

scoters  
syndicat  
mixte

Schéma de cohérence  
territoriale de la région  
de Strasbourg

# ANNEXES

PARTIE 4

MARS 2025

Soumis à enquête publique  
du 25 août au 30 septembre 2025

Dossier arrêté  
le 4 mars 2025

Accusé de réception en préfecture  
067266802705-20250304-434-1-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025



scoters  
syndicat  
mixte

Schéma de cohérence  
territoriale de la région  
de Strasbourg

# ANNEXES

# JUSTIFICATION DES CHOIX DU PAS ET DU DOO

Mars 2025

Dossier arrêté  
le 4 mars 2025

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

## Sommaire

<b>Justification des choix du PAS</b>	<b>545</b>
<b>AXE 1. Un territoire solidaire</b>	<b>548</b>
1.1. Renforcer la mobilité décarbonée comme pilier de l'aménagement du territoire.	548
1.2. S'inscrire dans une croissance mesurée et un développement raisonné de l'habitat – focus sur les besoins en logements	550
1.3. Un projet de territoire favorable à la santé, à la qualité de vie et au bien-être de la population	556
<b>AXE 2. Un territoire ressource</b>	<b>557</b>
2.1. Renforcer la nature comme socle fondamental	557
2.2. Préserver le capital sol	558
2.3. Promouvoir une économie locale et une stratégie énergétique s'appuyant sur les ressources locales	558
<b>AXE 3. Un territoire rayonnant</b>	<b>560</b>
3.1. Capitaliser sur les fonctions métropolitaines.	560
3.2. Structurer l'aménagement économique du territoire.	562
3.3. Vivre dans une région métropolitaine au cœur de l'Europe	563
<b>Justification des choix du DOO</b>	<b>564</b>
<b>Axe transversal : Changer le modèle d'aménagement</b>	<b>564</b>
Orientation 1 - Renforcer les solidarités entre territoires à toutes les échelles	564
Orientation 2 - Optimiser le fonctionnement du territoire au quotidien	566
Orientation 3 - Accroître la fonctionnalité écologique des espaces	568
Orientation 4 - La sobriété foncière et la limitation de l'artificialisation des sols	570
Orientation 5 - Multiplier les démarches de transition énergétique	571
<b>Axe 1 : Répondre aux besoins de la population</b>	<b>572</b>
Orientation 6 - L'armature urbaine et l'organisation des bassins de vie	572
Orientation 7 - Les besoins en logements	577
Orientation 8 - L'organisation des mobilités	587
Orientation 9 - L'organisation des équipements et des services	590
<b>AXE 2 : Permettre la résilience du territoire</b>	<b>592</b>
Orientation 10 - Garantir les grands équilibres écologiques	592
Orientation 11 - Améliorer et valoriser les paysages	595
Orientation 12 - Atténuer et s'adapter au changement climatique	597
Orientation 13 - La prévention du risque	599
Orientation 14 - L'accélération de la transition énergétique	600
Orientation 15 - Le développement et l'adaptation de l'agriculture	601
<b>AXE 3 : Favoriser les dynamiques territoriales</b>	<b>603</b>
Orientation 16 - La localisation préférentielle des activités	603
Orientation 17 - La structuration de l'offre en espaces d'activités économiques	604
Orientation 18 - Le développement commercial	606
Orientation 19 - Le développement de la logistique (non commerciale)	611
Orientation 20 - La grande accessibilité et les fonctions européennes de la région métropolitaine	611

## JUSTIFICATION DES CHOIX DU PAS

Les choix retenus dans l'élaboration du Projet d'aménagement stratégique (PAS) sont issus pour partie des travaux de diagnostic qui ont commencé dès 2018, sur la base du bilan ayant entraîné la procédure de révision du SCOTERS. Ils ont été complétés et formalisés une première fois en 2020, puis remis à jour en 2024.

Ces travaux ont alimenté des ateliers thématiques avec les élus, sous forme de portraits de territoire ou de zoom sur des enjeux spécifiques. Ces ateliers se sont réunis entre 2021 et 2023 pour construire progressivement le projet de territoire tel qu'il fut débattu en mars 2023. Ce cycle a été complété par les travaux de l'Agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur (Adeus), avec notamment ses observatoires et études approfondies.

Loin de se limiter au strict champ des analyses et des études, la construction du Projet d'aménagement stratégique a été le fruit d'un travail itératif et permanent avec les élus du bureau et du comité syndical pour débattre des opportunités et des faiblesses du territoire pour s'engager dans une trajectoire de sobriété et de résilience afin de répondre aux enjeux du dérèglement climatique.

Le fruit de ces échanges ainsi que les travaux d'élaboration ont fait l'objet d'une concertation continue auprès des personnes publiques associées, des acteurs, associations et citoyens du territoire. Toute cette matière a servi de socle pour la construction du PAS. Son processus est détaillé dans le volet « bilan de la concertation », figurant dans les annexes.

### Les fondements du projet de territoire

Le projet de territoire fait le constat des limites du modèle « traditionnel » de l'aménagement pratiqué depuis l'après-guerre et de l'impérative nécessité de requestionner ce modèle pour le faire évoluer face aux nombreuses incertitudes qu'engendrent les crises, le changement climatique, l'évolution des modes de vie, etc.

Ces facteurs extérieurs redéfinissent les contours des exercices de projection qui nourrissent les politiques de planification dans le futur ; politiques dont les premières responsabilités demeurent, elles, inchangées à savoir : **assurer le quotidien** des habitants du territoire, **garantir la bonne santé** des citoyens comme des écosystèmes et de **gérer correctement** les ressources en réponse à leurs besoins.

Le projet de territoire du SCOTERS repose sur la recherche des **équilibres et la cohérence, entre thématiques et entre territoires** :

- Pour intégrer dans les **défis actuels** (climat, santé, répondre aux besoins de la population, prendre en compte les ressources et les enjeux fonciers, proposer une chaîne complète de mobilité, intégrer les nouvelles pratiques de consommation, etc.) ;
- Dans l'**intérêt général**.

Il se construit autour des 5 piliers suivants :

1) « **ASSUMER** » le rôle de locomotive de la Métropole et du SCOTERS qui demeurent parmi les rares territoires encore dynamiques dans le Grand Est.

Le poids du SCOTERS dans le Bas-Rhin est stable depuis des décennies. Il doit être conforté et assumé, afin de ne déséquilibrer les rapports entre les territoires en générant des nuisances (déplacements accrus et flux quotidiens augmentés, tensions pour se loger, coûts énergétiques etc.) qui, à leur tour, impactent les terres agricoles et les sols de pleine terre (notion de « produit de luxe », dans un contexte de raréfaction du foncier dans l'avenir)

Accusé de réception en préfecture  
: 067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

2) « **MAITRISER** » le développement afin de garantir une qualité de vie au quotidien.

La demande, en particulier pour le logement, s'est emballée ces dernières années. Le rythme déjà soutenu s'est amplifié avec des conséquences notables comme la pression sur les équipements, la pénurie de foncier économique pour les entreprises, les consommations énergétiques etc. Ces effets se répercutent sur les collectivités qui peinent parfois à suivre les coûts générés par cette pression.

Cette pression impose des densités qui transforment les tissus bâtis, génèrent de nouveaux flux et déstabilisent le cadre de vie au détriment de sa qualité lorsque ce développement est mal encadré.

3) « **RENFORCER DES SOLIDARITES** », autrement dit assoir le principe d'un **fonctionnement collectif et équilibré, au sein du SCOTERS mais aussi avec les territoires voisins**, qui respecte les réalités de chacun et dans lequel chaque territoire a un rôle à jouer dans l'organisation du territoire à plus grande échelle. Il s'agit ici :

De mieux répartir l'habitat, les emplois, les services et équipements, afin qu'ils soient accessibles au plus grand nombre et replacés au cœur des préoccupations premières que sont le quotidien des gens et leur bien-être.

De trouver un équilibre dans la production de logements, en garantissant la présence de services et une répartition des emplois qui puisse être moins concentrés et dirigés vers les espaces résidentiels,

De promouvoir une organisation territoriale qui limite les contraintes qui pèsent sur les ménages (accès aux logements, factures énergétiques, coûts des déplacements, etc).

4) « **RECOURIR AUX MOBILITES DECARBONEES** », plus durables, plus soutenables.

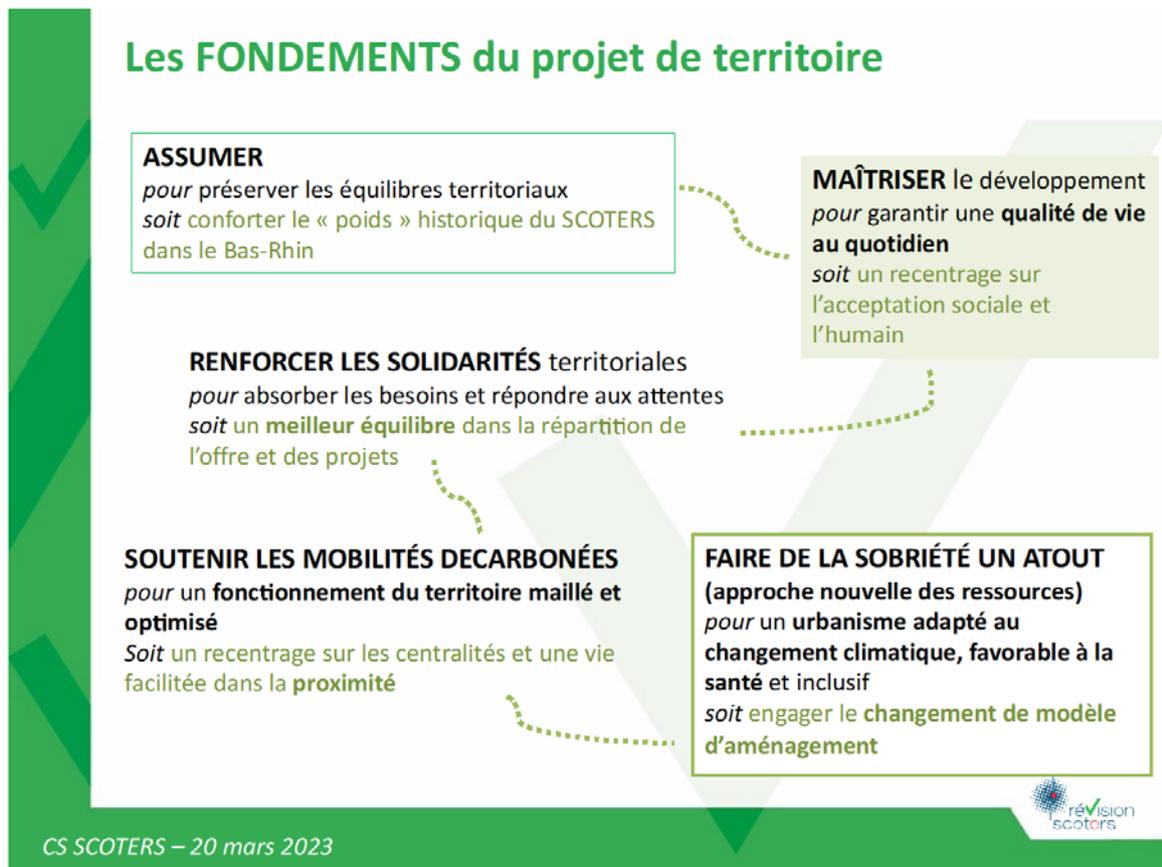
Le « ménagement » du territoire repose sur un projet qui limite les coûts et les impacts des déplacements, en particulier l'autosolisme et qui soit favorable aux mobilités actives (piétons / cycles), par une remobilisation de la proximité et des centralités, ainsi que la recherche d'une pluralité de fonctions.

La mobilité décarbonée est par ailleurs un **levier pivot** pour agir sur le climat.

5) « **FAIRE DE LA SOBRIETE UN ATOUT** », dans une trajectoire de résilience et de lutte face au changement climatique.

Il est **urgent** d'intégrer les **limites des ressources (sol, air, eau, énergie)** par un renouvellement de nos réflexes et pratiques d'aménagement du territoire : réduire ne suffit plus, il faut réinventer les approches d'un « ménagement » du territoire, tel qu'évoqué dans le point précédent.

