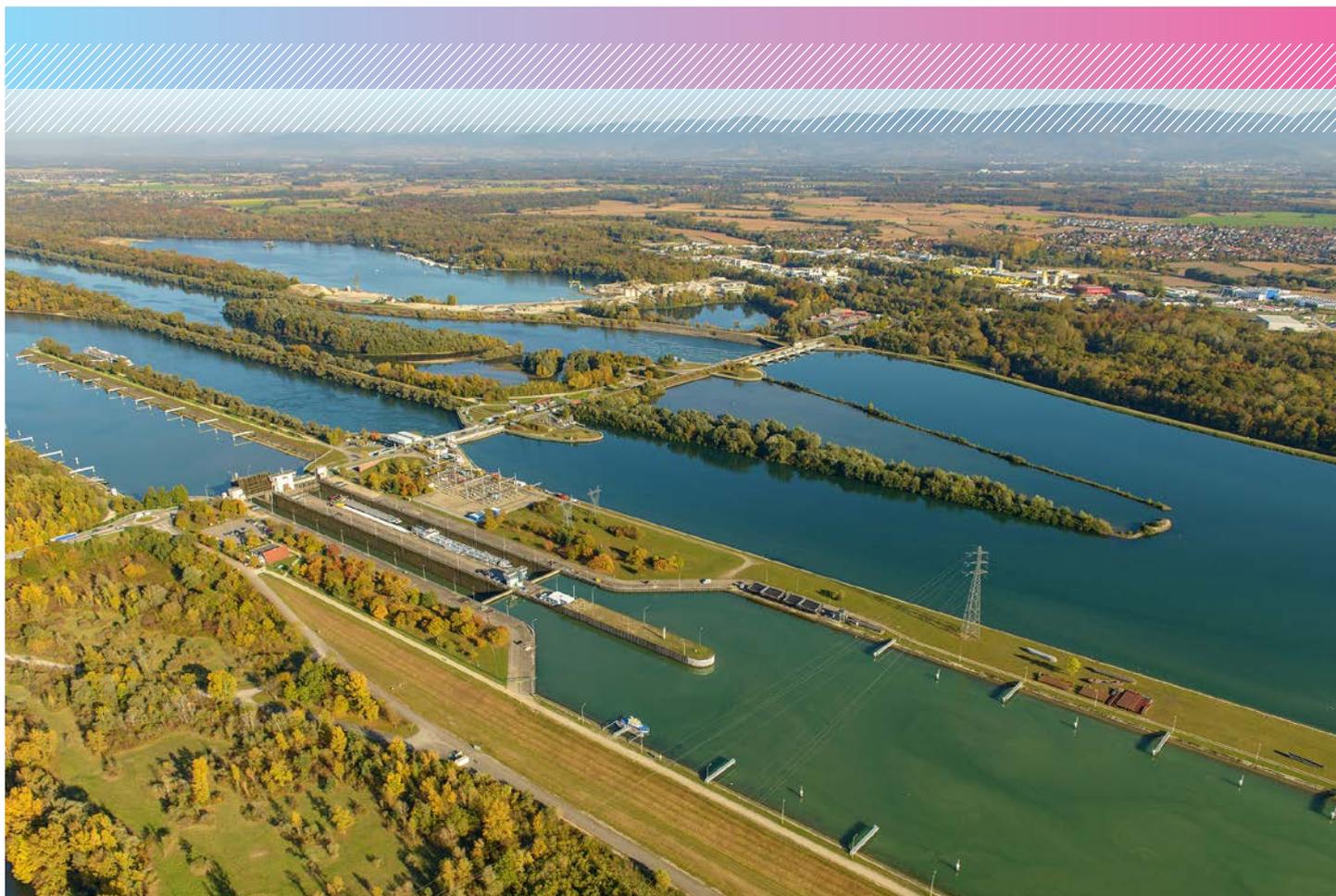
## UN CORRIDOR NATUREL, URBAIN ET DE MOBILITÉS AU CŒUR DE LA PLAINE DU RHIN

303

JUILLET 2020



PLANIFICATION



Prescrit en 2015, peu après l'acte de naissance de la Communauté de Communes du Pays Rhénan (CCPR), le PLUi constitue une première pierre dans la planification urbaine de ce jeune territoire.

