

scoters  
syndicat  
mixte

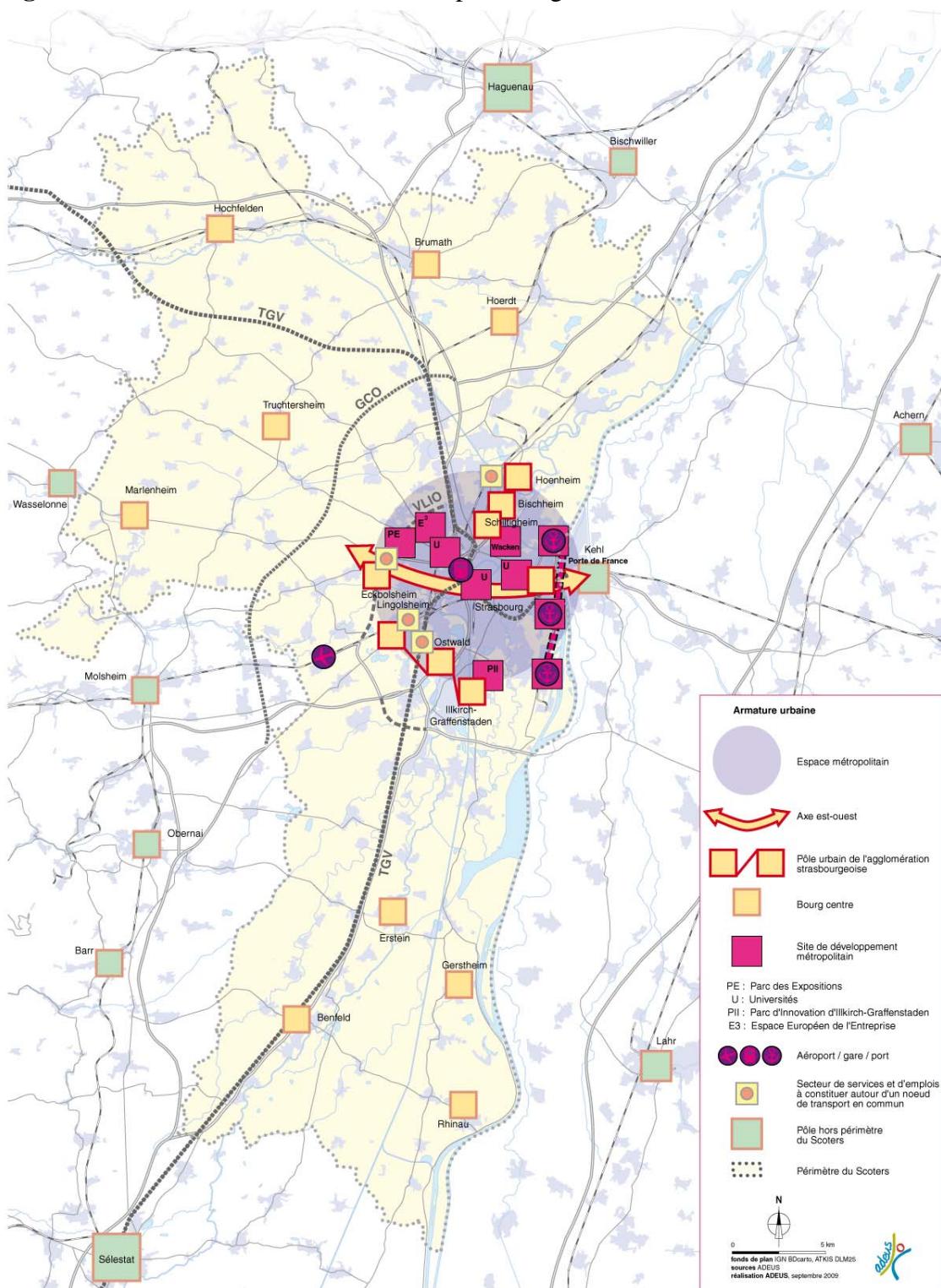
# ADEUS

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

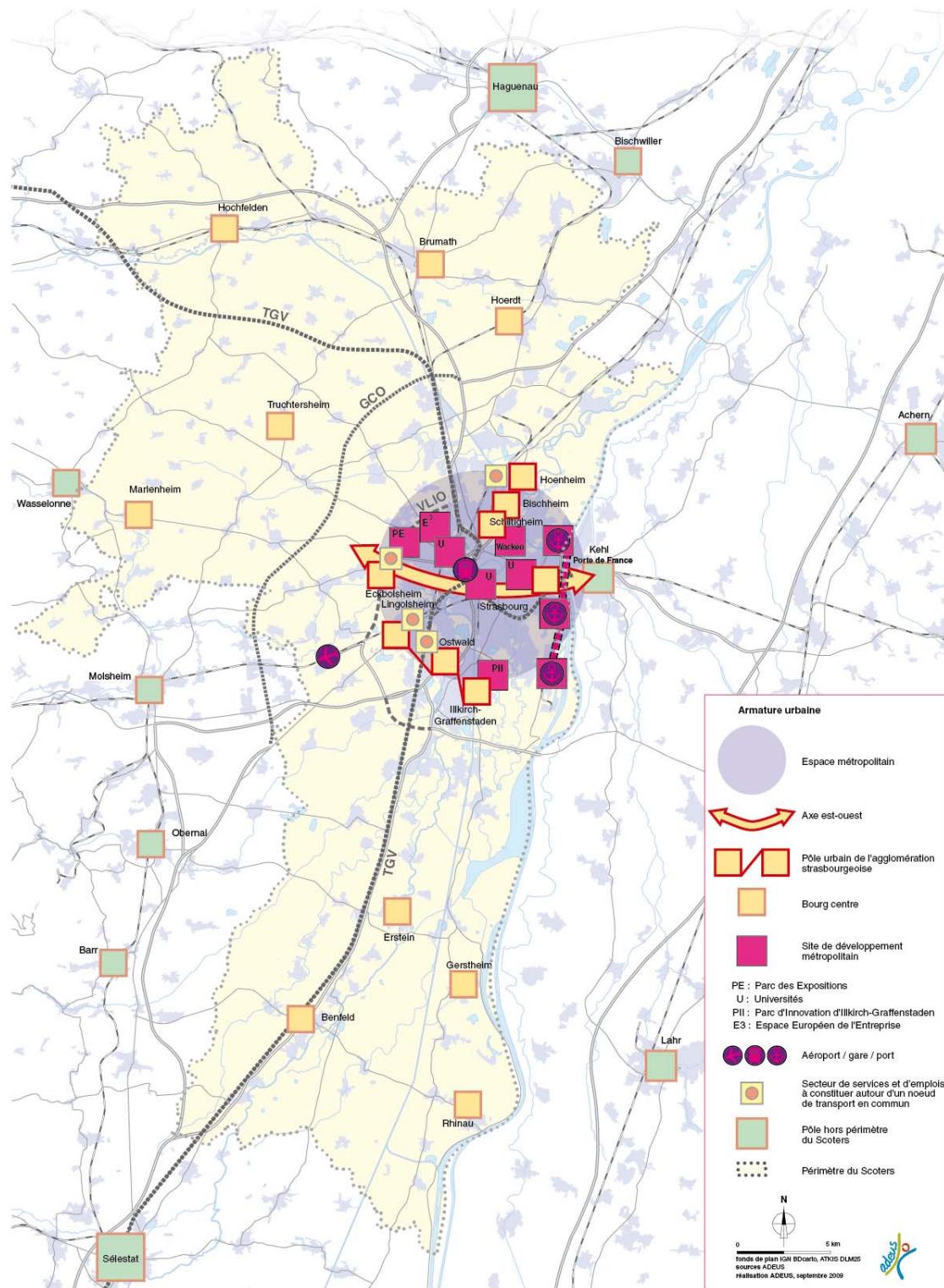
# SCOTERS - MODIFICATION N°2 DOCUMENT D'ORIENTATION GÉNÉRALES

DOSSIER DE CONCERTATION - DÉCEMBRE 2012

**Figure 1 : L'armature urbaine de la métropole à organiser**



**Figure 1 : L'armature urbaine de la métropole à organiser**



*modification du périmètre (sortie de Gambesheim-Kilstett)*

## Développer l'urbanisation à dominante d'habitat dans les secteurs desservis par les transports en commun

Les communes organisent le développement de l'habitat en fonction notamment du niveau de desserte par les transports en commun.

Les communes bien desservies par les transports en commun ou ayant vocation à l'être sont les lieux privilégiés pour développer l'habitat (cf orientation IV.2) ; elles peuvent à ce titre organiser leur urbanisation sans autre limitation que celles qui découlent des autres orientations du présent document. Elles privilégent le renouvellement urbain et l'extension urbaine dans les secteurs proches des stations de transport, selon les prescriptions du chapitre IX.

Au titre de cette orientation, les communes considérées comme bien desservies sont :

- les pôles urbains (bourg centres et communes de l'espace métropolitain) ;
- les communes desservies par le réseau ferré<sup>1</sup> ou le futur Transport routier guidé ;
- les autres communes, si elles répondent simultanément aux deux conditions suivantes : d'une part être proches de l'espace métropolitain et d'autre part bénéficier d'une desserte de qualité par les transports en commun (tramway, bus ou cars).

Pour l'application de ce dernier alinéa :

- les communes proches de l'espace métropolitain sont les suivantes : Achenheim, Entzheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Holtzheim, Lampertheim, La Wantzenau, Lipsheim, Mittelhausbergen, Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Oberschaeffolsheim, Plobsheim, Reichstett, Souffelweyersheim, Vendenheim, Wolfisheim ;
- les communes bénéficient d'une desserte de qualité lorsqu'elles sont desservies par des tramways, des bus ou des cars assurant un service à la fois :
  - régulier et fréquent aux heures de pointe (dix à quinze minutes d'écart au maximum entre deux véhicules) ;
  - continu dans la journée ;
  - permettant un accès en quarante minutes maximum à l'un des noeuds centraux majeurs du réseau urbain (gare de Strasbourg, place de l'Homme de Fer, parc de l'Etoile, place de la République, station «Landsberg» à l'angle de la rue du Landsberg et de l'avenue Jean Jaurès) ;

ou lorsque l'amélioration de leur desserte au niveau de service ci-dessus est programmée à court ou moyen terme dans un Plan de déplacements urbains.