Cette sobriété doit être prise au sens large, à travers la mobilisation de ressources qui s'épuisent mais aussi dans la perspective de la qualité et du renouvellement de ces ressources et des écosystèmes qu'elles alimentent.



*Illustration : synthèse des fondements du projet de territoire, présentés lors du débat politique pour l'adoption du projet d'aménagement stratégique en mars 2023.*

### Présentation du PAS

Le PAS est l'expression du projet de territoire. Ces réponses ne se limitent pas aux collectivités du territoire puisque, au terme de la loi, le SCoT fixe également dans ses domaines de compétences les objectifs des politiques publiques à l'œuvre sur l'ensemble du territoire de la région de Strasbourg et menées par les collectivités d'échelles plus larges telles que la Région Grand Est, la Collectivité européenne d'Alsace, ainsi que celles de l'Etat dans ses actions locales.

Il traduit les priorités que les élus du SCOTERS souhaitent porter collectivement pour les deux décennies à venir et plus largement à horizon 2050, dans le respect des objectifs fixés par les politiques publiques d'échelles supra-territoriales, telles que le zéro artificialisation nette.

Il se structure en 3 axes :

- Axe 1 : un territoire solidaire
- Axe 2 : un territoire ressource
- Axe 3 : un territoire rayonnant

Ces axes constituent la charpente du projet de territoire. Ils guident les objectifs qui se traduisent en orientations dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO).

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

## AXE 1. Un territoire solidaire

Le premier axe du projet d'aménagement stratégique traite de la mise en cohérence de l'action publique, des enjeux de mobilité, de croissance mesurée, de réponse aux besoins des ménages et des habitants afin de faire du SCOTERS le garant d'une solidarité territoriale, et un levier permettant au territoire de s'engager dans une transformation pour répondre aux enjeux du changement climatique.

### 1.1. Renforcer la mobilité décarbonée comme pilier de l'aménagement du territoire

L'articulation entre le développement urbain et la mobilité était au cœur des choix du projet de territoire originel du SCOTERS de 2007. Il s'inscrivait en droite ligne de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de 2000, renforcée depuis dans la loi ALUR du 24 mars 2014.

Cette vision de l'aménagement est un choix dont les fondamentaux n'ont jamais été remis en cause durant les travaux qui ont jalonné la révision. Le nouveau projet de territoire conforte le système de mobilité en tant que lien entre les différents besoins des populations : se loger, travailler, se divertir ou encore consommer. En effet, le besoin et/ou la facilité à relier deux points structurent le fonctionnement du territoire.

Le principe de base de cette stratégie est de ne pas amplifier les déplacements individuels en voiture (autosolisme) dont les impacts délétères sont multiples en matière de santé (pollution atmosphérique), d'énergie (consommation d'énergies fossiles), d'agriculture, de consommation foncière (étalement urbain sur des terres arables) et d'environnement (pollution sonore, rupture des continuités écologiques, etc.).

L'objectif à long terme est d'aller un cran plus loin et réduire la part modale de l'autosolisme dans les secteurs où la puissance publique investit dans des solutions alternatives en mesure de concurrencer le déplacement individuel en voiture et d'offrir un service capable de compenser la liberté et la facilité d'utilisation plébiscitée par ce mode de transport.

Les territoires du SCOTERS n'ont toutefois pas tous les mêmes atouts pour tendre vers une bascule dans les pratiques de mobilité. C'est pourquoi le nouveau projet de territoire a fait le choix de travailler à partir des usagers et d'un rayon de proximité autour de ses lieux de vie (logement, établissement scolaire ou lieu d'emploi) sur la double notion de centralité et de polarité ; puis de reconstituer toute la chaîne de mobilité afin de pouvoir se déplacer sur les courtes, les longues et les très longues distances. La condition d'un cadre de vie où l'on peut subvenir à ses besoins essentiel sans voiture suppose aussi de pouvoir facilement s'affranchir de cette proximité pour rejoindre de manière aisée des « portes » permettant de se déplacer à d'autres échelles.

L'automobile est un facteur de desserrement urbain qui alimente un modèle d'urbanisation horizontale où la réponse aux besoins s'opère par la construction de réseaux et de bâtiments sur des terrains nus qui présentent des avantages « *court-termistes* », induisant des coûts masqués :

- D'avoir une valeur foncière moindre que les propriétés déjà bâties
- D'être plus rapidement construits, car vierge de la plupart des contraintes que l'on trouve dans les sites aménagés.

Dans un territoire contraint, comme la plaine d'Alsace, densément occupé et où les limites géographiques sont perceptibles en tout point, ce modèle de « fuite en avant » n'est pas tenable et les collectivités procèdent, depuis les années 2000, à des efforts de maîtrise et rationalisation de l'urbanisation comme en témoignent les bilans réguliers du SCOTERS (Cf. diagnostic foncier). Le principe de valorisation du « déjà bâti » ou du « déjà là » est porté dans chacune des thématiques du PAS et synthétisé par l'orientation 3 à travers le fil rouge du DOO. Compenser, fil rouge du DOO.

Accusé de réception en préfecture  
0672467627652025035415424  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

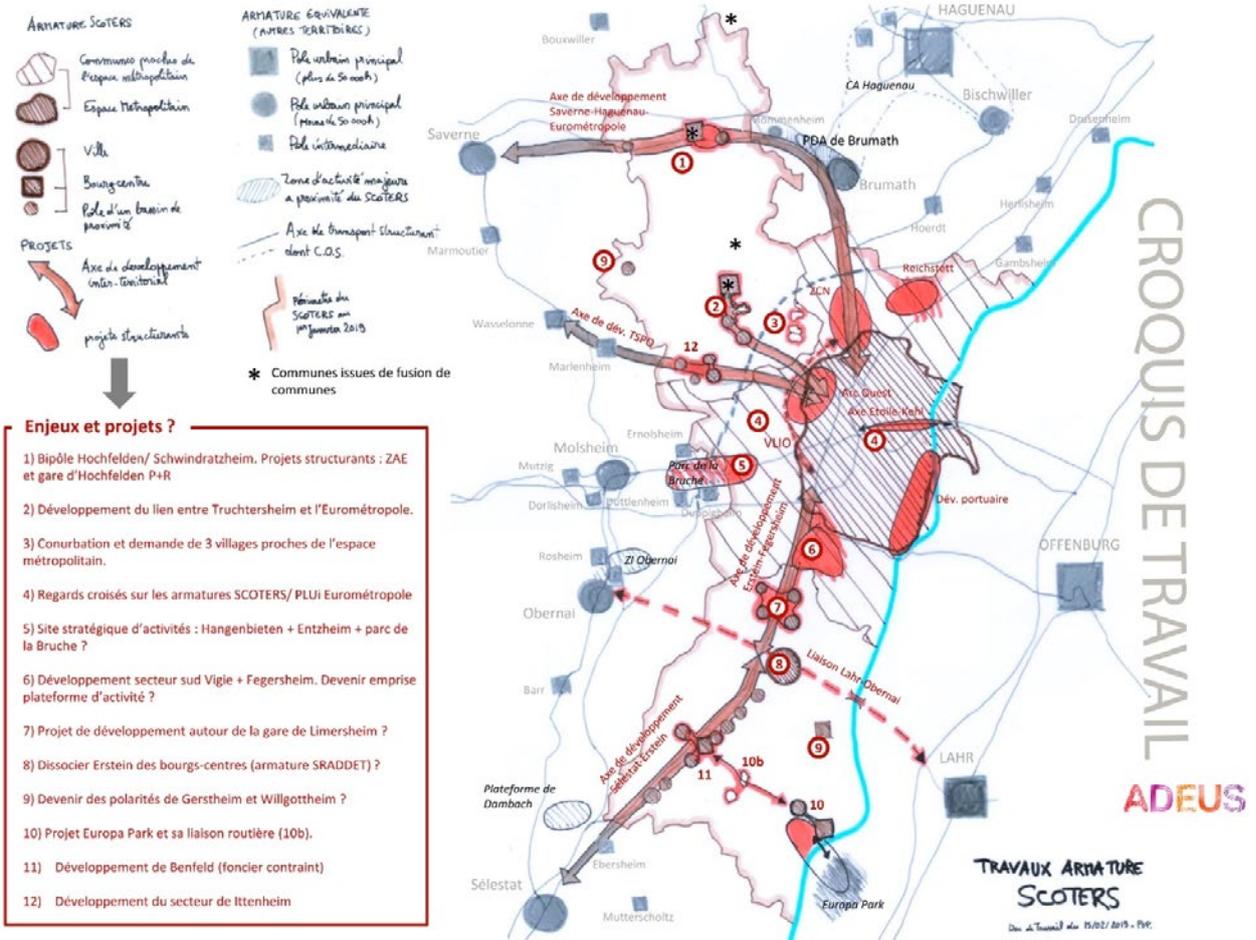


Illustration : croquis réalisé pour l'atelier sur l'armature urbaine, croisant les enjeux de mobilité et des projets, perspectives ou enjeux formulés par les EPCI du SCOTERS (source ADEUS-2019). Les éléments de ces travaux ont évolué entre 2020 et 2023 : tous n'ont pas été retenus lors du débat sur le PAS (mars 2023)

### LE CHOIX DES ÉLUS DU SCOTERS

Le projet de territoire a fait le choix de s'appuyer fortement sur le Réseau Express Métropolitain européen (REME) reliant la métropole à l'ensemble des territoires bas-rhinois et alsaciens, bien au-delà du périmètre du SCOTERS. Ce réseau express, à la fois ferré et routier, joue l'intermédiaire entre les dessertes locales, accessibles par les transports urbains, les modes actifs et les réseaux nationaux et transfrontaliers. Le choix a été d'en faire l'ossature des différentes armatures du projet de territoire.

Le REMe, les réseaux de transports urbains et les réseaux structurants de mobilités actives modèlent une accessibilité qui a été prise en compte dans la réactualisation de l'armature urbaine du SCOTERS. L'explication de ces choix est détaillée dans les justifications de l'orientation 6 du DOO (ci-après).

Accusé de réception en préfecture  
 067-256702705-20250304-434-2-DE  
 Date de télétransmission : 13/03/2025  
 Date de réception préfecture : 13/03/2025

## 1.2. S'inscrire dans une croissance mesurée et un développement raisonné de l'habitat – focus sur les besoins en logements

### 1.2.1. Le scénario démographique du SCOTERS

#### Répondre aux besoins liés à sa croissance démographique

Le territoire du SCOTERS enregistre une croissance régulière depuis les années 50, supérieure à celle du Bas-Rhin. Cette croissance tend à se réduire<sup>1</sup> mais le SCOTERS reste le territoire le plus dynamique sur le plan démographique en comparaison des autres SCoT bas-rhinois.

Le taux de croissance annuel de la population du SCOTERS est le plus dynamique de la Région Grand Est après celui de Saint-Louis. Il s'explique à la fois par un solde naturel positif (plus de naissances que de décès) et par un solde migratoire positif (plus d'arrivants que de partants). Il en résulte une pression démographique particulièrement forte sur le territoire du SCOTERS.