Issue de la fusion de quatre anciennes intercommunalités, la CCPR regroupe 17 communes et plus de 36 000 habitants. Sa géographie « contrainte » exacerbe certains des enjeux habituels de la planification urbaine.

En effet, la CCPR est à la fois un territoire très dense (225 hab/km<sup>2</sup>) et soumis à de fortes sensibilités environnementales sur environ 75 % de sa superficie.

De plus, poussée par une croissance démographique élevée depuis plusieurs décennies, la CCPR demeure un territoire attractif et fortement connecté via ses infrastructures majeures, les « 3 R » (Rhin-Rail-Route).

L'un des défis majeurs du PLUi est de pouvoir réguler cette croissance, tout en s'appuyant sur un patrimoine et des ressources fragiles (eau, milieux naturels, etc.). Dans cette perspective, cette note présente plusieurs points clés traités par le PLUi qui participent, en complément d'autres politiques publiques, à la construction d'un territoire résilient.

# Le patrimoine naturel et urbain : socle du projet de territoire

## L'environnement naturel : un facteur dimensionnant du PLUi

Sa situation de carrefour hydrographique confère au Pays Rhénan un patrimoine naturel remarquable, véritable carte de visite territoriale. Elle est aussi source de risque d'inondation sur près de 60 % du territoire. Le PLUi a permis d'améliorer la connaissance des milieux naturels et l'adaptation aux risques. Ces avancées faciliteront également la réalisation des projets planifiés, grâce à l'évitement des secteurs les plus sensibles. Elles portent par exemple sur la préservation :

- de 99 % des **zones humides** inventoriées qui sont évitées. Pour le reste, des potentiels de compensation ont été identifiés ;
- de 300 ha de **corridors écologiques**, dont 35 km de linéaire hydrographique, par un repérage au règlement graphique au titre de l'article L.113-29 du code de l'urbanisme.

## Un renouvellement urbain intégrant le patrimoine bâti

Le Pays Rhénan a connu une perte majeure de son patrimoine bâti lors de la seconde guerre mondiale. Cela donne aux bâtiments restants une valeur d'autant plus grande. Le PLUi prévoit un développement à hauteur de 60 % au sein de l'enveloppe bâtie existante. Pour préserver ce « **fil patrimonial** » tenu dans le cadre du renouvellement urbain à venir, plusieurs leviers sont mobilisés, en particulier :

- des OAP dites « patrimoniales » sur des secteurs de bâti rural traditionnel, d'habitat ouvrier ou de reconstruction d'après-guerre ;
- des bâtiments ou alignements remarquables à préserver au règlement écrit et graphique.

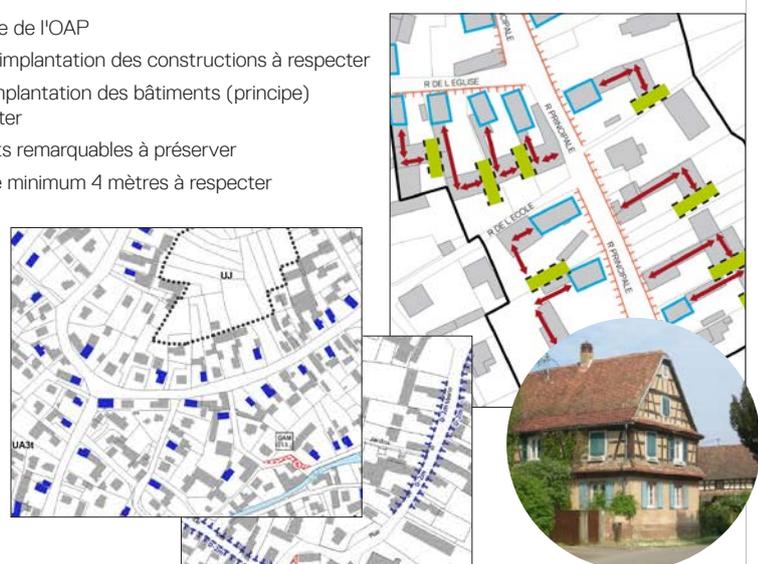


## LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI - Source : ADEUS, extrait du PLUi

- périmètre de l'OAP
- bande d'implantation des constructions à respecter
- sens d'implantation des bâtiments (principe) à respecter
- bâtiments remarquables à préserver
- accès de minimum 4 mètres à respecter