A l'inverse, les communes n'entrant pas dans les catégories précédentes limitent l'extension des surfaces urbanisées ou à urbaniser, et privilégient la restructuration urbaine. Le développement de nouvelles surfaces urbanisées ou à urbaniser sera justifié en priorité par l'évolution des besoins des habitants. D'une manière générale, les surfaces affectées à ce développement seront limitées et en rapport avec la taille de la commune.

---

1. Au sens de la présente orientation :

- la commune de Fegersheim est considérée comme desservie par la gare de Lipsheim
- la commune de Gries est considérée comme desservie par la gare de Kurtzenhouse

## Développer l'urbanisation à dominante d'habitat dans les secteurs desservis par les transports en commun

Les communes organisent le développement de l'habitat en fonction notamment des niveaux de desserte par les transports en commun et de proximité des services et commerces du quotidien.

Les secteurs constitutifs de l'armature urbaine bien desservis par les transports en commun ou ayant vocation à l'être, ainsi que ceux bénéficiant de la proximité d'une offre complète de services et commerces du quotidien sont les lieux privilégiés pour développer l'habitat (cf orientation IV.2); ils peuvent à ce titre organiser leur urbanisation sans autre limitation que celles qui découlent des autres orientations du présent document. Ils privilégient le renouvellement urbain et l'extension urbaine dans les secteurs proches des stations de transport, selon les prescriptions du chapitre IX.

Au titre de cette orientation, les secteurs urbains considérés comme bien desservis et bénéficiant de la proximité d'une offre complète des services et commerces du quotidien sont :

- les pôles urbains (bourg centres et communes de l'espace métropolitain);
- les secteurs géographiques situés à proximité d'une gare du réseau ferroviaire, ou du futur Transport routier guidé ;
- les autres communes ou parties de bans communaux, si elles répondent simultanément aux deux conditions suivantes : d'une part être proches de l'espace métropolitain et d'autre part bénéficier d'une desserte de qualité par les transports en commun (tramway, bus ou cars) ;
- les communes ou parties de bans communaux qui bénéficient de la proximité d'une offre complète de services et commerces du quotidien.

Pour l'application de cette orientation :

- les communes proches de l'espace métropolitain sont les suivantes : Achenheim, Blaesheim, Eckwersheim, Entzheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Holtzheim, Lampertheim, La Wantzenau, Lipsheim, Mittelhausbergen, Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Oberschaeffolsheim, Plobsheim, Reichstett, Souffelweyersheim, Vendenheim, Wolfisheim ;
- les communes bénéficiant d'un point de transport en commun intensif lorsqu'elles sont desservies par des tramways, des bus ou des cars assurant un service à la fois :
  - régulier et fréquent aux heures de pointe (dix à quinze minutes d'écart au maximum entre deux véhicules) ;
  - continu dans la journée ;
  - permettant un accès en quarante minutes maximum à l'un des noeuds centraux majeurs du réseau urbain (gare de Strasbourg, place de l'Homme de Fer, parc de l'Etoile, place de la République, station «Landsberg» à l'angle de la rue du Landsberg et de l'avenue Jean Jaurès) ;

ou lorsque l'amélioration de leur desserte au niveau de service ci-dessus est programmée à court ou moyen terme dans un Plan de déplacements urbains.

- l'offre complète de services et commerces du quotidien est appréciée en considération de la présence cumulative de services de santé, de commerces alimentaires, d'établissements scolaires et d'établissements de relations sociales,
- la proximité s'entend, sans considération des limites administratives, d'un rayon approximatif de 2 kilomètres autour des points de transports en commun intensifs ou des secteurs bénéficiant d'une offre complète de commerces et services du quotidien.

Au sein de ces zones de proximité, les capacités de développement urbain seront toutefois conditionnées à la mise en oeuvre de politiques de transports alternatifs à la voiture particulière (aménagement de l'espace public permettant notamment une pratique cyclable

# **DOCUMENT INITIAL**

# PROPOSITION DE MODIFICATION

suite page 9

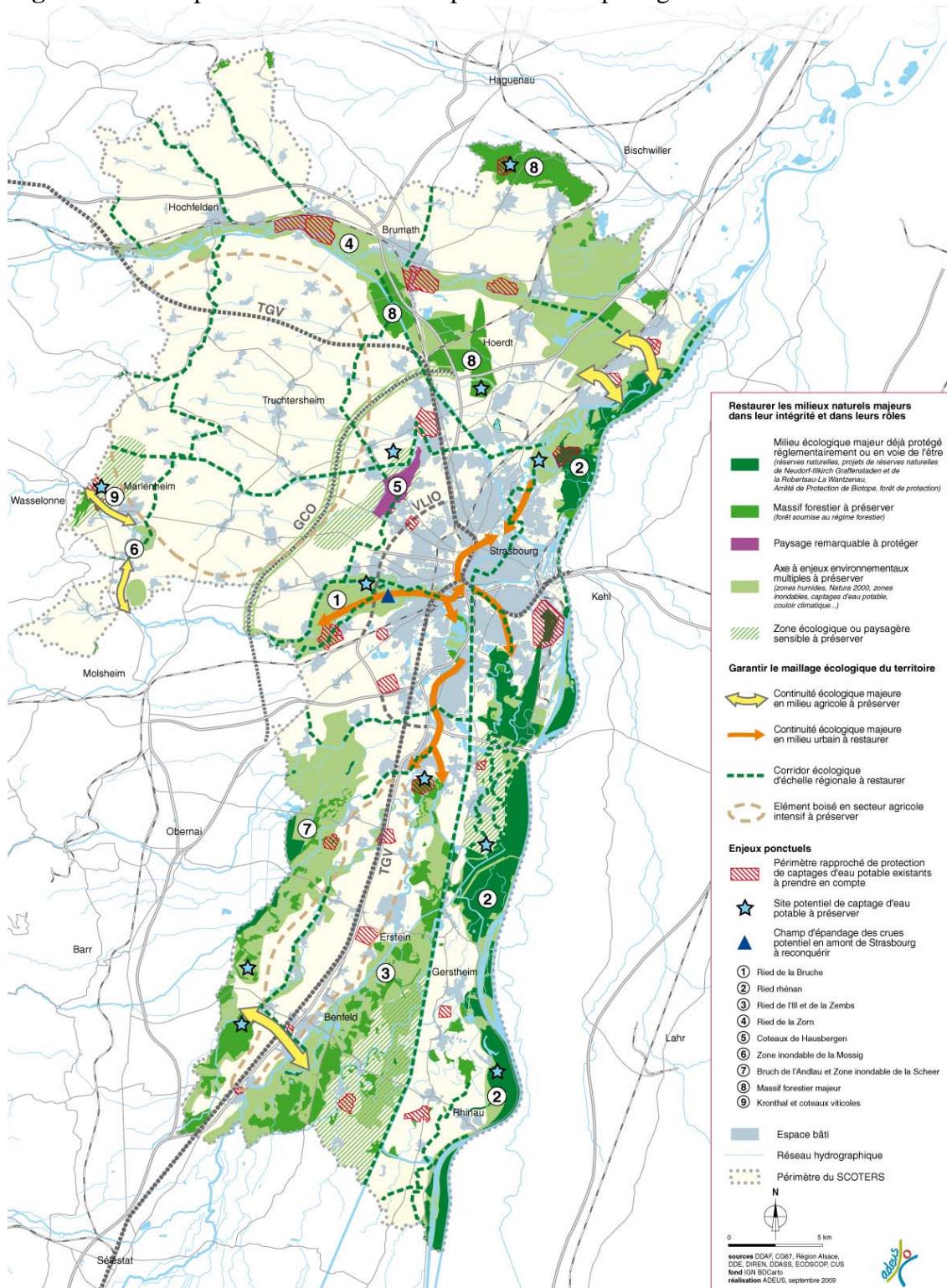
| sécurisée, navettes ou systèmes de transport à la demande, covoiturage ou tout autre système de rabattement...) ou de politiques de développement de l'habitat structurées à l'échelle intercommunale (Programme Local de l'Habitat, programmation pluri-annuelle du développement urbain).

A l'inverse, les communes n'entrant pas dans les catégories précédentes limitent l'extension des surfaces urbanisées ou à urbaniser, et privilégident la restructuration urbaine. Le développement de nouvelles surfaces urbanisées ou à urbaniser sera justifié en priorité par l'évolution des besoins des habitants. D'une manière générale, les surfaces affectées à ce développement seront limitées et en rapport avec la taille de la commune.