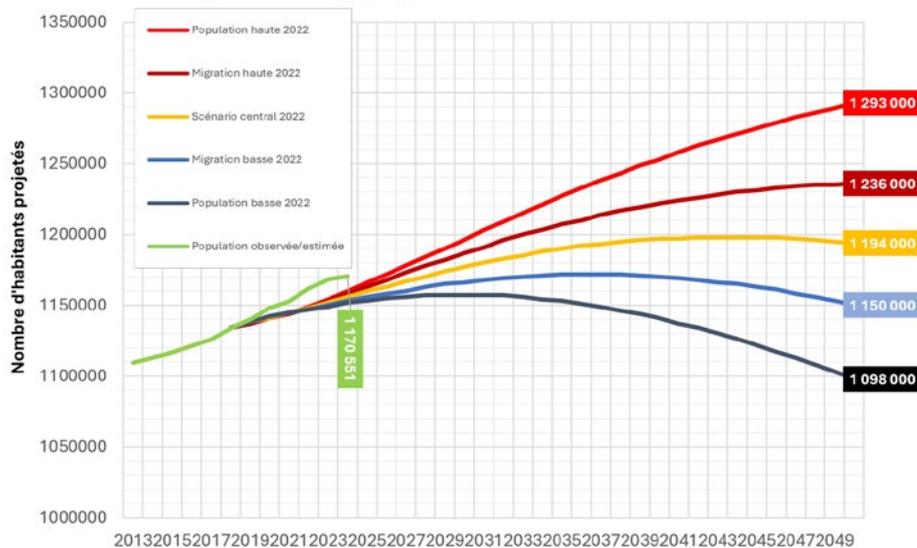
Selon les projections de population de l'INSEE à horizon 2050 (modèle OMPHALE 2013 et 2022), le Bas-Rhin conserverait une certaine dynamique démographique (graphe 1, scénarios en trait plein) :

- dans son scénario central, la croissance démographique se maintiendrait jusqu'à l'aube de 2050 avant de commencer à s'infléchir ;
- seuls les scénarios « population basse » et « migration basse » enregistreraient une perte de population anticipée (à partir du milieu des années 2030).

Les scénarios de poursuite de gain de population à long termes sont les plus probables dès lors que l'on constate que la population recensée (2023) est d'ores et déjà supérieure aux scénarios de populations projetées quelle que soit la date du modèle de projection OMPHALE.

#### Comparaison des scénarios de projections démographiques dans le Bas-Rhin à l'horizon 2050

Source : INSEE – OMPHALE 2013/ OMPHALE redressé avec le RP 2022 – ADEUS

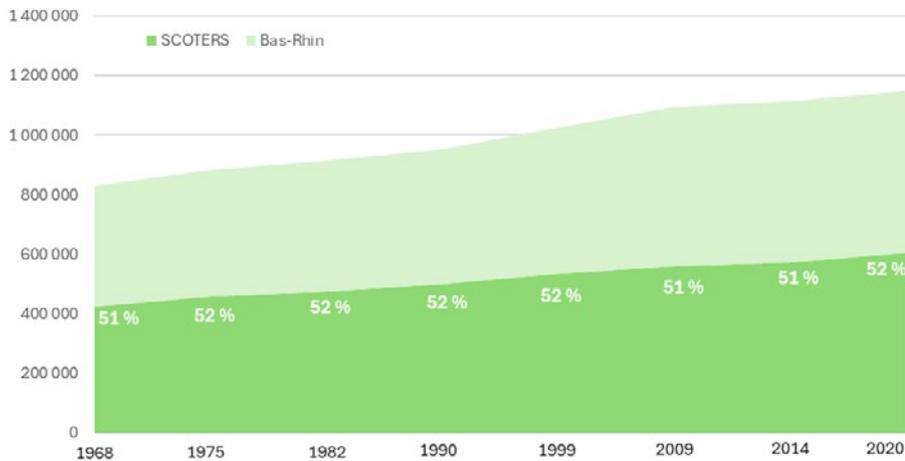


Par ailleurs, la population du SCOTERS représente un peu plus de la moitié de la population du Bas-Rhin (graphe 2) depuis des décennies. Cette part a évolué de manière linéaire et est stable depuis près de 60 ans.

1. passant de +0.92% par an dans le Bas-Rhin et +1.11% pour le SCOTERS entre 1968 et 1975, comparé à +0.87% (Bas-Rhin) et +0.87% (SCOTERS) sur la dernière période 2014-2020.

### Représentation de la population sur SCOTERS au sein de la population bas rhinoise (série longue).

Source : INSEE – OMPHALE 2013/ OMPHALE redressé avec le RP 2022 - ADEUS



Ces deux constats ont servi de base de travail pour élaborer les scénarios de projection de population au sein du SCOTERS.

#### 1.2.2. Définir l'horizon démographique du SCOTERS

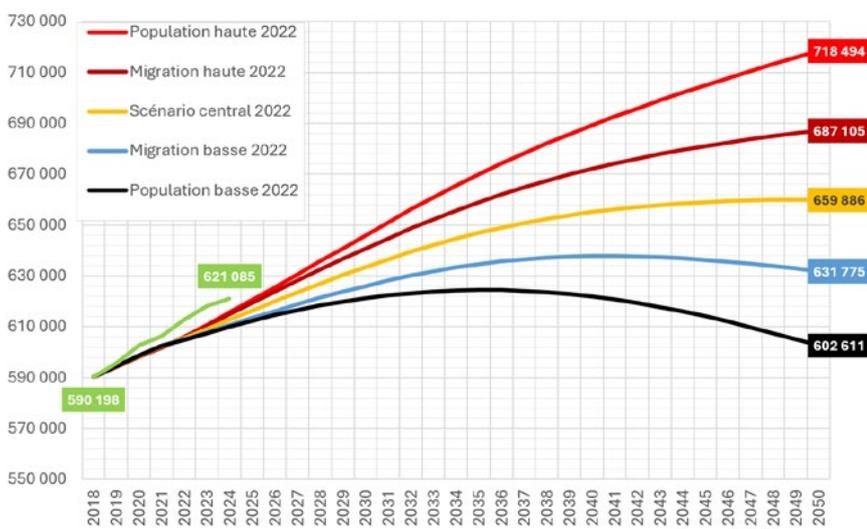
L'INSEE a travaillé les projections démographiques des SCOT du Bas-Rhin de sorte que les données par SCOT correspondent bien aux résultats globaux pour le département.

Les projections du modèle OMPHALE 2022, appliquées au SCOTERS aboutissent aux scénarios suivants (graphe 3).

On constate dans le scénario médian (jaune sur le graphique 3) un effet plateau à partir de 2040, se traduisant par une « stagnation » de la population qui évoluerait peu entre 2045 (horizon 20 ans du SCOT, conformément à l'article L143-1 du code de l'urbanisme) et 2050, date d'entrée en vigueur du ZAN.

#### Projections démographiques dans le SCOTERS à horizon 2050

Source : INSEE – OMPHALE 2013/ OMPHALE redressé avec le RP 2022 - ADEUS



ADEUS

Source : INSEE-  
OMPHALE 2022

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Cependant, il est important de noter ici encore que la population estimée en 2024 (courbe verte dans le graphique) est supérieure aux populations projetées à cette même date. Par conséquent, il est fort probable que le plateau issu des projections de l'INSEE se décale au-delà des années 2050.

Ces scénarios ont été débattus et travaillés en atelier avec les élus<sup>2</sup> du SCOTERS, au regard des projections pour le Bas-Rhin.

## LE CHOIX DES ÉLUS DU SCOTERS

Considérant :

- les scénarios de projection démographique de l'INSEE ;
- le poids du SCOTERS et sa stabilité dans la population du Bas-Rhin ;
- le projet de territoire visant à inscrire l'attractivité et le rayonnement du SCOTERS et de la métropole<sup>3</sup> dans un équilibre/réseau de villes à l'échelle du Bas-Rhin ;
- conforté par le déploiement des réseaux de mobilité décarbonée, lié au réseau express métropolitain et européen (REME) ;
- le rôle de moteur économique que jouent le SCOTERS et sa métropole en matière d'emplois, de filières, d'innovation et de formation au sein du Grand Est et du Rhin supérieur ;

**Les élus ont choisi de retenir le scénario central comme horizon démographique du SCoT.**

**Ainsi, le SCOTERS accueillerait près de 660 000 habitants d'ici 20 ans (horizon 2045-2050 – stabilité des projections sur ces périodes) soit un gain de l'ordre de 50 000 à 55 000 habitants supplémentaires par rapport à 2021.**

Les scénarios démographiques plus dynamiques et plus ambitieux ont été écartés en raison d'impacts liés à une concentration renforcée sur la métropole, déjà sous tension. Les scénarios bas ont également été écartés en raison d'impacts accentuant une crise du logement (offre en incapacité de répondre à la demande).

Le choix du scénario central suppose, à l'échelle du SCOTERS, de mettre en place un certain nombre de conditions pour faciliter l'accessibilité au logement, à l'emploi, à la formation et à l'ensemble des services. Elles sont traduites à l'échelle du SCOTERS à travers les différentes orientations de son document d'orientation et d'objectifs (DOO).

Certaines de ces conditions sont cependant à négocier à des échelles plus larges (échelle du Bas Rhin et enjeu InterSCoT) au regard de l'interdépendance entre les différents territoires bas-rhinois au travers, notamment, des migrations résidentielles ou des déplacements domicile-travail<sup>4</sup>.

2. En particulier l'atelier habitat du 20 novembre 2023

3. La métropole représente 85% de la population du SCOTERS

4. On peut citer par exemple les politiques régionales de mobilité et/ou de développement économique (SRADeT), les politiques de la collectivité européenne d'Alsace en matière de logement (PDH), etc.

### 1.2.3. Traduire l'horizon démographique en besoins en logements

La définition des besoins en logements se fait à partir de l'hypothèse de croissance démographique retenue par les élus, de l'ordre de 660 000 habitants dans le SCOTERS à horizon 2050. Cf justification des choix du DOO, orientation 7.1.

#### Les variables et leurs options

La définition des besoins a été calculée selon la méthode OTELO<sup>5</sup> en faisant varier les indicateurs suivants selon des scénarios (développés ci-après) :

1. **Le desserrement des ménages** : intègre le vieillissement de la population, les phénomènes liés aux cycles de vie (départ des enfants, veuvage) et l'évolution des modes de vie (divorce, recompositions familiales, etc.).

Le desserrement est le principal facteur à l'origine du découplage constaté dans le diagnostic entre production de logements et évolution de la population. *Pour rappel (cf diagnostic habitat), la construction d'un logement permettait d'accueillir seulement 1,1 habitant supplémentaire dans le SCOTERS en 2020 quand il en accueillait 1,7 avant les années 2000.*

Les hypothèses de diminution de la taille moyenne des ménages dans le SCOTERS (pour rappel 2,13 personnes par ménage en 2020) ont été projetées dans un premier temps à 2030, par extrapolation du rythme de diminution observé entre 2008 et 2019 (hypothèse basse) et celui de la période 2013-2019 (hypothèse haute). Ces projections conduiraient respectivement à une **taille moyenne de 2,07 personnes par ménage (hypothèse basse) et 2,06 personnes par ménage (hypothèse haute).**

2. **La part de résidences principales** tenant compte de la mobilisation du parc de logements vacants et de l'évolution des résidences secondaires.

La variation s'établit au regard de la tendance des 5 à 10 années précédentes. Dans le scénario haut, l'hypothèse aboutirait à un **taux de résidences principales** comparable à celui de 2020 (**soit 89,2 %**). Dans le scénario bas, les hypothèses considèrent qu'une réduction du taux de vacance et un encadrement des résidences secondaires et des locations de tourisme ramèneraient le taux de résidences principales à **90,2 %** (soit un taux équivalent à celui de 2007, date d'entrée en vigueur du SCOTERS).

3. **Le taux de vacance** comme variable impactante dans la construction des scénarios.

L'hypothèse d'un taux comparable à la situation actuelle, à savoir **6 à 8 % de vacance** maintiendrait une certaine fluidité des emménagements. En rappel du diagnostic, la vacance structurelle est peu présente sur le territoire. Un scénario de baisse de la vacance sous le seuil des 5 % combiné aux prix du marché accentuerait la pression sur l'ensemble du parc avec des effets délétères sur les conditions de logement.

4. **Le renouvellement du parc de logements**, par démolition ou requalification de logements vétustes (ou bâtiments par changement de destination) en nouveaux logements.

Les logements construits avant 1970 représentent 40 % du parc de logements du territoire du SCOTERS en 2020. Au regard du taux de renouvellement du parc de logements dans le SCOTERS (le taux annuel de restructuration des logements est de 0,32%, le taux annuel de disparition est de 0,38%<sup>6</sup>), l'hypothèse retenue à l'échelle du SCOTERS est de **345 logements renouvelés chaque année**, incluant le besoin de relogement des occupants (en moyenne, 300 logements annuels renouvelés dans l'Eurométropole et 45 logements dans l'ensemble des autres EPCI).