— bande d'implantation et cotation

— bâtiment remarquable (démolition interdite)



# Une valorisation des ressources pour construire un territoire résilient

## Un pas important vers davantage de sobriété foncière

Le PLUi préserve 80 % du territoire intercommunal en zone agricole, naturelle et forestière inconstructible, soit près de 13 000 ha. Cette **ressource « sol »**, non renouvelable, constitue un capital pour l'avenir : terres nourricières, séquestration du carbone, continuités écologiques, fonctionnement du cycle de l'eau, etc. Ce capital se trouve renforcé dans le PLUi par la diminution de 190 ha des zones anciennement « à urbaniser », soit une baisse de près de 50 %.

## Une nouvelle vie pour la friche de l'ancienne raffinerie

Cette sobriété foncière se traduit par exemple par la rationalisation des espaces d'activités économiques et une priorité donnée au **projet « Axioparc »**, sur le site de l'ancienne raffinerie de Drusenheim-Herrlisheim. La reconversion économique de cette friche évite la consommation de nouvelles terres agricoles ou naturelles, et renforce une polarité centrale du territoire, à proximité des principaux services existants. Le PLUi décline, à travers les OAP et le règlement, les spécificités de ce projet, en lien avec la ZAC en cours, par exemple :

- l'ouverture à la **mixité fonctionnelle** en tenant compte de l'environnement dominé par les risques industriels « Seveso » ;
- la localisation préférentielle des **mesures compensatoires**, dans la perspective d'une absence de perte nette de biodiversité ;
- la valorisation du **potentiel d'intermodalité** du site et d'une desserte « 3R » (Rhin-Rail-Route).

RECONVERSION ÉCONOMIQUE DE LA FRICHE DE L'ANCIENNE RAFFINERIE À DRUSENHEIM-HERRLISHEIM



## Les nombreuses gravières : une ressource aux multiples potentiels

Le Pays Rhénan compte près d'une vingtaine de gravières, anciennes ou exploitées. Le PLUi a amorcé la réflexion de leur reconversion post-exploitation. Les ouvertures réglementaires, localisées et conditionnées, portent sur trois axes principaux :

- la **renaturation** d'espaces considérés comme « artificiels », à l'image du projet réalisé sur la gravière de Neuhaeusel en 2011 ;
- la valorisation des surfaces en eau par des dispositifs de production d'énergies renouvelables, tels des **centrales solaires flottantes**. Cette technique permet d'éviter l'utilisation de surfaces agricoles et d'améliorer le rendement des installations grâce au rafraîchissement lié à l'eau ;
- le développement d'activités de loisirs de plein air qui, dans un contexte d'intensification des épisodes caniculaires, offrent des **îlots de fraîcheur**, dans la proximité.



+ DE BIODIVERSITÉ  
© Luc Dietrich



+ D'ÉNERGIES RENEUVELABLES  
© Akuo Energy



+ D'ÎLOTS DE FRAÎCHEUR



ENVIRON 550 HA DE SURFACES EN EAU DE GRAVIÈRES, SOIT 3,4 % DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

# Conclusion et perspectives

Le PLUi du Pays Rhénan constitue une première pierre dans la planification urbaine de ce jeune territoire. Il pose les bases d'un développement urbain équilibré entre les différents besoins, parfois contradictoires, du territoire. Les orientations prises et leur traduction règlementaire s'inscrivent sur un « chemin de crête » étroit entre accompagnement de son attractivité démographique et économique, gestion de ses ressources et de son patrimoine, et prévention des risques, en particulier les inondations.