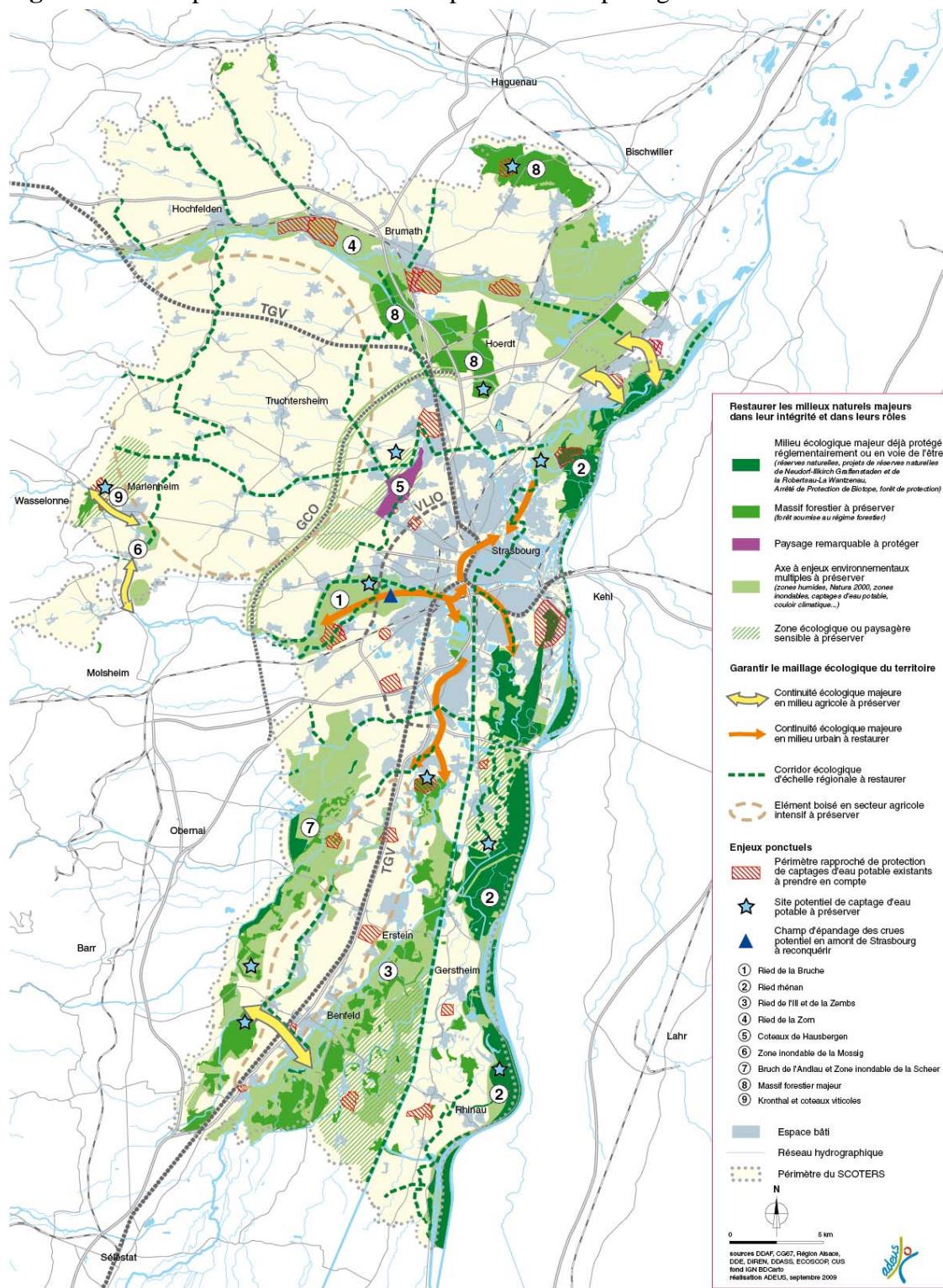
# DOCUMENT INITIAL

page 14

**Figure 2 : Les espaces et sites naturels à préserver et à protéger**

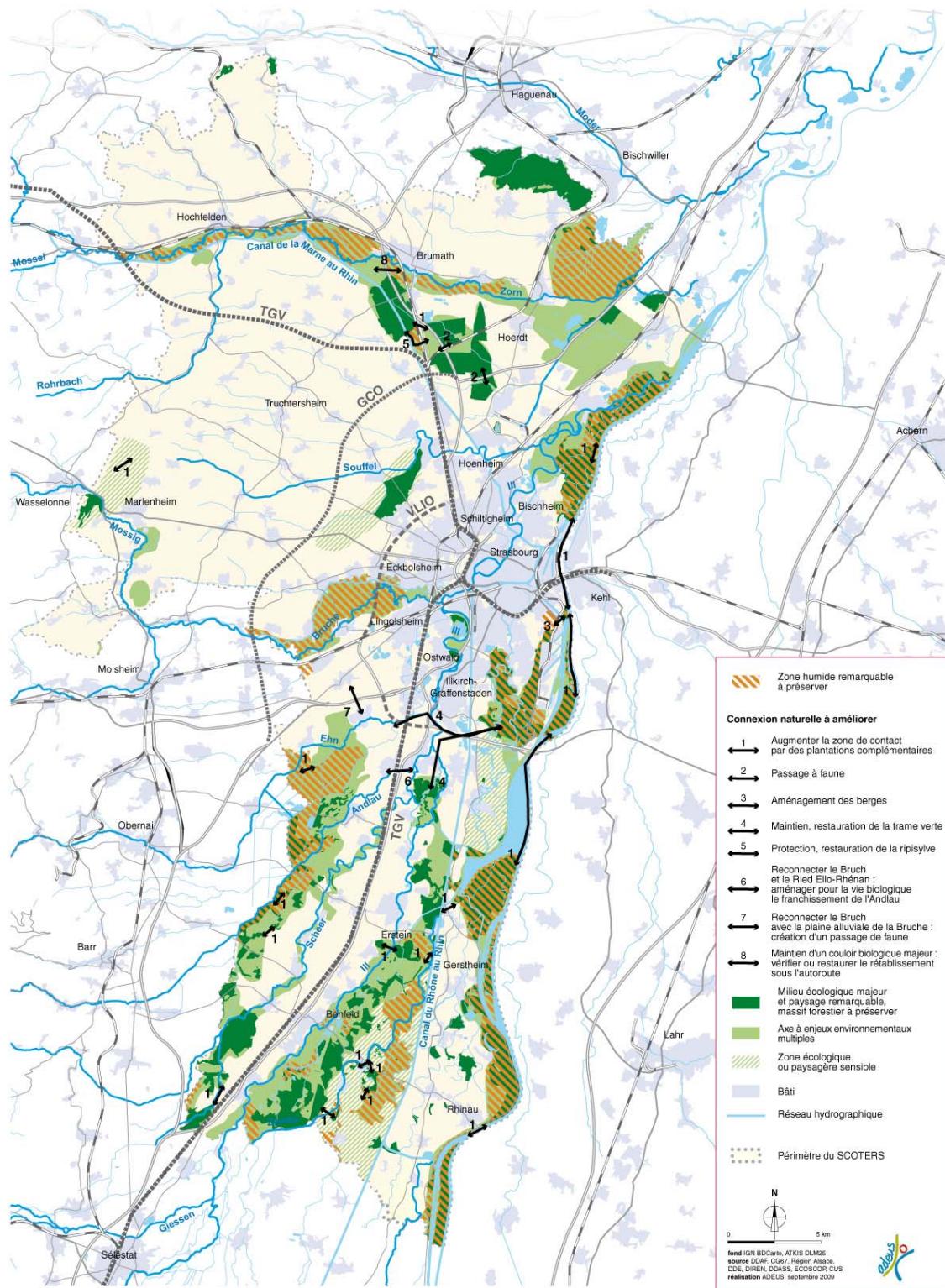


**Figure 2 : Les espaces et sites naturels à préserver et à protéger**

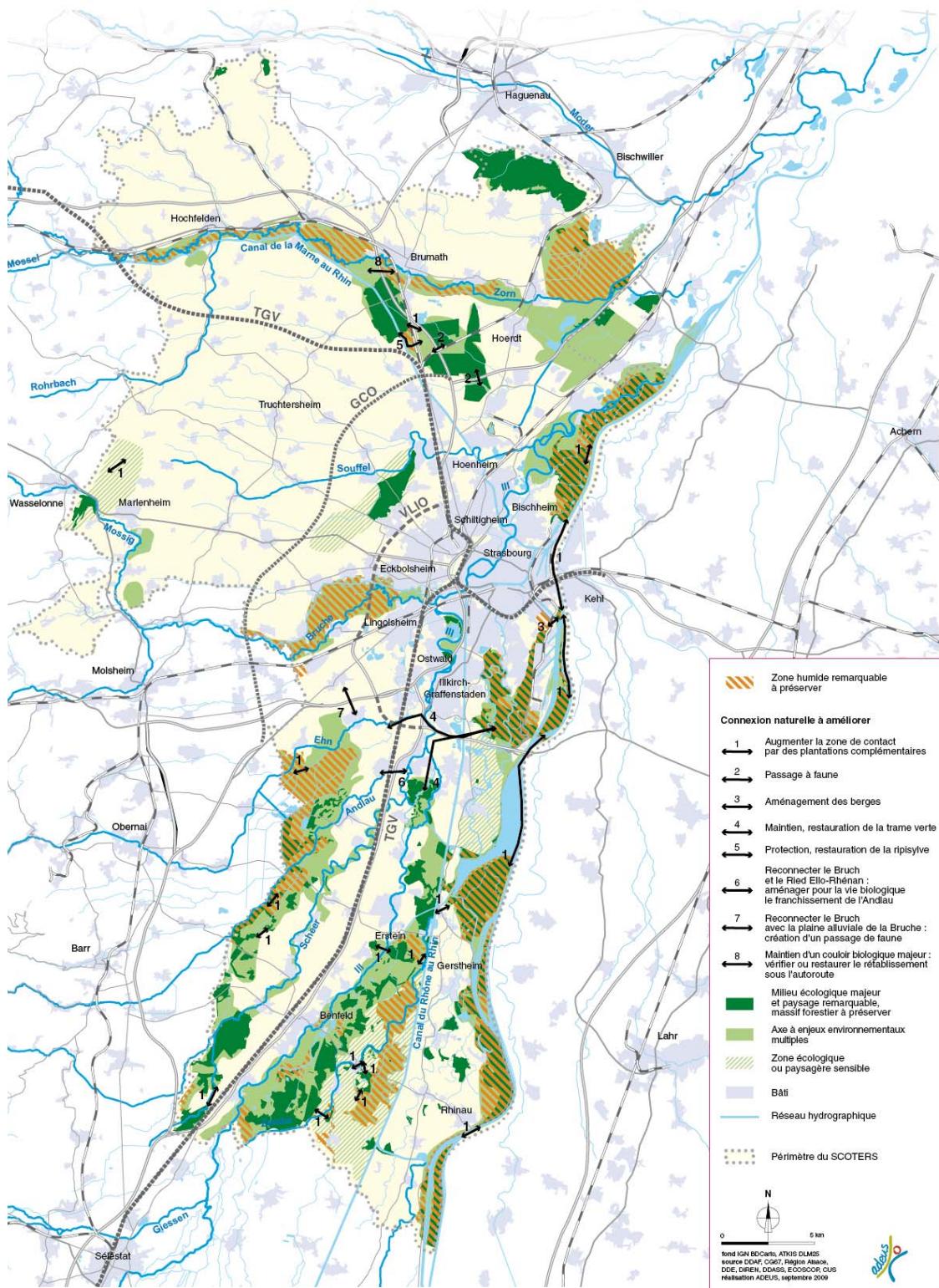


*modification du périmètre (sortie de Gambsheim-Kilstett)*

**Figure 3 : Les zones humides à préserver et les connexions naturelles à améliorer**

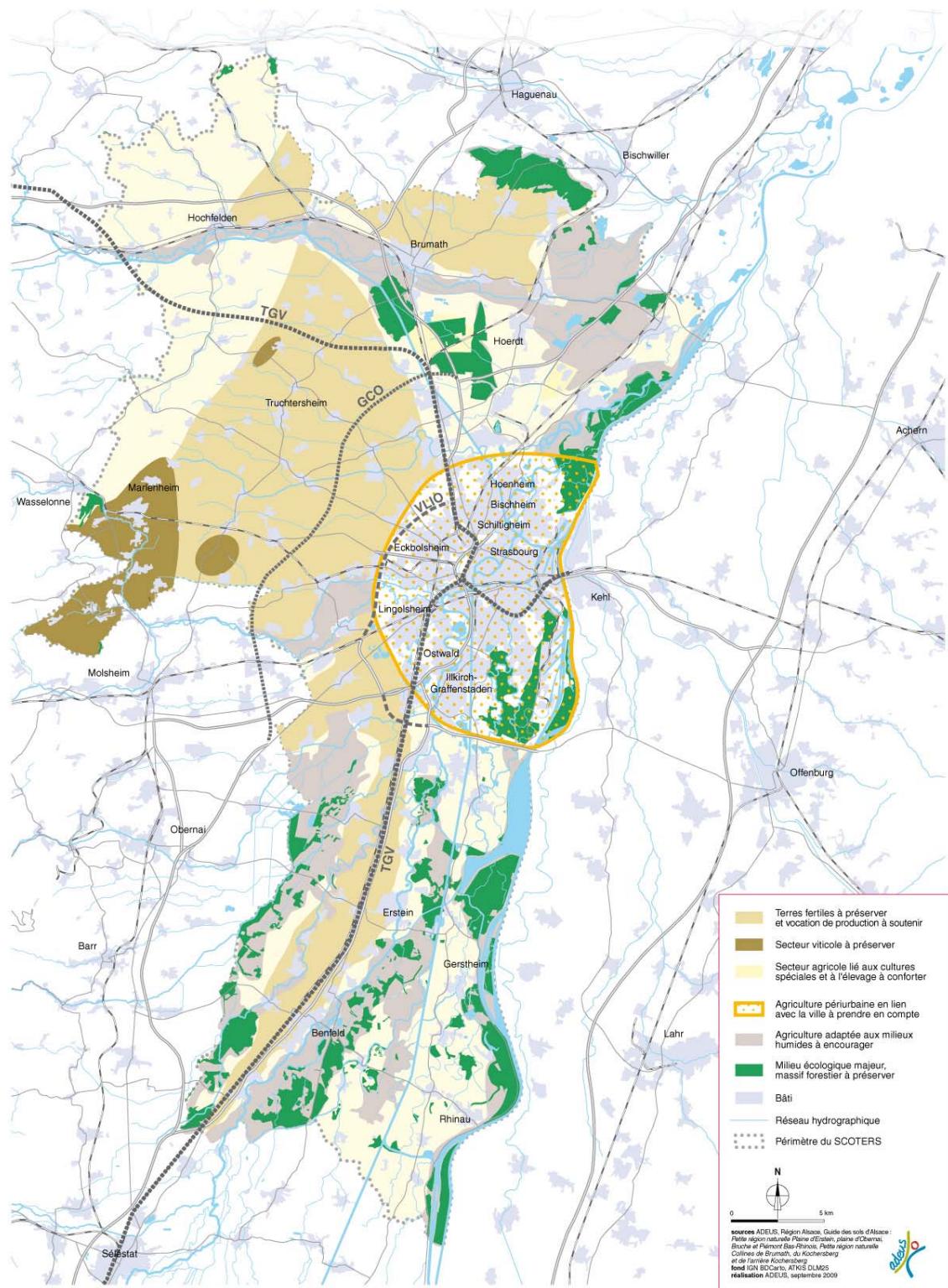


**Figure 3 : Les zones humides à préserver et les connexions naturelles à améliorer**

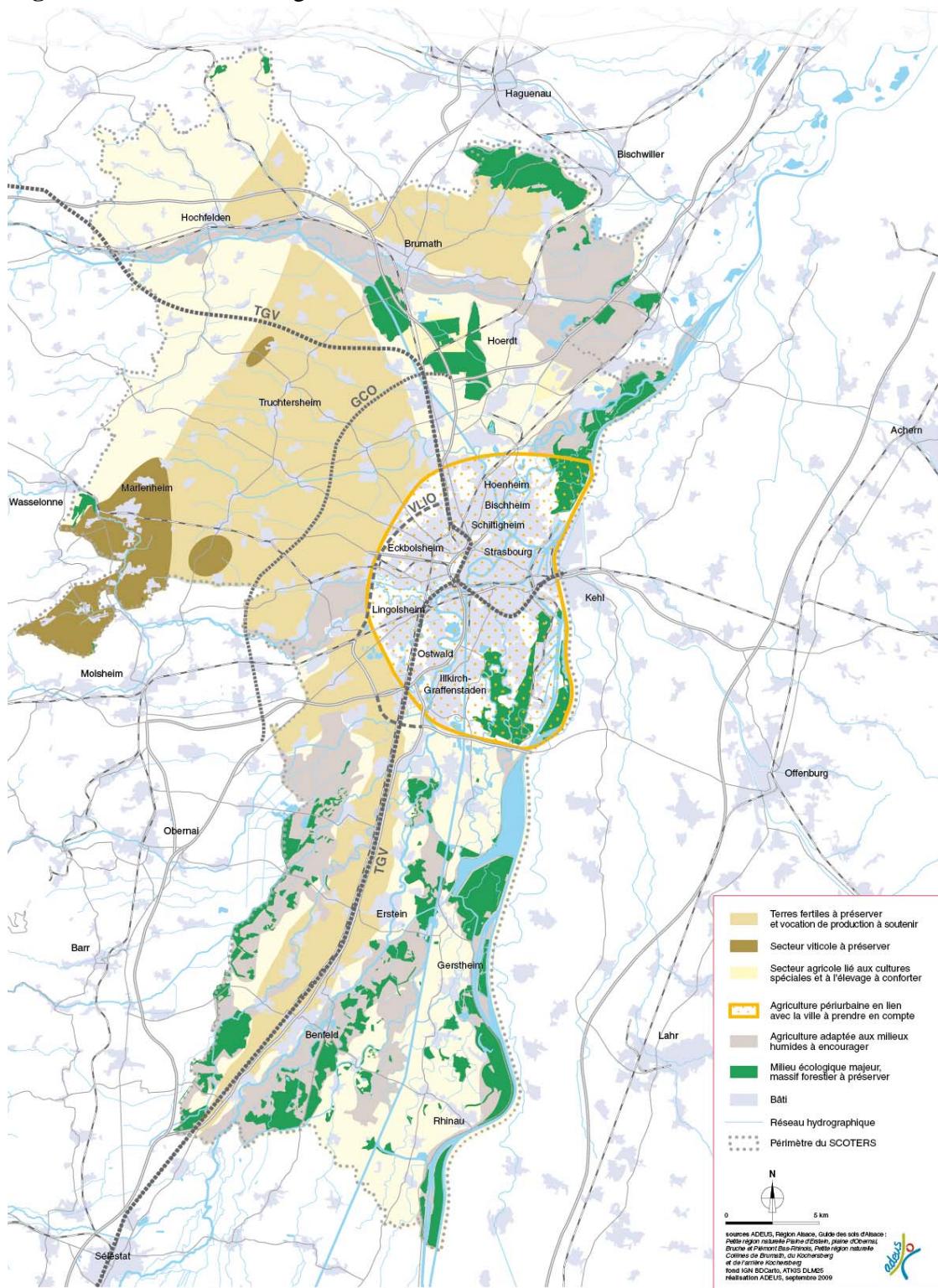


*modification du périmètre (sortie de Gamsheim-Kilstett)*

**Figure 4 : Les vocations agricoles à affirmer**



**Figure 4 : Les vocations agricoles à affirmer**



*modification du périmètre (sortie de Gambseim-Kilstett)*

En outre, les espaces agricoles les plus fertiles et les espaces viticoles sont préservés, à partir des prescriptions suivantes :

#### **4.a Préserver les terres les plus fertiles et soutenir leur vocation agricole**

Les terres fertiles identifiées en jaune sur la carte «Les vocations agricoles à affirmer» constituent une richesse patrimoniale.

Les extensions urbaines y sont autorisées uniquement lorsqu'elles permettent de répondre à l'une au moins des orientations suivantes :

- le développement des pôles urbains de l'agglomération strasbourgeoise et bourgs centres de la région de Strasbourg ;
- le développement des secteurs de l'agglomération strasbourgeoise bien desservis par les transports en commun ;
- la réalisation d'opérations d'aménagement sous réserve qu'elles correspondent aux objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés par un programme local de l'habitat ;