5. OTELO est un outil d'aide à l'estimation des besoins en logements mis en place par la DGALN avec l'appui du CEREMA. [Source : https://otelo.developpement-durable.gouv.fr/](https://otelo.developpement-durable.gouv.fr/)

6. Source : CGDD/SDES à partir de données fiscales, données intégrées dans OTELO

### Élaboration de scénarios relatifs aux besoins

Trois scénarios ont été retenus et déclinés à l'échelle du Bas-Rhin, du SCOTERS et de l'Euro-métropole<sup>7</sup>, au regard des évolutions socio-économiques actuelles (impact de la fiscalité et des dispositifs d'aide sur le logement, précarité, marché immobilier) :

- **Un scénario A** dit « tendanciel » qui verrait la baisse de la taille des ménages se poursuivre mais où l'offre permettrait néanmoins une certaine fluidité des parcours résidentiels (maintien de la vacance autour de 7%).
- **Un scénario B**, tenant compte de moindres mobilités résidentielles du fait d'un contexte de crise : inflation, taux de crédits, etc., qui se traduirait néanmoins par un maintien d'une offre en logements neufs et d'une vacance autour de 7 % sur le long terme.
- **Un scénario C** où la mobilité résidentielle se réduirait du fait d'un ralentissement de l'immobilité se traduisant par une baisse durable de la construction neuve. La réduction de l'offre en logements provoquerait une tension forte sur le parc de logements et serait un frein à la décohabitation avec pour effet direct le report d'une partie des besoins sur les logements vacants.

Ces différents scénarios de besoins des ménages sont calculés dans un premier temps à horizon 2030, en réponse à des objectifs de production de logements à court terme.

La méthode est ensuite répliquée pour les périodes 2030-2040 et 2040-2050. Les résultats intègrent l'accueil de population extérieure (nouveaux ménages), les besoins induits par le desserrement des ménages ainsi que le renouvellement du parc ancien. Elle intègre également les solutions en logements pour les ménages vulnérables (logements sociaux types PLAI, etc.).

Ces scénarios ont abouti aux estimations de besoins en logements suivants (en logements par an) :

#### Traduction des projections démographiques en hypothèses de besoins annuels en logements, dans Bas-Rhin et le SCOTERS - Source : ADEUS 2023

HORIZON 2030	Bas-Rhin	SCOTERS
Scénario A	6200-6600	3500-3800
Scénario B	6000-6200	3000-3400
Scénario C	4900-5500	2800-3000

HORIZON 2040	Bas-Rhin	SCOTERS
Scénario A	5700-6100	3200-3600
Scénario B	5400-5800	2900-3200
Scénario C	5100-5400	2600-2800

HORIZON 2050	Bas-Rhin	SCOTERS
Scénario A	5000-5300	2700-3100
Scénario B	4800-5100	2500-2700
Scénario C	4500-4700	2300-2500

*Concernant le 3<sup>e</sup> et dernier tableau, on rappellera qu'au vu des grandes incertitudes des projections à long terme, les chiffres de besoins exprimés ne sont donnés qu'à titre indicatif afin de mesurer des ordres de grandeurs dans le temps, entre scénarios et par échelle.*

7. Dans le cadre de ses ateliers métropolitains, conduits en 2023.



### 1.3. Un projet de territoire favorable à la santé, à la qualité de vie et au bien-être de la population

Les espaces urbanisés, villes comme villages, sont plus vulnérables au dérèglement climatique.

- Leur minéralité accentue la chaleur en période de canicule (stockage du rayonnement) et nécessite de grandes dépenses énergétiques en période de chaleur (climatisation) comme en période de grand froid (vétusté du parc bâti à chauffer, manque d'inertie thermique, etc).
- Ils sont exposés à des risques aggravés par leur périodicité et leur intensité : inondations de la plaine du Rhin, coulées d'eaux boueuses dans les zones collinaires, accentuation du risque d'incendie pour les forêts rhénanes, etc.

Le végétal joue un rôle d'atténuateur pour « climatiser » les tissus urbains en créant des poches de fraîcheur, qui créent des ventilations naturelles par différence de température entre masses d'air. Ses fonctions biochimiques contribuent à l'épuration de l'air, au filtrage de l'eau, à la séquestration du carbone, à l'enrichissement de la biodiversité dans les sols.

Il participe à la lutte contre la perte de biodiversité en offrant des refuges, en fertilisant les sols par les fonctions biochimiques de son système racinaire, etc.

Le végétal interagit directement sur la santé humaine, notamment en matière de bien-être et de santé mentale (mais aussi sur notre micro-biotope), etc.

Pour l'ensemble de ces propriétés éco-environnementales, le PAS a fait le choix de décliner le végétal des grandes trames écologiques et agricoles qui constituent les paysages de la région de Strasbourg, aux trames locales de « nature ordinaire » jusque dans les espaces publics, les parcs, les jardins, les cœurs d'îlots, qui sont autant d'espaces de respiration à ménager en parallèle d'une densification des tissus et d'une intensification des fonctions urbaines sur les surfaces artificialisées.

Les enjeux transversaux, relevés dans le PAS sont traduits dans plusieurs orientations du DOO, notamment les orientations 3.2, 3.3, 10, 11, 12 et 13 (voir les justifications du DOO relatives à ces orientations).

## AXE 2. Un territoire ressource

Le second axe du projet d'aménagement stratégique vise à adopter de nouvelles logiques d'un développement urbain maîtrisé prenant en compte la raréfaction des ressources en cherchant à en faire un usage plus efficient.

Les enjeux liés aux transitions environnementales (développement de la végétalisation comme élément de régulation, lutte contre l'imperméabilisation et la dégradation des sols, lutte contre la perte de biodiversité, enjeux de santé publique et de lutte contre les pollutions, ...) portent sur un juste usage des ressources (biodiversité, sol, eau, productions agricoles, ...) et une stratégie de transition énergétique (stratégie de production d'énergies renouvelables et trajectoire de réduction et de sobriété des consommations, ...).

### 2.1. Renforcer la nature comme socle fondamental

Le PAS décline à son échelle la stratégie nationale pour la biodiversité.

Là où le précédent schéma affirmait une volonté de préserver les milieux naturels, les grandes trames écologiques et à travers eux l'ensemble de la biodiversité, le schéma révisé consolide ses objectifs de préservation en insistant davantage sur la nécessité de mailler le territoire, à toutes les échelles, pour créer une porosité entre milieux naturels, espaces agricoles et tissus urbanisés. En d'autres termes, passer d'une logique de préservation à une logique de renforcement des fonctionnalités écologiques et des qualités écoenvironnementales des espaces de nature et des sols vivants.

#### LE CHOIX DES ÉLUS DU SCOTERS

La préservation des grandes trames régionales, vertes et bleues, constitue l'ossature sur lequel s'appuient des trames de nature plus « ordinaire » pour créer des interfaces entre tissus bâtis et espaces non bâtis (lisières urbaines, coupures d'urbanisation, etc.) et faire pénétrer la végétation en profondeur dans les tissus urbains (enjeux de santé, de paysage, de qualité du cadre de vie, de lutte contre les îlots de chaleur, de confort pour les modes actifs, etc.).

Le PAS souligne la vigilance particulière sur préservation de la ressource en eau qui passe, entre autres par la préservation des zones humides (fonctions hydrauliques et réservoirs de biodiversité). L'objectif mis en avant durant la construction du projet de territoire est à la fois d'éviter leur dégradation et de veiller à leur alimentation, en limitant les impacts sur le cycle de l'eau.

Le traitement des paysages, tel qu'abordé dans le 1er schéma a été reconduit dans le scénario de sa révision : les différents bilans ont souligné que le SCoT avait été efficient dans ses orientations relatives à la préservation des grands ensembles (dont les lignes de crête) ainsi que le maintien des coupures d'urbanisation.

La révision appuie davantage sur la dimension fonctionnelle des espaces naturels, agricoles et urbains dont le paysage est l'expression : conforter des ensembles paysagers revient à conforter des pratiques (culturelles, patrimoniales, écoenvironnementales) qui ont des vertus économiques (tourisme par exemple) mais aussi sur le cadre de vie (qualité, santé) et, in fine, sur la résilience globale des territoires (maintien de corridors, productions agricoles locales, maintien d'écosystèmes capteurs de carbone, etc.).

## 2.2. Préserver le capital sol

*L'explication des choix qui ont abouti aux objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique, répondant à l'article L.141-10 est développée dans le chapitre 4 consacré à l'analyse de la consommation foncière, dans l'explication des choix du PAS.*

## 2.3. Promouvoir une économie locale et une stratégie énergétique s'appuyant sur les ressources locales

Le SCOTERS s'inscrit ici dans les politiques nationales et leurs engagements sur le climat. Il les décline à son échelle à travers le point 6, en droite ligne des politiques régionales menées en la matière à travers le SRADDET.

### LE CHOIX DES ÉLUS DU SCOTERS

Le projet de territoire a élaboré sa stratégie autour de 3 leviers qui doivent être mis en œuvre parallèlement pour s'entraîner en un cercle vertueux :

- Viser la sobriété dans toute action et aménagement. Cet enjeu qui transparait dans tout l'axe 2 du PAS à travers le ménagement des ressources, qu'il s'agisse de l'eau (point 4) ou du foncier (point 5) et qui est développé dans le DOO, sous le principe de la séquence ERC (orientation 3.2).

Cet enjeu a été abordé dans la plupart des ateliers politiques sur le PAS. On le retrouve dans les actions visant à valoriser l'existant, comme la priorité donnée au renouvellement urbain et à la rénovation du parc de logements anciens (et les enjeux associés de lutte contre la précarité énergétique des ménages) ; et dans le neuf, le recours à une architecture bioclimatique et une évolution des formes urbaines (accolées par exemple) moins énergivores.

L'articulation du développement urbain et des transports alternatifs à la voiture est une autre réponse, structurante, aux enjeux d'économie d'énergies (en l'occurrence fossiles) en limitant les déplacements individuels au profit de transports mutualisés. Elle participe aussi à réduire la facture énergétique des ménages en proposant des modes de transports abordables face à l'inflation du prix des carburants.

- Promouvoir la production d'énergies renouvelables en permettant son déploiement dans les sites ou les secteurs urbains où les solutions sont « pertinentes » ; cette pertinence dépendant à la fois de l'acceptation sociale, de l'intégration dans les paysages et pas seulement des évolutions techniques et de la rentabilité.

Le SCOTERS n'élude pas le fait qu'en matière d'énergies, son fort niveau d'urbanisation le situe davantage dans la catégorie des territoires consommateurs, bien qu'étant aussi un territoire producteur. C'est pourquoi les solidarités territoriales constituent le premier point abordé dans le PAS, traduit dans l'orientation 1 du DOO. De fait, les élus ont fait le choix de ne fermer aucunes portes pour l'avenir, même si le débat autour des parcs éoliens ou de la géothermie profonde ne font pas encore pleinement consensus.

- Les territoires du SCOTERS ont des atouts différents pour produire des énergies renouvelables, y compris dans les secteurs déjà artificialisés (notion de « toiture utile » souvent évoquée dans les ateliers). Une piste évoquée, validée dans le PAS et traduite dans le DOO, consiste à permettre le déploiement de dispositifs intégrés aux bâtiments, adaptés à des consommations locales, qui, bien qu'ils ne puissent couvrir la totalité des besoins, permettent d'apporter les premières réponses, de fixer un premier cap.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

- Améliorer l'efficacité : le déploiement des réseaux d'énergies répond à des principes similaires aux transports à savoir desservir des secteurs ayant une masse suffisante pour que le raccordement soit efficient (notion de compacité). Les réseaux de chaleurs urbains, la récupération de la chaleur fatale industrielle sont autant de leviers pour répondre aux besoins des consommateurs, qu'ils soient particuliers ou industriels. La compacité du tissu urbain évite les surcoûts d'installation et d'entretien des réseaux, réduit les déperditions. Elle rend des solutions énergétiques possibles (massification) qui engendrent des filières économiques et créent des emplois. C'est le cas notamment de la valorisation énergétique des déchets ou encore des enjeux énergétiques autour de l'avitaillement des flottes logistiques, essentielles au fonctionnement urbain et industriel.