Cet **équilibre complexe** se traduit, in fine, par des densités urbaines qui restent socialement acceptables, pour un cadre de vie de qualité. Il participe aussi à la construction d'un territoire qui soit le plus **résilient** possible. À ce titre, le Pays Rhénan dispose de nombreux **atouts** sur lesquels s'appuie le PLUi. Par exemple, les milieux tels que les forêts, cours d'eau ou gravières offrent des îlots de fraîcheur précieux dans un contexte d'augmentation des canicules. Ou encore la ligne TER, colonne vertébrale nord-sud, donne une alternative à certains déplacements motorisés face à un avenir incertain par rapport au coût de l'énergie. Le PLUi prévoit par exemple un tiers des surfaces d'extension résidentielles à moins de 500 mètres d'une gare et 75 % à moins d'un kilomètre.

Toutefois, l'approbation du PLUi constitue un commencement, plus qu'un aboutissement. « Faire vivre » le PLUi passe par un dialogue entre les différents acteurs du territoire (collectivités, entrepreneurs, agriculteurs, habitants, monde associatif, etc.), en particulier lors de l'émergence des projets.

Aussi, le cadre d'action défini par le PLUi a vocation à être ajusté et enrichi au regard des **besoins évolutifs du territoire**. À ce titre, des réflexions complémentaires sont d'ores et déjà en cours, telles que :

- la mise en œuvre du PCAET adopté fin 2019 et étroitement lié au PLUi ;
- l'approfondissement des stratégies en matière de mobilités douces en lien avec le Schéma directeur cyclable intercommunal en cours d'élaboration ;
- l'émergence de nouvelles friches et l'anticipation de leur reconversion permettant d'offrir de nouveaux services au territoire, tout en évitant l'artificialisation de terres agricoles ou naturelles.

Plus généralement, malgré l'exercice prospectif dans lequel se placent les PLU lors de leur élaboration, ces derniers doivent nécessairement **s'adapter aux évolutions d'un monde en constantes mutations**. En complément d'autres politiques publiques d'aménagement du territoire, le PLU doit pouvoir répondre aux défis globaux du « temps long », par exemple l'urgence climatique ou écologique. Il doit également être capable d'apporter les infléchissements rendus nécessaires par des crises plus ponctuelles, telles que la pandémie de la COVID-19. Un exemple de crise qui implique des compromis difficiles en matière d'urbanisme, par exemple entre optimisation foncière et maintien d'espaces de respiration. Même si ces préoccupations sont déjà au cœur des documents de planification, ce besoin d'espaces verts extérieurs, associés au logement, s'est trouvé renforcé lors du confinement.

## Pour aller plus loin :

[Les paradoxes d'un urbanisme résilient : faire mieux avec moins de foncier, une équation complexe](#) - Les notes de l'ADEUS n°295, juin 2020

[Tableaux de bord foncier des SCoT et PETR du Bas-Rhin](#)  
Les notes de l'ADEUS n°283-289, décembre 2019

[Développement économique et enjeux réglementaires : focale sur les zones d'activités](#) - Les notes de l'ADEUS n°277, juin 2019

[La prise en compte des enjeux eau dans les PLU\(i\)](#)  
Les notes de l'ADEUS n°276, février 2019

[Desserte des bassins de vie : réinterroger l'accessibilité des territoires au regard des besoins des habitants](#) - Les notes de l'ADEUS n°268, décembre 2018

## GLOSSAIRE :

**PLUi** : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

**OAP** : Orientations d'Aménagement et de Programmation

**ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté

**TER** : Train Express Régional

**PCAET** : Plan Climat-Air-Énergie Territorial



L'Agence  
de Développement  
et d'Urbanisme  
de l'Agglomération  
Strasbourgeoise

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**  
Équipe projet : **Stéphane Hamm** (chef de projet), **Hyacinthe Blaise**, **Mathieu Lavenn**, **Camille Muller**  
PTP 2020 - N° projet **2.1.6.8**  
Photo : **Jean Isemann** - Mise en page : **Sophie Monnin**

© ADEUS - Numéro ISSN : 2109-0149  
Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)