- l'aménagement des plateformes d'activités et sites de développement économique définis à l'orientation VI.1.

A l'exception des quatre cas cités ci-avant, les extensions urbaines doivent y être fortement limitées et le développement urbain doit se faire préférentiellement dans les dents creuses des villages. Le développement linéaire le long des axes routiers doit être limité.

#### **4.b Protéger les coteaux viticoles**

Les espaces viticoles inclus dans les périmètres d'Appellation d'origine contrôlée, doivent être strictement protégés de toute construction, y compris le logement des exploitants.

#### **4.c Conforter les espaces agricoles liés aux cultures spéciales et à l'élevage**

Les espaces agricoles liés aux cultures spéciales et à l'élevage seront confortés.

En outre, les espaces agricoles les plus fertiles et les espaces viticoles sont préservés, à partir des prescriptions suivantes :

## 4.a Préserver les terres les plus fertiles et soutenir leur vocation agricole

Les terres fertiles identifiées en jaune sur la carte «Les vocations agricoles à affirmer» constituent une richesse patrimoniale.

Les extensions urbaines y sont autorisées uniquement lorsqu'elles permettent de répondre à l'une au moins des orientations suivantes :

- le développement des pôles urbains de l'agglomération strasbourgeoise et bourgs centres de la région de Strasbourg ;
- le développement des secteurs de l'agglomération strasbourgeoise bien desservis par les transports en commun ;
- la réalisation d'opérations d'aménagement sous réserve qu'elles correspondent aux objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés par un programme local de l'habitat ;
- l'aménagement des plateformes d'activités et sites de développement économique définis à l'orientation VI.1.