Concernant l'agriculture, le premier levier du SCOTERS réside dans la préservation des terres agricoles à travers la démarche de réduction de la consommation foncière, engagée dans le premier schéma, et qu'il entend poursuivre dans sa trajectoire vers le ZAN. *Voir la justification des choix, dans le chapitre 4 « analyse de la consommation foncière ».*

La préservation de la terre, outil de travail des nombreuses filières de ce secteur d'activité, est un enjeu capital pour la résilience du territoire : en termes de filières, d'évolution vers une plus grande autonomie alimentaire, de qualité des produits ou encore de résilience par le développement des pratiques agro-environnementales (lutte contre la perte de biodiversité, contribution au cycle de l'eau et à la préservation des prairies et zones humides, maintien des paysages, etc.).

## LE CHOIX DES ÉLUS DU SCOTERS

Bien que le SCOTERS se limite aux champs d'application de la planification urbaine, le projet d'aménagement stratégique vise à conforter les revenus agricoles pour le maintien de ces activités en favorisant des pratiques étroitement liées à l'agriculture (l'agrotourisme, les circuits courts, la production d'énergie, etc.).

---

## AXE 3. Un territoire rayonnant

---

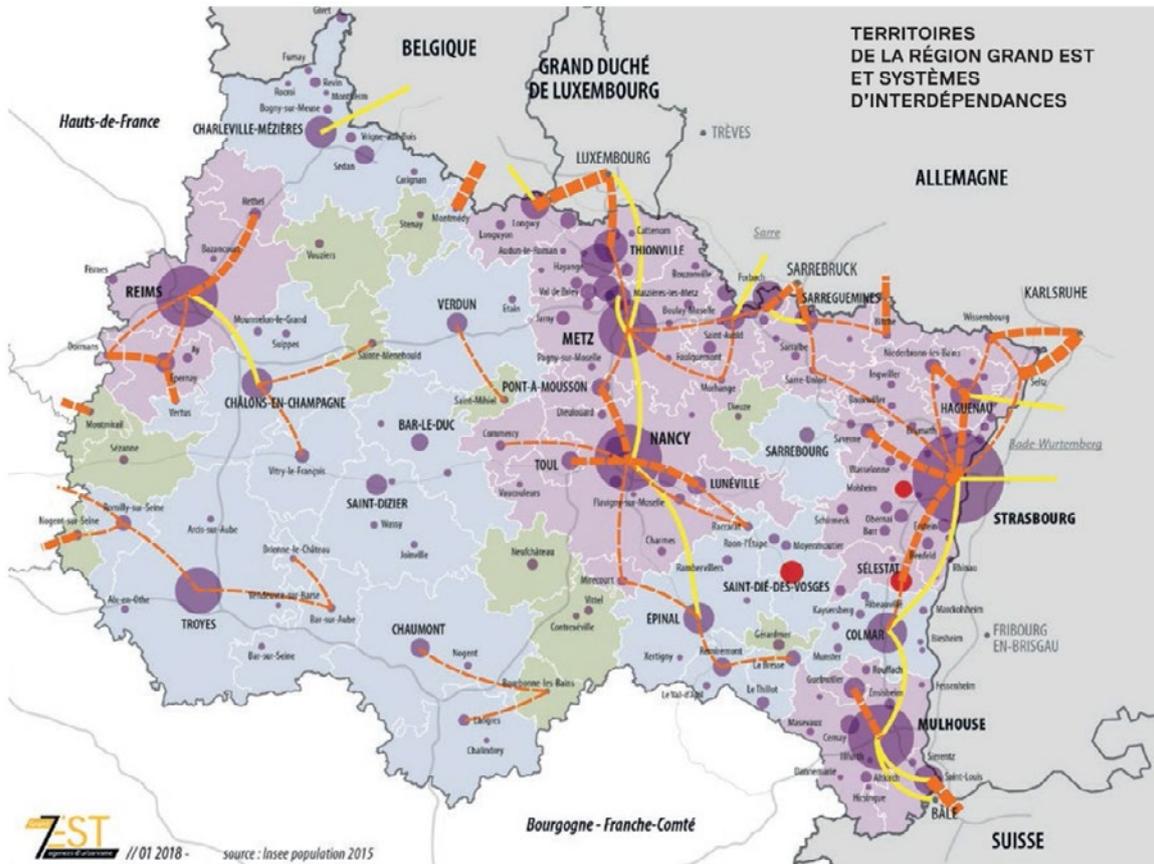
Le troisième axe du projet d'aménagement stratégique du SCOTERS cherche à capitaliser ses atouts afin que le rayonnement de la Région de Strasbourg et de sa métropole profite à l'Alsace et au Rhin supérieur à travers des logiques de développement multipolaire et multifonctionnelle, qui misent sur les complémentarités, les réseaux de gouvernance et les solidarités entre territoire.

L'efficacité de ce troisième axe repose sur l'inter-territorialité (alliances, coopérations), le maillage de l'espace et le dialogue (entre territoires, entres décideurs, entre acteurs...).

### 3.1. Capitaliser sur les fonctions métropolitaines

L'espace métropolitain que constitue la métropole et ses bassins de vie voisins génère une aire d'influence importante à toutes les échelles :

- Forte de son rôle de capitale européenne, l'Eurométropole bénéficie d'un dynamisme économique et démographique au sein du Rhin supérieur qui lui confère un positionnement international très marqué, au-dessus de ce que sa taille pourrait lui permettre naturellement. Proche des dynamiques des territoires voisins et notamment du Bade-Wurtemberg ;
- L'Eurométropole de Strasbourg bénéficie d'un profil spécifique (services rares, économie spécialisée, infrastructures majeures...) dans la région Grand Est, qui doit faire face à une géographie urbaine dissymétrique et à l'influence des grandes métropoles européennes (Paris, Francfort, Zurich...);
- L'Eurométropole structure un espace métropolitain reliant des bassins de vie multiples, qui dépassent le périmètre du SCOTERS, allant de Haguenau à Strasbourg, de Strasbourg à Colmar, etc. Ces réseaux sont renforcés par l'offre de services de proximité des villes moyennes alsaciennes (*loisirs, éducation, alimentation...*) autant que les équipements à fort rayonnement de la métropole (*culturel, transports, université, hôpitaux*).



Le profil atypique et central de l'espace métropolitain strasbourgeois profite à une large partie des territoires alsaciens, tant du point de vue économique que sur le plan de l'enseignement, de la culture, des loisirs, des équipements spécialisés ou encore du commerce. Ces relations s'inscrivent dans une forme de réciprocity car le rayonnement métropolitain s'appuie sur les EPCI voisins qui disposent de ressources (fleuron industriels, foncier économique, réseaux énergétiques, etc.) dont la métropole ne dispose plus (ou peu).

## LE CHOIX DES ÉLUS DU SCOTERS

L'enjeu porté par le PAS est d'améliorer le fonctionnement des infrastructures et de consolider le positionnement régional et européen tout en identifiant des réciprocity plus fortes entre l'espace métropolitain et les territoires plus ruraux, en renforçant les alliances et en coordonnant les politiques publiques.

Le PAS fait le choix de capitaliser sur les équipements existants et pose un cadre pour accueillir les équipements futurs. Ce cadre repose sur l'accessibilité, pilier de l'armature du SCOTERS (voir Axe 1).

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

### 3.2. Structurer l'aménagement économique du territoire

Le diagnostic fait le constat de l'attractivité économique de la région de Strasbourg, premier pôle économique du Grand Est. La métropole joue un rôle moteur d'attraction des entreprises et des emplois et de redistribution sur une large partie des territoires bas-rhinois, comme en témoigne les transferts d'entreprises ou le renforcement des différentes filières économiques (*Cf. diagnostic économique*). Si l'emploi est loin de se limiter aux zones d'activités, force est de constater que les fonctions productives (industrielles notamment) et le BTP sont importants et qu'un peu moins de la moitié des emplois salariés privés se localisent dans des espaces économiques dédiés. Le diagnostic fait aussi le constat d'une pénurie d'offre foncière (moins de 47 ha mobilisables à cours termes, dont seulement 24ha immédiatement disponibles) et d'une pression croissante sur les espaces d'activités qui se traduit par une évolution des zones d'activités vers davantage de commerces, d'offre de loisirs mais également d'offre de services (maisons de santé).

*La raréfaction du foncier économique est un facteur qui a été pris en compte pour l'évaluation des besoins fonciers, tels que décrit dans la 3<sup>e</sup> partie du chapitre 4 des annexes consacrée à l'analyse de la consommation foncière.*

#### LE CHOIX DES ÉLUS DU SCOTERS

Le PAS a fait le choix de traiter ces enjeux sous deux angles complémentaires : d'une part permettre la mutation des zones ou de sites d'activités vers d'autres fonctions lorsque ces derniers sont inclus dans un tissu urbain, en les considérant comme des gisements de renouvellement urbain dans la perspective du ZAN. D'autre part, préserver la vocation artisanale et productive de zones ou de sites pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises et l'évolution de celles qui sont en place. Il en va de même pour la logistique, où le PAS entend réserver des espaces économiques bien positionnés par rapport aux infrastructures de transport, en les préservant de la pression urbaine qui pourrait les transformer et, à terme, remettre en cause leur fonctionnalité. C'est le cas des espaces logistiques stratégiques ancrés dans le tissu tels que le port autonome ou le marché gare (MIN) dont les fonctions logistiques sont essentielles pour la région de Strasbourg et qui doivent être maintenues.

Le premier choix du PAS a été de privilégier la diffusion de l'emploi dans les tissus urbains, pour les entreprises, administrations et services dont les activités sont compatibles avec les autres fonctions urbaines. Ce choix contribue à la mutualisation des services urbains (transports collectifs notamment), à l'animation des centralités, à l'activité commerciale etc. Elle est aussi économe en foncier, en évitant la création d'espaces dévolus à ces activités, en périphérie des tissus plus anciens. La densification autour des gares passe aussi par la possibilité d'implanter des entreprises afin d'y concentrer de l'emploi et en faire des lieux de destination qui contribuent à leur tour à réduire l'usage de la voiture, etc.

**Concernant le commerce** : le diagnostic souligne le rayonnement et le bon niveau de l'offre commerciale, plus abondante que les besoins du territoire, notamment dans les zones commerciales périphériques qui sont fortement étendues.

L'enjeu du PAS est de maîtriser ce développement périphérique afin de valoriser l'offre existante et éviter que la création de nouveaux commerces ne continue de générer un étalement urbain, consommateur de foncier agricole, et ne déstructure l'offre existante en engendrant de la vacance en centralités, concurrencées par le commerce en ligne et fragilisée par les implantations en périphérie.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

## LE CHOIX DES ÉLUS DU SCOTERS

Le PAS a fait le choix de hiérarchiser l'offre commerciale et de stopper la multiplication de l'offre commerciale en périphérie au profit des commerces en centralité, qui participent à l'animation des cœurs de villages, de villes et quartiers. Le développement commercial du territoire est ainsi étroitement lié à l'armature urbaine, afin de localiser l'offre au plus près du besoin des consommateurs, dans un rapport de proximité.

En dehors des centralités, la possibilité de nouvelles implantations n'est plus permise, sinon dans des périmètres circonscrits (SIP, secteurs d'implantation périphérique) dont le nombre a été fortement réduit lors des travaux d'élaboration de l'armature commerciale, qui figure dans le DAACL.

### 3.3. Vivre dans une région métropolitaine au cœur de l'Europe

L'Eurométropole est une des métropoles qui attire le plus d'établissements parisiens, après Lyon, Bordeaux, Aix-Marseille et Nice. Sa singularité européenne et transfrontalière s'incarne sous de multiples aspects. On retiendra, par exemple, qu'un emploi salarié sur 5 est lié à une entreprise dont la tête de groupe se localise à l'étranger. Son rayonnement repose en partie sur la renommée internationale de son université et ses partenariats avec des universités et des laboratoires de recherches partout à travers le monde. Elle est également la première ville diplomatique de France, après Paris.