A l'exception des quatre cas cités ci-avant, les extensions urbaines doivent y être fortement limitées et le développement urbain doit se faire préférentiellement dans les dents creuses des villages. Le développement linéaire le long des axes routiers doit être limité.

## 4.b Protéger les coteaux viticoles

A l'intérieur des périmètres d'appellation d'origine contrôlée, les terres effectivement cultivées à usage viticole sont strictement protégées de toutes constructions, y compris le logement des exploitants. Cette protection ne couvre pas les espaces urbanisés et les zones non plantées compris dans cette aire à la date d'approbation de la modification n°2 du SCOTERS.

## 4.c Conforter les espaces agricoles liés aux cultures spéciales et à l'élevage

Les espaces agricoles liés aux cultures spéciales et à l'élevage seront confortés.

## 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

Au regard des objectifs fixés dans le Projet d'aménagement et de développement durable, le développement des espaces urbains et à urbaniser doit se faire suivant le principe d'une gestion économe de l'espace, que ce soit pour créer de nouveaux secteurs à dominante d'habitat comme pour développer de nouveaux sites d'activités.

Ainsi, de manière globale, le développement de la région de Strasbourg doit se traduire par une transformation modérée d'espaces naturels, agricoles et/ou forestiers en espaces urbanisés.

L'orientation selon laquelle le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité, là où de telles disponibilités existent, la réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, la reconquête des friches urbaines et la construction dans les «dents creuses», contribue à l'objectif de gestion économe.

Le développement de nouveaux secteurs d'habitat intégrera une part importante d'habitat intermédiaire, tel qu'il est défini à l'orientation III.2.

Le développement de nouveaux sites d'activités répond à l'objectif de gestion économe de l'espace à travers l'orientation qui contingent l'aménagement de nouvelles plate-formes d'activités et de nouveaux sites de développement économique.

#### 2. Augmenter l'offre en habitat intermédiaire

Dans un souci d'économie du foncier, la forme urbaine et l'occupation des sols doivent être cohérentes avec les formes existantes et prévoir en priorité l'urbanisation à dominante d'habitat en continuité des secteurs déjà urbanisés, ou par renouvellement dans les espaces urbanisés.

Dans les villages, à l'exception des bourgs centres, les extensions de l'urbanisation en dehors des espaces urbanisés seront limitées en terme de surface foncière consommée.

A cette fin, et parce qu'il permet également de répondre aux objectifs de diversifier le parc de logements, d'encourager de nouvelles formes d'habitat et de mieux répondre à des besoins mal couverts, tels qu'ils sont définis à l'orientation IV.1, l'habitat intermédiaire doit être favorisé.

## 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

Au regard des objectifs fixés dans le Projet d'aménagement et de développement durable, le développement des espaces urbains et à urbaniser doit se faire suivant le principe d'une gestion économe de l'espace, que ce soit pour créer de nouveaux secteurs à dominante d'habitat comme pour développer de nouveaux sites d'activités.

Ainsi, de manière globale, le développement de la région de Strasbourg doit se traduire par une transformation modérée d'espaces naturels, agricoles et/ou forestiers en espaces urbanisés.

L'orientation selon laquelle le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité, là où de telles disponibilités existent, la réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, la reconquête des friches urbaines et la construction dans les «dents creuses», contribue à l'objectif de gestion économe.

Le développement de nouveaux secteurs d'habitat intégrera une part importante d'habitat intermédiaire, tel qu'il est défini à l'orientation III.2.

Le développement de nouveaux sites d'activités répond à l'objectif de gestion économe de l'espace à travers l'orientation qui contingent l'aménagement de nouvelles plate-formes d'activités et de nouveaux sites de développement économique.

**L'enveloppe urbaine est fixée à environ 740 hectares par période de 6 ans sur l'ensemble du territoire du SCOTERS, que ce soit pour l'habitat, les équipements ou les activités.**

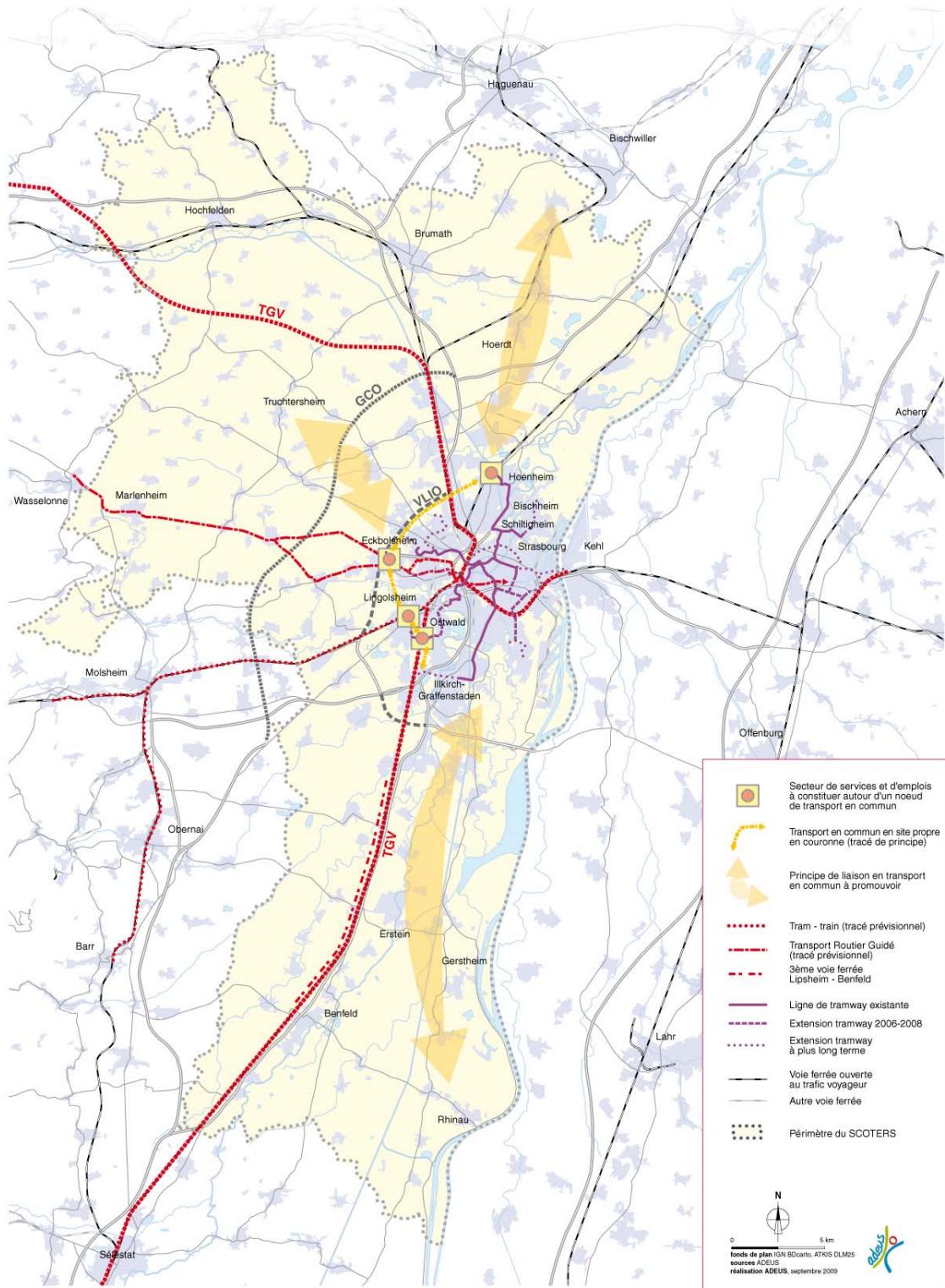
#### 2. Augmenter l'offre en habitat intermédiaire

Dans un souci d'économie du foncier, la forme urbaine et l'occupation des sols doivent être cohérentes avec les formes existantes et prévoir en priorité l'urbanisation à dominante d'habitat en continuité des secteurs déjà urbanisés, ou par renouvellement dans les espaces urbanisés.

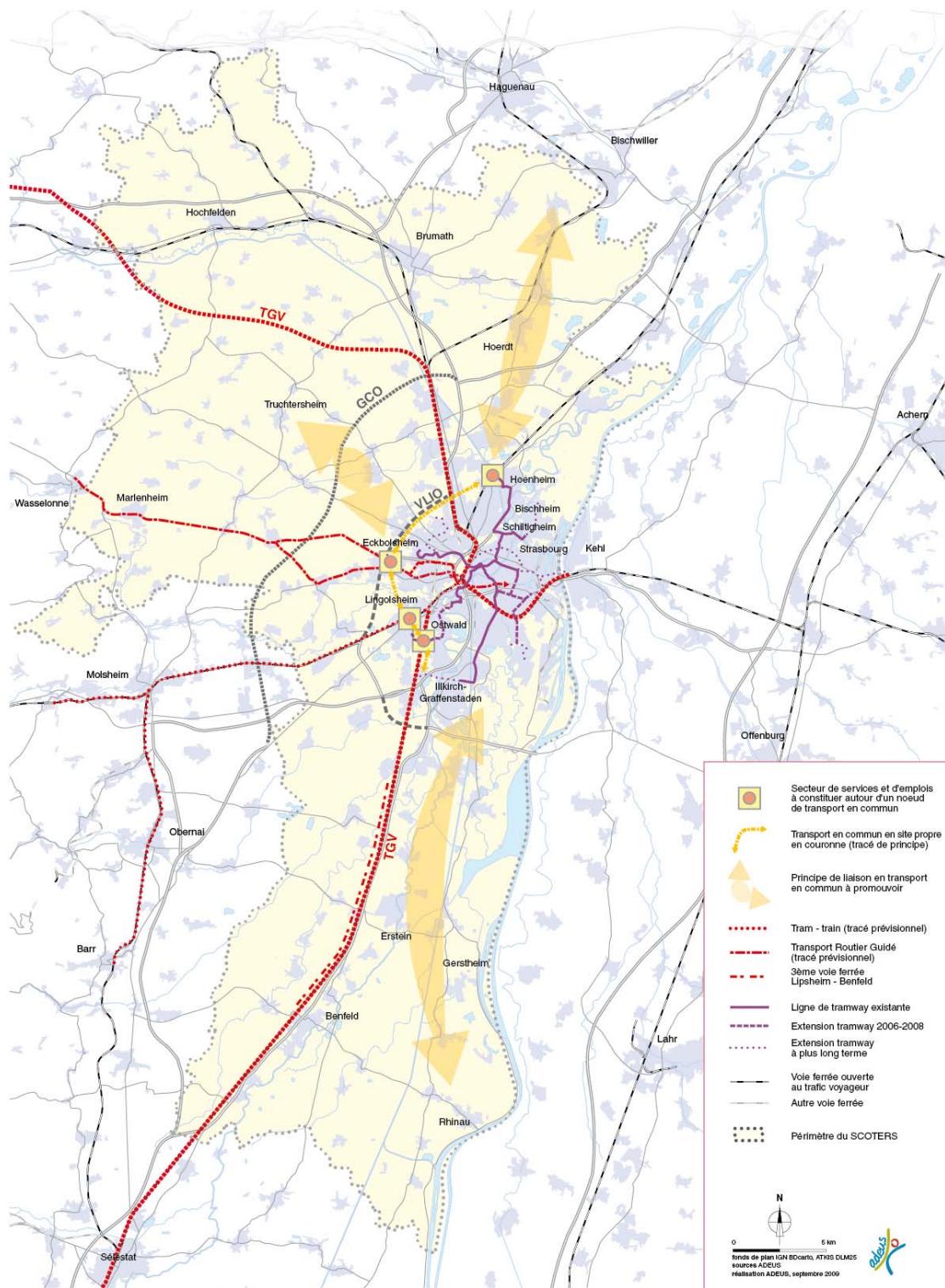
Dans les villages, à l'exception des bourgs centres, les extensions de l'urbanisation en dehors des espaces urbanisés seront limitées en terme de surface foncière consommée.