Mais l'attractivité de la région de Strasbourg ne se limite pas à sa capacité à capter des ressources extérieures, de quelque ordre que ce soit. C'est aussi, et surtout, parce qu'elle est en mesure de mettre en valeur ses ressources propres et de tisser un système d'interrelations et de complémentarités avec les autres territoires et le réseau de villes d'Alsace et du Rhin supérieur. Ce fonctionnement requiert de développer des stratégies et des systèmes de gouvernance pour mettre en valeur l'ensemble de ces atouts.

## LE CHOIX DES ÉLUS DU SCOTERS

Le PAS entend renforcer ces relations autour de 3 leviers stratégiques que sont :

- L'accessibilité à tous les niveaux des chaînes de mobilités, en misant le renforcement de la multimodalité et l'articulation des transports du niveau international, intra-national, régional, alsacien et local.
- L'artère fluviale que constitue le Rhin, au cœur de l'Europe, en particulier dans sa dimension de transit et de logistique.
- Le renforcement des coopérations avec les grandes métropoles rhénanes et nationales afin de conforter la métropole strasbourgeoise dans ses fonctions de capitale européenne.

## JUSTIFICATION DES CHOIX DU DOO

Cette partie couvre le champ énoncé à l'article L141-15 : le 3<sup>e</sup> volet des annexes expose « *La justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs* ».

Le DOO traduit le projet d'aménagement stratégique (PAS) en orientations et objectifs.

L'écriture du DOO tient compte des compétences des quatre bassins de vie constitutifs du SCOTERS en matière d'urbanisme et de planification territoriale :

- L'Eurométropole de Strasbourg, le Kochersberg et le Pays de la Zorn disposent de PLUi et de nombreux autres documents cadres (PLH, PCAET, schéma directeur des énergies, plan mobilité, etc.).
- Le canton d'Erstein n'est pas couvert par un PLUi mais la majorité de ses communes disposent de PLU. L'intercommunalité dispose d'un PLH, a réalisé un schéma directeur des zones d'activités et travaille à un plan de mobilité.

Les élus du SCOTERS ont privilégié la dimension de « document stratégique », pour fixer les jalons d'une trajectoire commune permettant de répondre aux besoins identifiés et aux enjeux locaux, à travers notamment une plus grande sobriété et résilience.

Le niveau d'écriture des orientations tient compte de la capacité des documents cadre (en premier lieu les documents locaux d'urbanisme) ainsi que des politiques publiques menées par les EPCI à traduire et décliner les objectifs du SCOTERS à leur échelle :

- dans un rapport de compatibilité<sup>9</sup>;
- et selon un principe de subsidiarité.

## AXE TRANSVERSAL : CHANGER LE MODÈLE D'AMÉNAGEMENT

### PROMOUVOIR UN ÉQUILIBRE TERRITORIAL POUR AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE ET LA SANTÉ

#### ORIENTATION 1 - Renforcer les solidarités entre territoires à toutes les échelles

##### 1.1. Garantir les équilibres

Comme le soulignent les différents volets thématiques du diagnostic, la Région de Strasbourg joue un rôle moteur (par sa masse de population, sa concentration d'emplois et d'entreprises, etc) et singulier (par la fonction de capitale européenne de Strasbourg, ses équipements métropolitains, ses réseaux de mobilité, etc) à toutes les échelles : que ce soit par le poids de son bassin d'emploi et son parc de logements à l'échelle du Bas-Rhin, son rôle de hub dans les réseaux de transports, son attractivité économique, culturelle au niveau du Grand Est ou encore son rayonnement national et international en matière d'enseignement supérieur, de recherche et d'innovation.

9. L131-4 du code de l'urbanisme

Cette métropolisation, fruit d'une histoire bien antérieure au schéma de cohérence territoriale, a permis de concentrer des fonctions qui font la force et l'attractivité des bassins de vie du SCOTERS, organisés autour de son cœur métropolitain. Mais cette concentration est également porteuse de fragilités (cf diagnostics thématiques, notamment logement et mobilité) dont :

- Un déséquilibre de l'offre en logement locatif social, et plus largement en logements aidés avec 80 % de l'offre Bas-Rhinoise concentrée sur la seule Eurométropole ;
- Une concentration d'entreprises et d'emplois qui génère des flux radiaux domicile-travail et des flux logistiques engorgeant la métropole et ses abords. L'ampleur de ces flux dégrade en son sein les circulations entre quartiers et communes et impacte les conditions de vie (qualité de l'air, bruit, etc.) ;
- Une pression foncière et immobilière qui s'est traduite par une construction soutenue sur le cœur de métropole et sa première couronne, par mobilisation de gisements (grands tènements de friches, entre autres) et densification (avec ponctuellement des opérations dépassant les 250 à 300 logements par ha). Ces évolutions ont eu des impacts sur les marchés du logement, sur les capacités des équipements, sur les réseaux de transports, etc. La conjonction de ces impacts multiples interroge les capacités de la métropole à soutenir, seule, de tels efforts à moyen terme.

La notion d'équilibre, visée dans cette première orientation, ne porte donc pas sur une forme d'égalité ou de rattrapage, mais sur la nécessité de ne pas amplifier les phénomènes de concentration non maîtrisés et non désirés et de réduire les impacts négatifs de cette concentration (congestion, concentration de l'offre, précarité, pression foncière, cadre de vie, etc.).

L'orientation 1 et ses déclinaisons traduisent l'ambition du Projet d'Aménagement Stratégique en réaffirmant le rôle assumé de la métropole en tant que moteur d'attractivité, de développement et de croissance, aux différentes échelles. Le propos n'est pas de réduire le rôle de la métropole, au profit ou au dépend d'autres territoires.

La métropole doit s'appuyer sur l'ensemble de ses bassins de vie à l'échelle du SCOTERS, et plus largement sur les autres territoires du Bas-Rhin et du réseau des villes alsaciennes : les enjeux de logements, de modes de vie, de mobilité, de création de richesses et d'usage plus sobre des ressources ne se limitent pas aux périmètres institutionnels.

Cette notion d'équilibre doit permettre à l'ensemble des territoires du SCOTERS, et au-delà, de s'articuler et se coordonner pour tirer profit de l'attractivité d'un espace urbain et métropolitain et mutualiser leurs atouts et leurs ressources sans les dégrader, dans une perspective de sobriété et d'efficacité.

Cette orientation souligne la nécessité de construire et faire évoluer des gouvernances pour mobiliser l'ensemble des acteurs institutionnels et SCoT (interSCoT) sur ces enjeux collectifs.

## 1.2. S'appuyer sur les mobilités décarbonées

La coordination de l'urbanisme et des politiques de transport est un pilier fondateur du 1er schéma, reconduit dans sa révision. Cet objectif demeure un enjeu central du développement de la Région de Strasbourg, dans une vision territoriale intégrée qui concilie :

- La réponse aux besoins multiples des habitants et des usagers de ses bassins de vie ;
- Une accessibilité pour tous, par un report modal vers d'autres modes que la voiture dont les coûts génèrent un enjeu de précarité croissante pour se déplacer ;
- La limitation des impacts environnementaux et des consommations en énergie engendrées par les déplacements ;
- La maîtrise de l'étalement urbain et ses multiples impacts sur les ressources (dont la consommation de terres agricoles et l'imperméabilisation des sols) ;
- Une fluidité et une coordination de l'offre en transports facilitant l'accès des personnes et des biens ;

Accusé de réception en préfecture  
N° 256712768 20250304 49125  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Urbanisme et transports doivent s'entretenir l'un et l'autre pour optimiser leur efficacité : la ville a besoin de transports collectifs pour s'apaiser, réduire la place dévolue à la voiture et être accessible à tous. De plus les transports collectifs ont besoin d'une densité et d'une masse critique d'usagers pour bénéficier de la fréquentation nécessaire à leur fonctionnement.

Le SCOTERS a construit son projet de territoire en partant de l'échelle de l'habitant (orientation 2.1) et en organisant le développement selon l'armature des mobilités (armature urbaine, orientation 6/ Développement prioritaire du logement dans les polarités, orientation 7/ armature économique, orientation 16/ armature commerciale, orientation 17/ rayonnement métropolitain, orientation 20).

L'accessibilité à l'emploi, aux équipements et aux services, depuis son domicile est un critère déterminant en matière de qualité de vie (orientation 2.2) et de santé publique (orientation 2.3). Le fil conducteur du projet de territoire du SCOTERS vise à rapprocher l'ensemble des fonctions urbaines pour limiter les kilomètres parcourus, surtout ceux qui le sont en voiture avec un seul occupant (autosolisme). La densité d'emplois et de population conditionne le déploiement des transports collectifs autant que l'implantation de services et leur pérennité.

Cette orientation fait de l'accessibilité une condition première du développement urbain en privilégiant les secteurs dit desservis par les transports collectifs performants (critères de desserte, de temps de parcours, de qualité de service, de fréquence etc). Dit autrement, la présence d'un point d'arrêt ne suffit pas à justifier d'un développement urbain si des conditions de performance et le raccordement à des maillages (dont les espaces publics et les mobilités actives) ne sont pas réunies.

Les pôles d'échanges multimodaux (orientation 8.4) tout comme un rayon de proximité autour des arrêts de transports collectifs performants deviennent de fait des secteurs stratégiques dans le projet de territoire que porte le SCOTERS. Il en va de même pour les secteurs desservis par des réseaux structurants pour les modes actifs (réseau cyclable structurant, notamment), qui permettent d'accéder à des centralités, des équipements ou des polarités d'emplois structurantes et/ou de se rabattre sur des réseaux de transports collectifs performants.

## ORIENTATION 2 - Optimiser le fonctionnement du territoire au quotidien

### 2.1. Faciliter la vie dans la proximité à l'échelle de l'habitant

La vie dans la proximité ne doit pas être une contrainte mais un choix : la condition pour vivre dans un rapport de proximité et de pouvoir aussi s'en extraire facilement pour rejoindre un hub de transport et se déplacer sur de longues distances, en lien direct avec l'orientation précédente.

Le principe défendu dans cette orientation est de favoriser la mobilité pour tous et permettre à chacun d'accéder à ses activités autrement qu'en recourant à sa voiture.

Elle repose sur 3 conditions :

- Le développement de services de proximité (alimentaires, loisirs, écoles, santé, services publics...);
- Le développement d'une densité et d'une mixité fonctionnelle permettant la taille critique dans la proximité rendant viable la présence de ces services ;
- Des offres de transport et une qualité d'espaces publics rendant attractif l'usage des modes actifs en complémentarité des transports en commun et d'axes cyclables structurants pour relier entre elles les centralités.

Concernant la notion de proximité : le diagnostic sur les mobilités a analysé l'accessibilité fine à des familles d'équipements et de paniers de services dit « essentiels à la vie quotidienne » : l'éducation (écoles du 1<sup>er</sup> cycle, crèches), la santé (médecin généraliste, pharmacie), les commerces du quotidien (commerce alimentaire, boulangerie, boucherie, poissonnerie, etc.).

Accusé de réception en préfecture  
à 08/12/2025 10:27:05 20250304\_4542.fr  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception en préfecture : 13/03/2025

merces « lieux de convivialité » (bar, restaurants, ...). L'accessibilité à ces paniers, dans un rayon de moins de 3 km, a permis de classer les communes, ou les quartiers (IRIS de l'INSEE) afin de différencier les secteurs disposant d'une offre complète, de ceux disposant d'une offre partielle, voire d'une absence d'offre.

La proximité est un critère de détermination de l'armature urbaine, dont la construction est détaillée dans l'orientation 6.1 et ses justifications.

Les ressorts de cette orientation visent à renforcer la multifonctionnalité (regroupement de fonctions multiples) autant que la mixité fonctionnelle (le principe de réaliser une même activité de multiples manières par différents usagers). Ces deux principes, multifonctionnalité et mixité fonctionnelle, participent à la convivialité des espaces publics et à l'animation des centralités<sup>10</sup>.

La notion de parcours « confortables » renvoie à une forme d'ergonomie urbaine qui conjugue à la fois la facilité d'utiliser un réseau (accessibilité et desserte, sécurité, temps de parcours garantis, commodités, etc) et le désir de l'utiliser (caractère agréable, qualité des vues et du paysage, sentiment de sécurité, opportunités de quitter son parcours et y revenir facilement, etc).