A cette fin, et parce qu'il permet également de répondre aux objectifs de diversifier le parc de logements, d'encourager de nouvelles formes d'habitat et de mieux répondre à des besoins mal couverts, tels qu'ils sont définis à l'orientation IV.1, l'habitat intermédiaire doit être favorisé.

**Figure 5 : Le maillage du réseau de transport en commun à mettre en place**



**Figure 5 : Le maillage du réseau de transport en commun à mettre en place**



*modification du périmètre (sortie de Gambseim-Kilstett)*

## CHAPITRE VI

### Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et des autres activités économiques

---

#### 1. Identifier les sites d'accueil d'activités

De façon générale, l'emploi doit être largement présent dans le tissu urbain constitué. Lorsque celui-ci est à dominante d'habitat, il ne doit pas exclure l'implantation d'activités et de services.

Par ailleurs, l'équipement du territoire s'appuie sur une sélection de sites d'accueil d'activités, traduits dans les documents d'urbanisme sous forme de zones à dominante d'activités à court, moyen ou long terme. Ces sites sont les suivants :

- les zones d'activités existantes, qui doivent être optimisées en priorité ; est considérée comme zone d'activités existante au sens de la présente orientation une zone d'activités déjà viabilisée à la date d'approbation du Scoters ;
- les sites de développement métropolitain, y compris leur potentiel d'extension ;
- des plateformes d'activités ;
- de nouveaux sites de développement économique ;
- de petits sites à l'échelle des communes ;
- des zones dédiées spécifiquement à une activité précise de service public.

Les sites de développement métropolitain, les plateformes d'activités et les nouveaux sites de développement économique sont reportés sur la carte «Les activités économiques à développer». Quatre sites de développement restent à localiser, un site sur chacun des périmètres suivants :

- Communauté de communes de la région de Brumath ;
- Communauté de communes de la Porte du vignoble ou Communauté de communes des villages du Kehlbach ;
- Communauté de communes du Rhin ;
- Communauté de communes de Benfeld et environs.

Parmi ces sites, l'ouverture de nouvelles zones d'activités à l'urbanisation à court terme doit tenir compte de l'offre de terrains libres existante dans les zones d'activités à court terme situées dans un périmètre de 5 à 10 kilomètres, hors espace métropolitain.

Les sites de développement métropolitain, les plateformes d'activités, les nouveaux sites de développement économique et les petits sites à l'échelle des communes doivent respecter les orientations énoncées ci-après.

## CHAPITRE VI

### Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et des autres activités économiques

---

#### 1. Identifier les sites d'accueil d'activités

De façon générale, l'emploi doit être largement présent dans le tissu urbain constitué. Lorsque celui-ci est à dominante d'habitat, il ne doit pas exclure l'implantation d'activités et de services.

Par ailleurs, l'équipement du territoire s'appuie sur une sélection de sites d'accueil d'activités, traduits dans les documents d'urbanisme sous forme de zones à dominante d'activités à court, moyen ou long terme. Ces sites sont les suivants :

- les zones d'activités existantes, qui doivent être optimisées en priorité ; est considérée comme zone d'activités existante au sens de la présente orientation une zone d'activités déjà viabilisée à la date d'approbation du Scoters ;
- les sites de développement métropolitain, y compris leur potentiel d'extension ;
- des plateformes d'activités ;
- de nouveaux sites de développement économique ;
- de petits sites à l'échelle des communes ;
- des zones dédiées spécifiquement à une activité précise de service public.

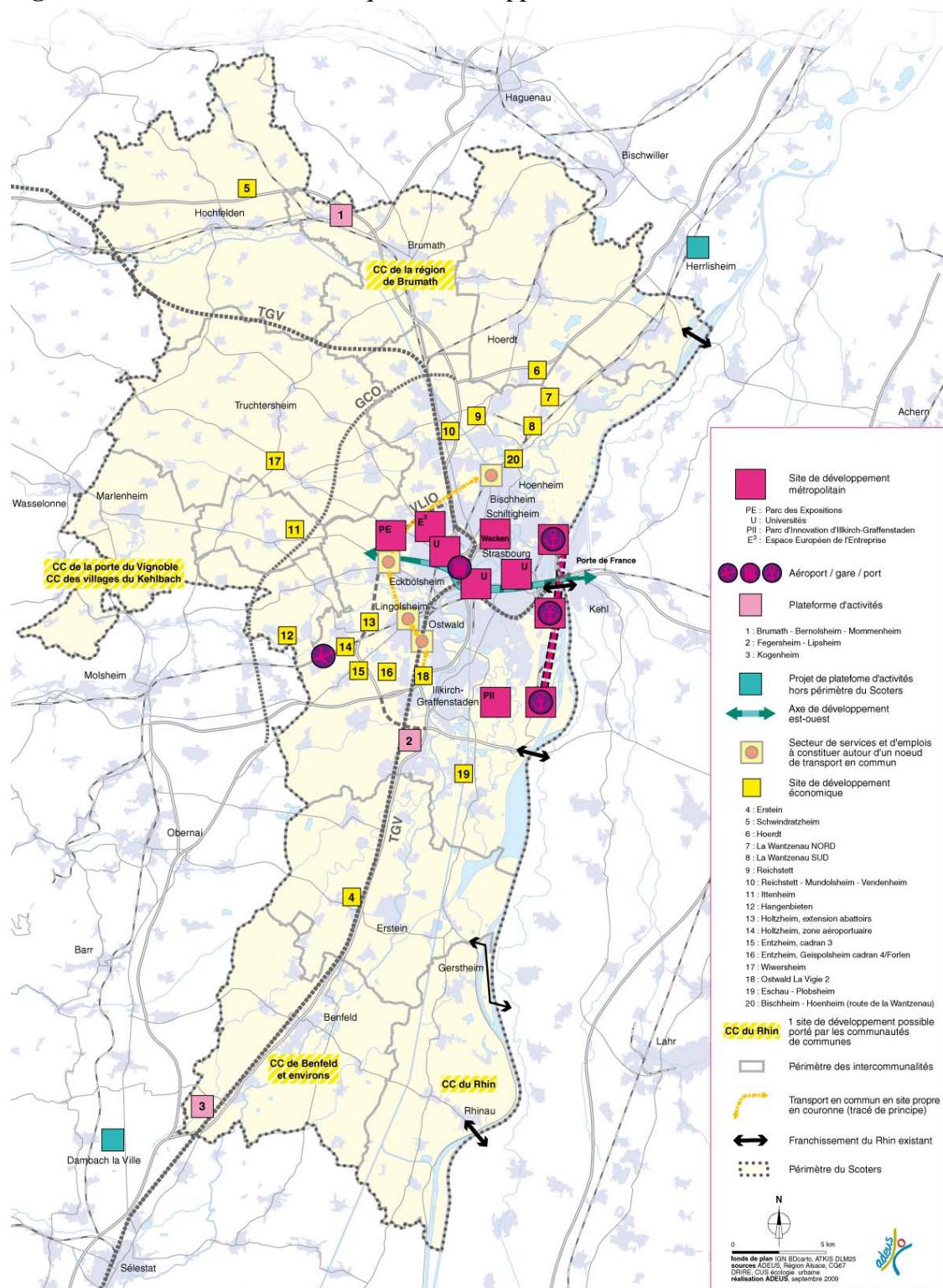
Les sites de développement métropolitain, les plateformes d'activités et les nouveaux sites de développement économique sont reportés sur la carte «Les activités économiques à développer». Quatre sites de développement restent à localiser, un site sur chacun des périmètres suivants :

- Communauté de communes de la région de Brumath ;
- Communauté de communes de la Porte du vignoble ~~ou Communauté de communes des villages du Kehlbach~~ ;
- Communauté de communes du Rhin ;
- Communauté de communes de Benfeld et environs.