## 2.2. La qualité urbaine comme levier d'adaptation

Cette orientation renvoie aux enjeux de morphologie urbaine en donnant un cadrage général pour accompagner la mutation des espaces, dans leurs usages comme dans leurs formes.

Son principe est d'éviter les **ruptures d'échelles** entre de nouvelles formes urbaines et le tissu préexistant : par une mauvaise intégration paysagère, par des volumes non intégrés (ombres portées, vues directes, obturation d'une perspective, etc), par une circulation ou/et un report du stationnement sur des voies inadaptées, etc.

L'enjeu est d'intégrer le plus harmonieusement possible les nouvelles opérations (en renouvellement urbain autant que sur des terrains non bâtis) aux différents maillages : prolongement des espaces publics, accessibilité aux arrêts de transport urbain et/ou collectif (dont les PEM<sup>11</sup>), desserte par les modes actifs, végétalisation prolongeant les lisières urbaines et les trames naturelles ou agricoles, en particulier pour favoriser le déplacement des espèces (y compris en milieu urbain), etc ; ainsi que l'intégration aux réseaux d'eau et d'énergie en veillant à ce que leur dimensionnement soit suffisant pour répondre aux nouvelles fonctions développées.

Le stationnement est un levier important de la mutation urbaine dans la mesure où la voiture occupe aujourd'hui beaucoup d'espaces (voir diagnostic mobilité) que ce soit pour sa circulation (délaiés routiers entre autres) et son stationnement (emprises au sol). Gérer le stationnement autrement que par un étalement surfacique génère des **gisements fonciers** pour répondre à un développement urbain sobre en foncier dans un contexte de raréfaction de cette ressource (trajectoire ZAN).

Comme l'évoque l'orientation, les solutions ne peuvent se limiter à la seule question foncière mais doivent être englobée dans une vision globale qui intègre la multifonctionnalité urbaine (en particulier dans les centralités) et le report modal par une offre de transport (voir orientations 1.2 et 8 et suivantes) ; ainsi que le fait que les emprises de stationnement doivent, autant que possible, être optimisées pour remplir d'autres fonctions comme la lutte contre les îlots de chaleur (végétalisation, tampons de rétention des ruissellement) ou la production d'énergie (ombrières photovoltaïques).

10. La notion de centralité est définie dans l'orientation 18.1

11. PEM, pôle d'échange multimodal, voir orientation 8.4

## 2.3. La santé à la croisée des enjeux

Vivre en ville expose à des effets qui peuvent être négatifs sur la santé : pollution de l'air, ilots de chaleur, bruits, etc. La question de la santé ne saurait se limiter aux impacts de la pollution et des nuisances (traités de longue date dans la planification). Elle doit intégrer les enjeux relatifs à l'évolution des modes de vie et l'adaptation au changement climatique.

La présence de nature dans un tissu bâti peut réduire ces agressions avec des bénéfices pour la santé, en restaurant et en renforçant les capacités mentales (amélioration de la concentration, apaisement du niveau de stress, etc.) mais aussi physiologiques (réduction des risques, amélioration et diversification du microbiote, etc.).

La présence du végétal contribue à la qualité des espaces publics (parcs et espaces de déambulation) : c'est cette qualité qui favorise la pratique de la marche et des mobilités actives qui réduisent les risques cardiovasculaires et luttent contre le diabète. Les enjeux...

- de maintien d'espaces de respiration, végétalisés, dans un contexte d'accroissement de la pression foncière sur les espaces non bâtis ou peu densément bâti (dans un contexte de ZAN) / cf orientations 3.2, 4 et 12.2 ;
- d'apaisement des espaces publics pour encourager le recours aux mobilités actives, diminuer les émissions de polluants par l'usage des transports collectifs ou partagés en réduisant les pratiques d'autosolisme (orientation 8 et suivantes) ;
- de préservation espaces naturels et d'articulation avec les espaces verts urbains, favorables à la biodiversité (orientations 10, 11 et 12) ;
- de préservation des terres agricoles pour répondre à des besoins alimentaires diversifiés (orientations 4 et 15) ;

... sont autant de leviers que le SCoT déploie pour répondre aux enjeux de santé publique dans le cadre des politiques de planification urbaine. Ils sont développés dans les orientations fléchées ci-dessus.

## GÉRER LES RESSOURCES DANS UNE RECHERCHE DE SOBRIÉTÉ ET D'OPTIMISATION DES USAGES

### ORIENTATION 3 - Accroître la fonctionnalité écologique des espaces

#### 3.1. Éviter et réduire pour « ménager les territoires »

La séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

L'orientation 3.1 est la traduction des objectifs 4 et 5 du PAS.

La séquence ERC, telle qu'évoquée dans le DOO du SCOTERS, ne se limite pas au processus de l'évaluation environnementale des projets (L.122-3 du code de l'environnement) et des plans/programmes (L.122-6 du code de l'environnement) : le schéma étend les principes<sup>12</sup> de cette notion à l'ensemble des choix d'aménagement, au-delà des prérogatives environnementales que sont la prise en compte de la biodiversité ou des thématiques de l'environnement (air, bruit, eau, sol, santé des populations...).

12. Il n'étend pas la portée réglementaire ou l'application de cette séquence telle que le code de l'environnement le prévoit dans ses principes.

L'ordre de cette séquence traduit une hiérarchie :

- **L'évitement** est à favoriser « *comme étant la seule opportunité qui garantit la non atteinte à l'environnement considéré* » ;
- **La réduction** répond aux enjeux de maîtrise de l'aménagement (le « ménagement » du territoire du SCOTERS) par une croissance qui se veut mesurée et un développement raisonné (objectif 2 du PAS). Elle est la condition pour inscrire le territoire dans ses différentes trajectoires de sobriété foncière, énergétique, ou de gestion des ressources, etc. ;
- **La compensation** ne doit intervenir qu'en dernier recours, quand les impacts n'ont pu être ni évités, ni réduits suffisamment.

Cette vision de l'aménagement doit être globale et stratégique, ce qui implique que la renaturation et les compensations environnementales **ne doivent pas être considérées comme des réponses ponctuelles** pour l'implantation de projets ou la création des droits à bâtir, mais bien **comme des leviers de développement et de transformation des territoires**.

Le SCOTERS prévoit de s'appuyer sur la trame verte et bleue afin de reconnecter les espaces de nature et accueillir les opérations de renaturation et de compensation de restauration des continuités (*voir orientations 10 et 12*) suivant l'objectif de préservation-recréation de fonctionnalités écologiques.

### 3.2. Placer la nature comme bien commun et levier de résilience

La nature est un levier efficace pour atténuer les effets du changement climatique sur les tissus urbains où ces phénomènes sont amplifiés par l'artificialisation et la minéralité (impermeabilisation, rayonnement, îlots de chaleurs, etc.). Elle joue directement sur :

- L'absorption du CO<sub>2</sub> et des autres gaz à effet de serre ;
- La purification de l'air ;
- La création d'îlots de fraîcheur pour lutter contre les températures extrêmes des îlots de chaleur urbains et créer un ventilation par différence de températures entre masses d'air ;
- La création d'habitats naturels, refuges propices à la préservation et au développement de la biodiversité ;
- L'amélioration de la structure des sols, la captation des eaux pluviales et la réduction des risques d'inondations (*voir 3.3 ci-après*).

Les collectivités peuvent mettre en œuvre de nombreuses solutions, dont certaines sont évoquées dans le DOO, sans que cette liste soit exhaustive.

L'enjeu derrière cette orientation, ainsi que sur la suivante relative à la fonctionnalité des sols (3.3) porte sur **le maintien d'espaces de respiration**, à préserver de la construction en raison de la valeur environnementale des sols. Les collectivités auront la responsabilité d'arbitrer entre les enjeux de qualité de vie et de résilience, et la réponse à des besoins (en logements, en emplois, en équipements) **dans un contexte de raréfaction du foncier** : cette orientation doit guider leur choix dans la réalisation des études de densification<sup>13</sup> et leur traduction dans les documents d'urbanisme.

En lien avec les orientations 10.3 et 12.2, l'objectif visé est de raccorder, autant que possible, les espaces de respiration dans le tissu urbains, aux lisières urbaines, aux coupures d'urbanisation (interfaces entre bâti et non bâti/ 11.2) ainsi qu'aux grandes trames écologiques et paysagères du territoire.

13. L151-5, code de l'urbanisme.

### 3.3. Augmenter la fonctionnalité des sols

Les sols constituent des réservoirs et des corridors pédologiques essentiels au maintien des fonctions écologiques dont la richesse et la diversité dépend en grande partie de la vie souterraine. Cette orientation vise à déployer des « trames brunes », c'est-à-dire mettre en relation les éléments biotiques (*micro-organismes tels que les vers, insectes, champignons, bactéries, etc.*) et abiotique (*minéraux, éléments chimiques et biochimiques, température, etc*) et permettre leur circulation, tout au long de leur cycle de vie, afin d'assurer des fonctions qui profitent à l'ensemble des écosystèmes, dans toute leur diversité. Ces trames sont notamment essentielles pour le cycle de l'eau (*voir orientation 12 et suivantes*).

L'identification, la préservation et la mise en réseaux des sols dans les espaces non urbanisés doit permettre de guider les choix d'aménagement pour favoriser un urbanisme durable, soucieux du maintien de la biodiversité. L'objectif poursuivi est de lier projets agricoles, projets d'urbanisme et projets de renaturation, en un système permettant de maintenir et d'enrichir les fonctionnalités écologiques (*souterraines ou aquatiques et terrestres*) ; ceci dans le but de planifier et aménager des quartiers et des villes plus résilientes, dont les bénéficiaires profitent aux usagers et aux habitants autant qu'à la biodiversité et ses écosystèmes.

La préservation des sols, portée par l'orientation 4, est appuyée dans cette orientation par une volonté de restauration des sols (*notion de renaturation détaillée dans l'orientation 12*).

La préservation des sols, et leur régénération est un levier pour la transition agricole et (*orientation 15*) et la qualité alimentaire, enjeu important de santé (*orientation 2.3*)

## ORIENTATION 4 - La sobriété foncière et la limitation de l'artificialisation des sols

### 4.1. Systématiser un développement urbain sobre et durable

Cette orientation détaille les différents leviers à mobiliser pour atteindre les objectifs de résilience et de sobriété du projet de territoire. Elle souligne la priorité donnée au renouvellement urbain<sup>14</sup> et la nécessité d'utiliser « le déjà bâti ou artificialisé » plutôt que la mobilisation d'espaces non bâtis ou non artificialisés, dans l'esprit de la séquence ERC.

La première partie de cette orientation est complémentaire à l'orientation 3.1 et reprend l'esprit de l'article L300-1 du code de l'urbanisme à savoir « **de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser** ».

La seconde partie de cette orientation s'attache à la mise en œuvre du renouvellement urbain et de la transformation du tissu bâti, qui ne peut se limiter au seul contenu des documents de planification. Elle enjoint les collectivités à se doter de **stratégies foncières** pour anticiper les mutations et permettre ses transformations dans un souci d'intérêt général et d'accompagnement du marché et des porteurs de projets. Ces stratégies doivent être anticipées en amont afin de mobiliser l'ingénierie, les financements et les outils nécessaires à une intervention publique, qu'elle soit portée en régie par les collectivités ou déléguées à des établissements spécialisés (comme les établissements publics fonciers, les SEM d'aménagement, etc. ).

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

14. Ensemble coordonné d'opérations de transformation de la ville par une reconstruction sur elle-même (**recyclage de ses ressources** bâties et foncières) qui visent à adapter celle-ci à de nouvelles fonctions (optimisation des ressources pour une multiplicité et une intensification des usages).

## 4.2. Objectifs chiffrés de sobriété foncière

L'explication détaillée des objectifs chiffrés de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation, par EPCI, figure dans l'analyse de la consommation foncière à 10 ans (pièce No4 des annexes).