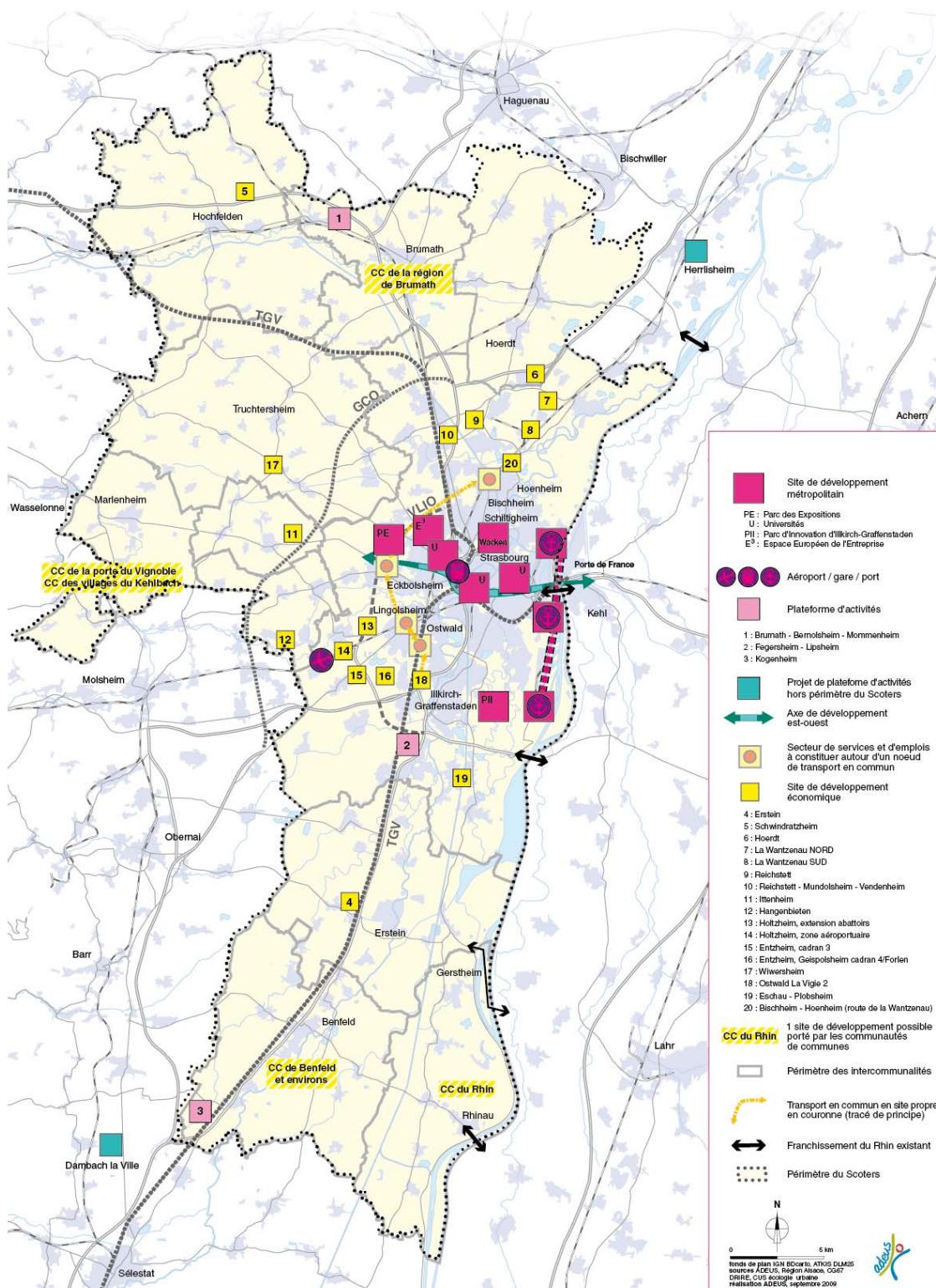
Parmi ces sites, l'ouverture de nouvelles zones d'activités à l'urbanisation à court terme doit tenir compte de l'offre de terrains libres existante dans les zones d'activités à court terme situées dans un périmètre de 5 à 10 kilomètres, hors espace métropolitain.

Les sites de développement métropolitain, les plateformes d'activités, les nouveaux sites de développement économique et les petits sites à l'échelle des communes doivent respecter les orientations énoncées ci-après.

**Figure 6 : Les activités économiques à développer**

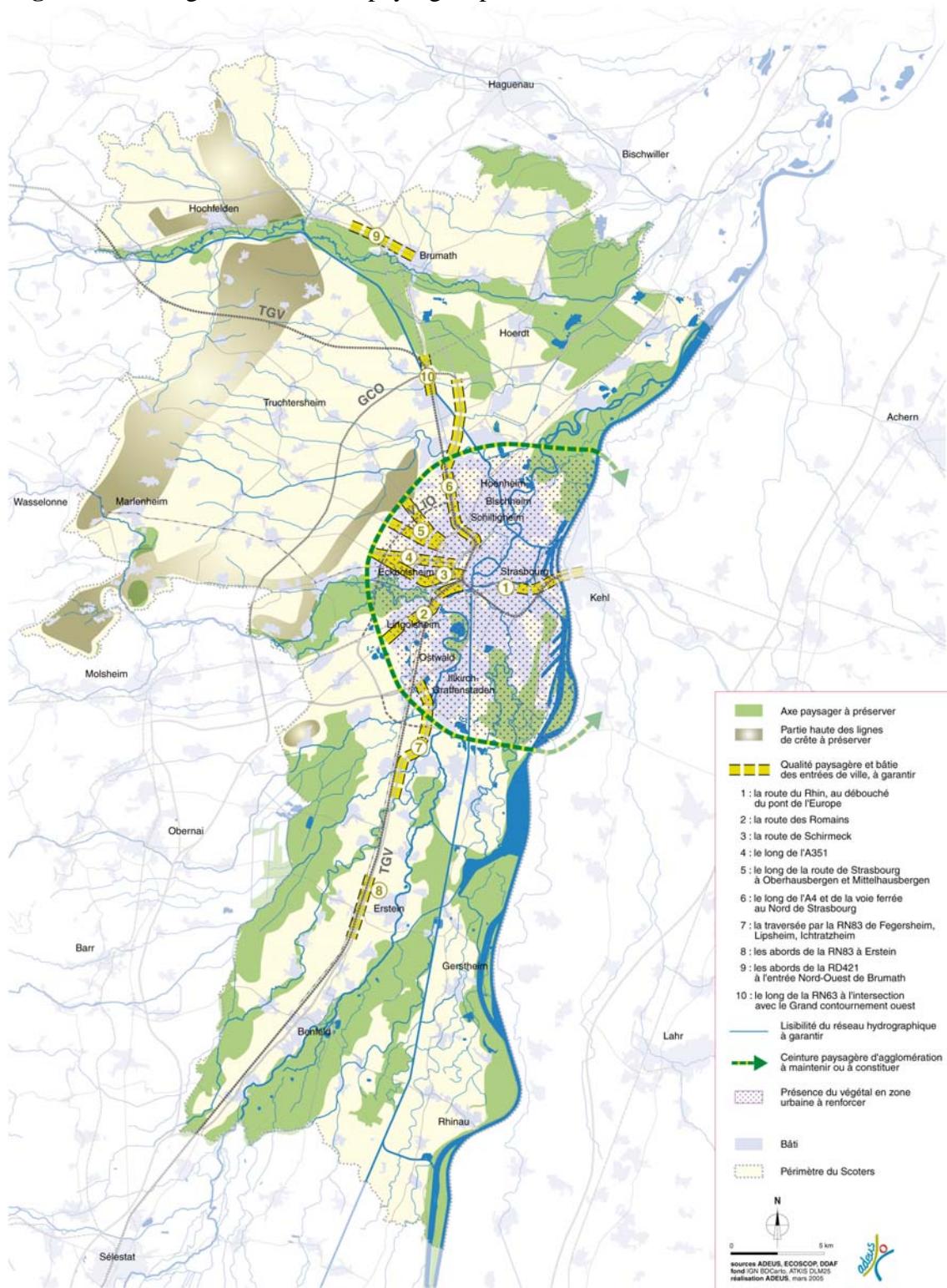


**Figure 6 : Les activités économiques à développer**



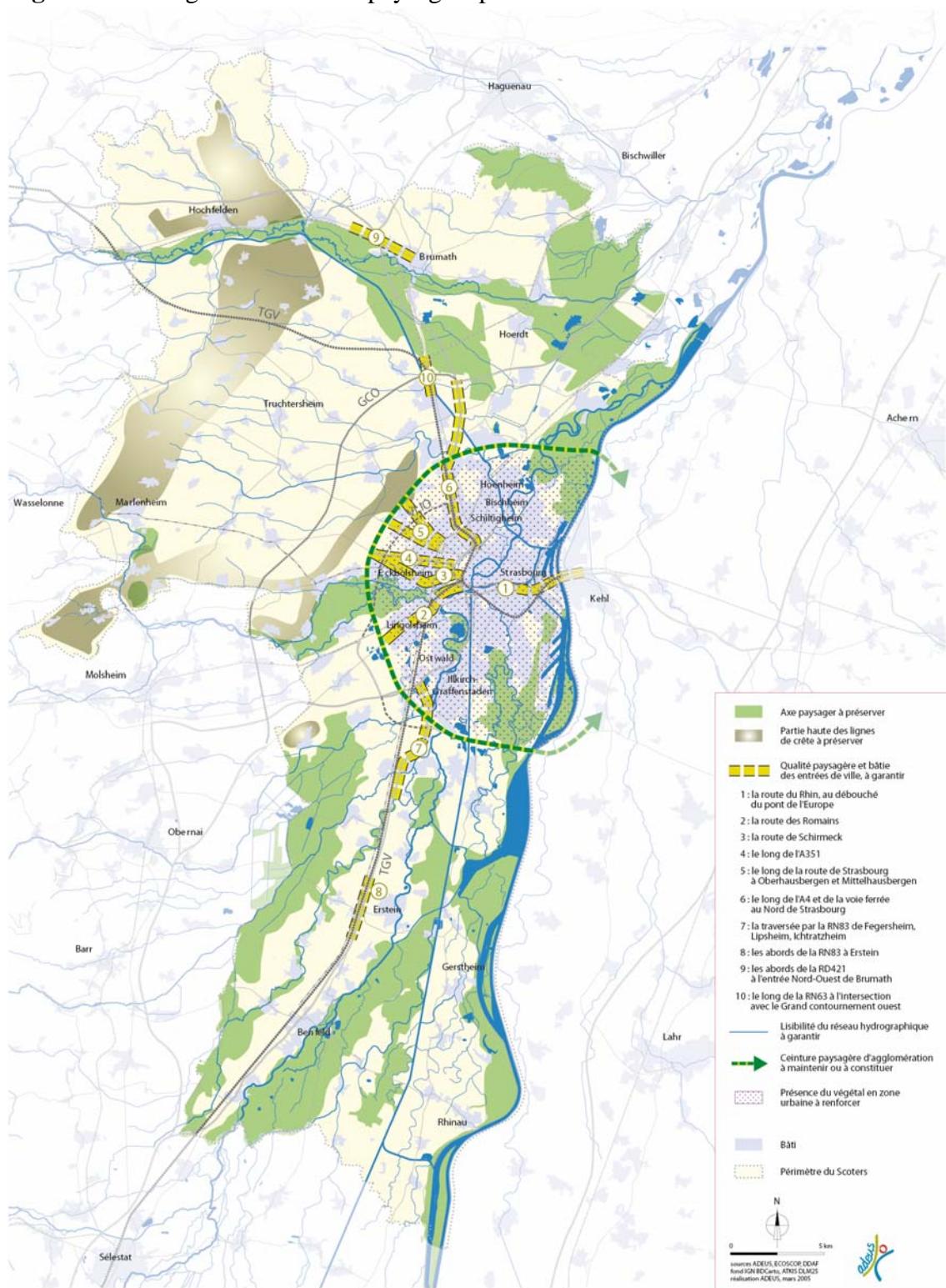
*modification du périmètre (sortie de Gombsheim-Kilstett)*

**Figure 7 : Les lignes de force du paysage à préserver**



- A.Briand ;
- un maillage supplémentaire du réseau sera réalisé grâce à la construction de la ligne transversale E entre Illkirch-Graffenstaden/Baggersee et Strasbourg/Robertsau ;
- une nouvelle ligne (ligne F) sera créée, reliant la place de la Gare, respective

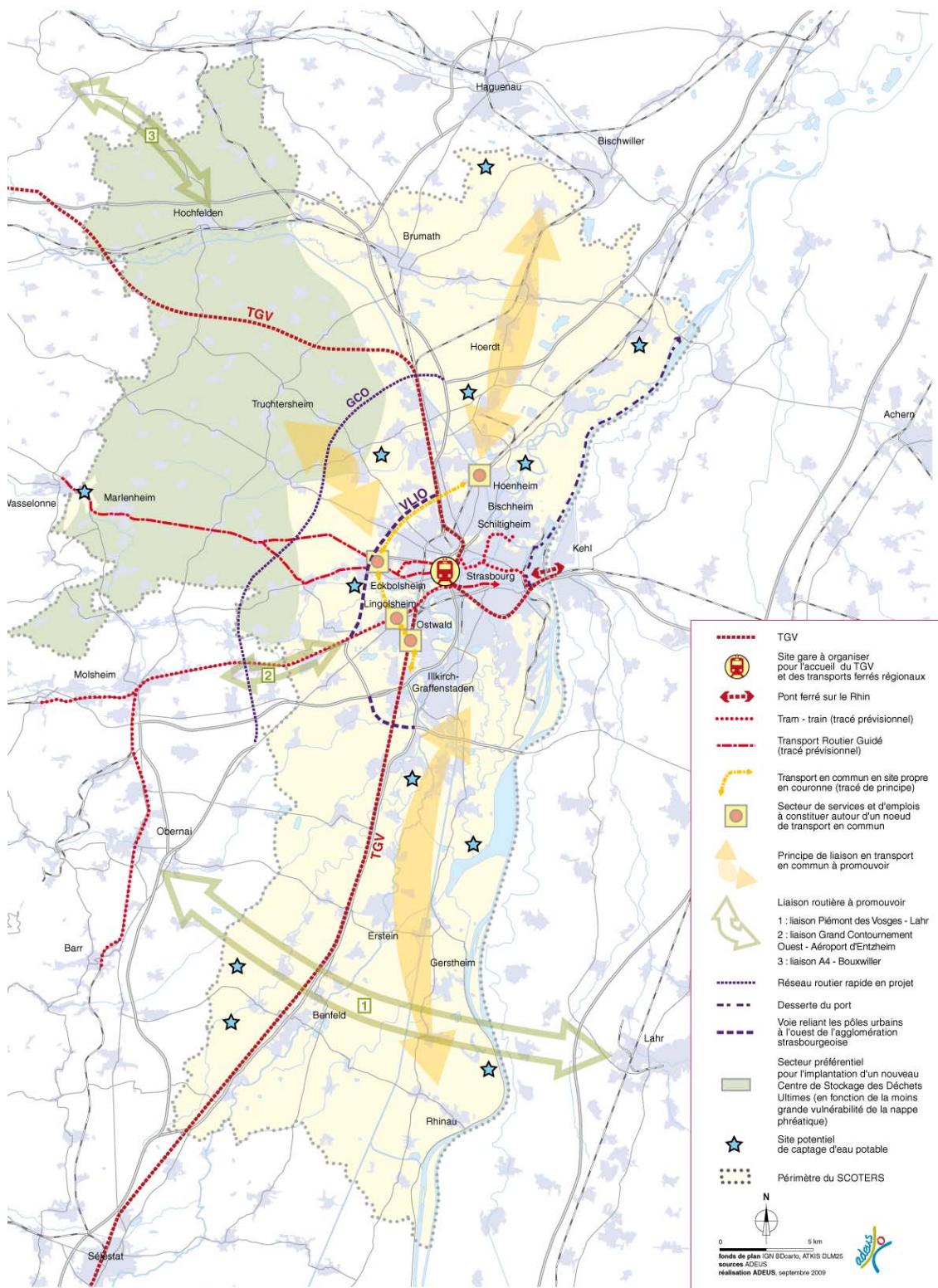
**Figure 7 : Les lignes de force du paysage à préserver**



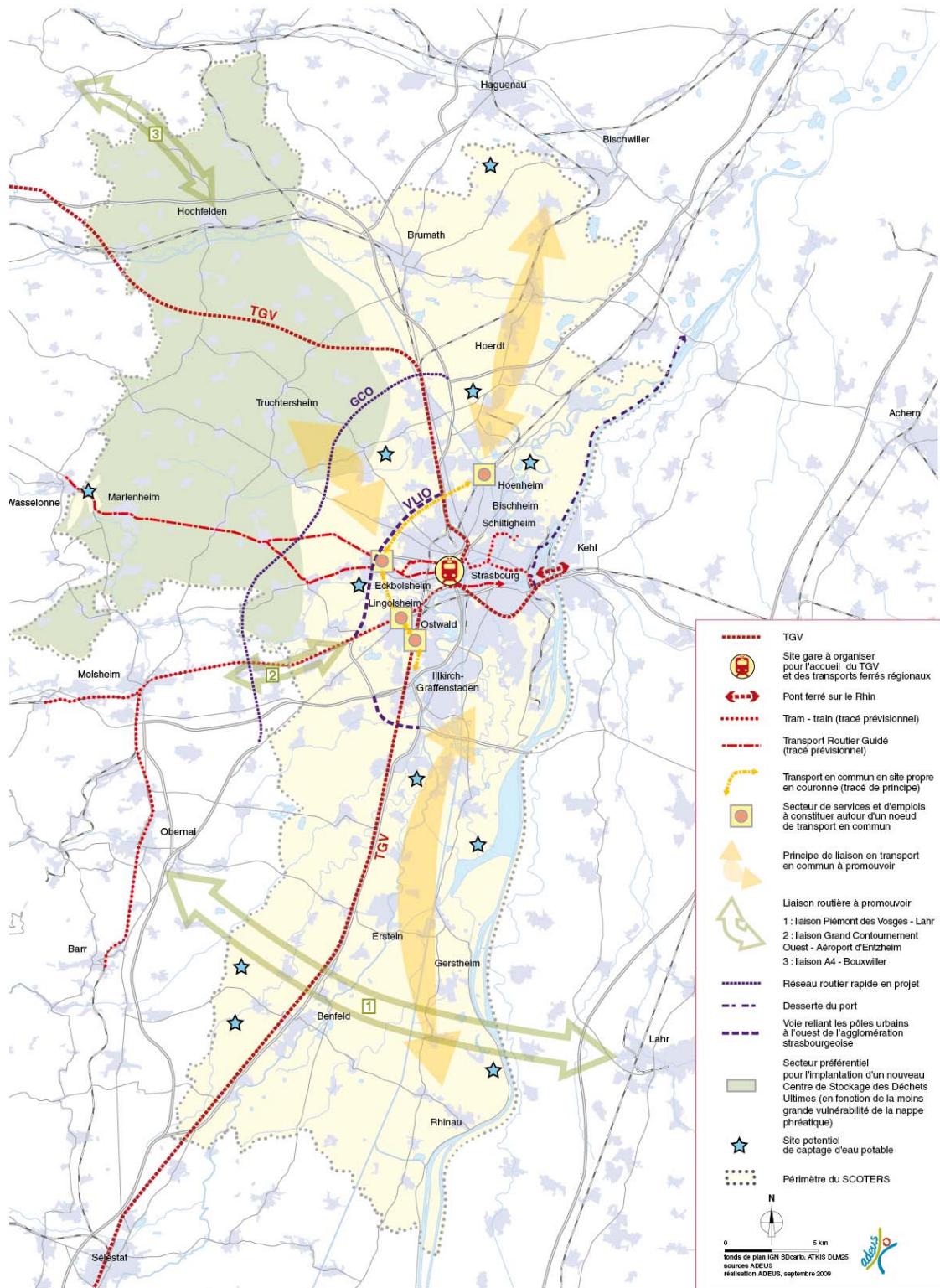
### *modification du périmètre (sortie de Gamsheim-Kilstett)*

- A.Briand ;
- un maillage supplémentaire du réseau sera réalisé grâce à la construction de la ligne transversale E entre Illkirch-Graffenstaden/Baggersee et Strasbourg/Robertsau ;
- une nouvelle ligne (ligne F) sera créée, reliant la place de la Gare, respective

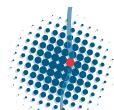
**Figure 8 : Les grands projets d'équipement et de services nécessaires à la mise en oeuvre du schéma**



**Figure 8 : Les grands projets d'équipement et de services nécessaires à la mise en oeuvre du schéma**



*modification du périmètre (sortie de Gambsheim-Kilstett)*



scoters  
syndicat  
mixte

Directeur du SCOTERS :  
**Guillaume Simon**  
Equipe Syndicat Mixte pour  
le SCOTERS : **Emilie Revillet,**  
**Christine Sanchez-Martin**

[www.scoters.org](http://www.scoters.org)

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

Responsable de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**

Equipe projet ADEUS : **Olivier Schmitt (Chef de projet), Julie Dargaud, Nathalie Griebel, Stéphane Martin, Ahmed Saïb, Timothé Kolmer.**

Mise en page et photos : **Jean Isenmann © ADEUS**

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)