### POUR RAPPEL :

Le SCOTERS s'inscrit dans la trajectoire vers le zéro artificialisation nette par décennies de la loi Climat et résilience. Toutefois, les documents d'urbanisme ont des temporalités différentes qui leur sont propres et qui encadrent des projets dont les calendriers sont de durées variables et parfois soumis à des aléas. **Ceci peut avoir pour conséquences des décalages de réalisation et donc de consommation foncière au regard des périodes décennales du SCOTERS, sans que cela n'affecte le respect de la trajectoire du schéma de cohérence pour l'application du ZAN à partir de 2050.**

Les bilans (par exemple les bilans triennaux des collectivités locales sur le rythme de l'artificialisation des sols et le respect des objectifs de sobriété foncière, le bilan à 6 ans du SCoT, les réunions régulières avec les EPCI, etc.) permettront de jauger les consommations réelles et serviront, le cas échéant, à recalculer les objectifs des périodes suivantes.

L'orientation 4.2 du DOO se limite à une enveloppe globale par EPCI que les documents d'urbanisme traduisent à leur échelle, et selon leur temporalité, dans le cadre d'un rapport de compatibilité, en application du code de l'urbanisme.

## ORIENTATION 5 - Multiplier les démarches de transition énergétique

### 5.1. S'engager collectivement

Cette orientation encourage les EPCI à s'engager dans des démarches de sobriété et de mise en commun des ressources, en adoptant une stratégie globale qui puisse répondre :

- à l'adaptation au changement climatique ;
- à la transition énergétique.

Ces champs d'actions vont au-delà de la planification urbaine et nécessitent que les collectivités travaillent étroitement, au niveau local et opérationnel, avec l'ensemble des acteurs : producteurs d'énergie, fournisseurs, associations, citoyens, entreprises, institutions, collectivités voisines (SCoT, EPCI...), etc.

Les résultats de ces travaux collectifs doivent être pris en compte, traduits dans les choix d'aménagement des collectivités et retranscrits dans leurs documents cadre (qui ne se limitent pas à l'urbanisme), entre autre à travers des principaux points mentionnés dans l'orientation.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

## AXE 1 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION

### STRUCTURER LE TERRITOIRE

#### ORIENTATION 6 - L'armature urbaine et l'organisation des bassins de vie

L'armature urbaine est l'expression de l'articulation entre les différentes communes de la Région de Strasbourg. Elle ne doit pas être lue comme une hiérarchisation du développement au regard du poids ou l'aire d'influence des collectivités, mais comme la réaffirmation des principes d'organisation portés par le 1er schéma en 2007 à savoir :

- **La structuration et l'organisation d'un développement urbain en lien étroit avec les politiques de mobilités**, dans le but de permettre à chacun de pouvoir se déplacer (autrement que par l'autosolisme) en offrant une chaîne de mobilité basée sur les transports collectifs et l'autopartage ou encore les mobilités actives (piétons, cycles). Elle tient compte de la répartition des ménages, des polarités d'emplois, de la présence d'équipements rayonnants ou d'équipements de proximité (voir ci-après) dans les réponses à apporter pour accompagner le développement de chaque composante urbaine et en synergie avec les autres afin de déployer des politiques publiques mutualisées (dont les politiques de transport).
- **La prise en compte du rôle différencié des multiples territoires et composantes urbaines** regroupées sur le territoire : la métropole est multiple, les bourgs sont ancrés dans des bassins de vie différents et les villages du Ried n'ont pas les mêmes caractéristiques que ceux du Kochersberg, de la vallée de la Zorn ou des franges de la métropole (cf diagnostic). L'armature urbaine doit valoriser la richesse des spécificités de chacun pour créer des synergies et organiser les bassins de vie au sein du projet collectif porté par le SCOTERS.
- **Le renforcement des solidarités territoriales** : villes, polarités et villages mutualisent leurs atouts à travers l'armature urbaine pour répondre à des enjeux économiques, de société et d'adaptation au changement climatique qui ne peuvent être résolus par l'addition de visions locales. L'armature urbaine structure l'aménagement à plusieurs échelles, selon des niveaux de réponse qui « s'emboîtent en poupée russe » du local vers le global. Cette déclinaison en fonction des échelles se traduit dans plusieurs orientations comme par exemple les densités (orientation 7.6), avec un objectif décliné par niveau d'armature et ponctuellement mis en œuvre selon des critères tenant compte du contexte des communes ou des quartiers.

Les choix ayant conduit à l'armature urbaine :

Plusieurs critères, déjà présents pour l'élaboration de l'armature initiale du 1<sup>er</sup> SCoT, ont été réactualisés (données INSEE 2021 notamment) et croisés à l'échelle du SCOTERS mais aussi à l'échelle du Bas-Rhin et de la Région Grand Est, afin de réévaluer les équilibres et l'attractivité de la Région de Strasbourg dans son fonctionnement global.

L'analyse de ces différents indicateurs (détaillés ci-dessous) tient compte à la fois de leur répartition sur le territoire du SCOTERS et au-delà dans les territoires voisins (logique de réseau de villes), par exemple en évaluant l'accessibilité d'un village du SCOTERS avec une gare ou un pôle d'échange multimodal situé hors du périmètre du schéma.

- **Critères démographiques** : la population communale, la densité de population et la taille du parc de logements (cf diagnostic démographie et habitat) ont été retenus pour caractériser la répartition et la concentration des ménages. Les besoins en logements et les besoins en équipements et services découlent directement de ces facteurs.

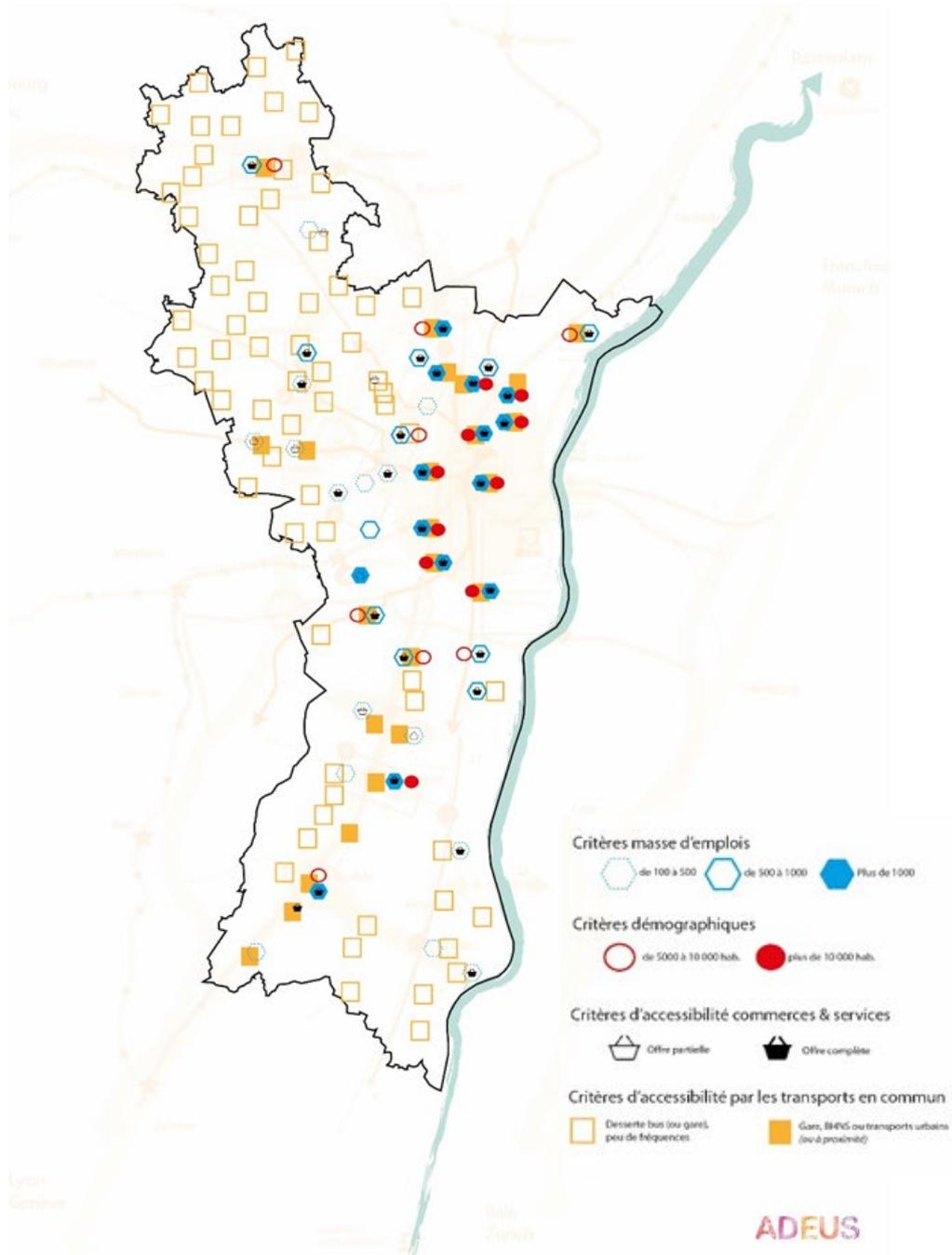
Accusé de réception en préfecture  
 le 13/03/2025 à 10h07  
 Date de télétransmission : 13/03/2025  
 Date de réception préfecture : 13/03/2025



- **Critère niveau d'équipement** : Les communes et les quartiers (IRIS) ont été analysés selon des paniers de services dit « essentiels à la vie quotidienne ». *La description de ces paniers figure dans les justifications de l'orientation 2.1.*

In fine, la superposition des critères démographiques, économiques, d'accès aux paniers de services du quotidien et d'accessibilité aux principaux nœuds d'échange du REMe esquissent une première armature urbaine.

**Carte 122. Proposition d'armature urbaine** (document de travail pour l'atelier du DOO)



Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

## 6.1. Renforcer une organisation spatiale solidaire

Une première armature de projet, définie par superposition des critères évoqués ci-dessus, a été travaillée et précisée au fil des différents ateliers avec les élus. Il en résulte l'armature urbaine exposée dans l'orientation 6.1.

Cette armature se veut simple et synthétique, par un découpage en trois niveaux.

Tous les niveaux ont vocation à capter une part du développement projeté d'ici 2050, selon des réponses différenciées : ce développement doit s'opérer en priorité sur les niveaux les plus urbains qui sont à la fois les plus denses (en termes d'accueil des ménages et des emplois) mais aussi les mieux équipés. Le développement des villages (niveau 3) doit être proportionné à leur taille de population et d'emplois (moindre), du fait de la capacité plus limitée de leur parc de logements à répondre aux besoins des ménages (en volume comme en diversité de logements pour les parcours résidentiels) et de leur niveau d'équipements, parfois partiel.

Parallèlement à leurs documents de planification, les collectivités doivent se doter d'outils fonciers pour capitaliser sur leurs tissus bâtis en mobilisant des friches, des biens vacants ou des gisements fonciers pour répondre à leurs besoins multiples (orientation 4) ; là où dans les villages, la problématique foncière se focalise davantage sur la capacité des documents d'urbanisme à maîtriser l'urbanisation de terrains non bâtis tout en posant un cadre permettant de faire évoluer et densifier les tissus villageois sans dénaturer les caractéristiques qui font leur spécificités.

### Niveau 1 : le niveau urbain

Ce niveau a vocation à accueillir les équipements à large rayonnement car il dispose de l'offre en transports collectifs la plus performante, articulant les réseaux de grande échelle (nationale et internationale) aux réseaux de transports urbains qui irriguent la métropole. Sa densité d'équipements, de services, d'entreprises, d'universités offre toutes les aménités ainsi qu'un terreau déjà existant pour accueillir et renforcer le tertiaire supérieur, les activités de recherche et d'enseignement de niveau mondial. Les sites stratégiques (orientation 6.2), dont font partis les sites métropolitains (orientation 20.3), ont vocation à porter une part significative de ce développement et permettre à la métropole de maintenir Strasbourg dans ses attributions et son rôle de capitale européenne.

Ce développement ne peut être dissocié des politiques de mobilité qui doivent être pensées à une échelle bien plus large que le SCOTERS ou l'Eurométropole. Voir les justifications de l'orientation 8.

La ville d'Erstein doit être renforcée au sein du réseau des villes d'Alsace, du Rhin Supérieur et de la Région Grand Est. Sa gare doit se développer au niveau de son offre dans sa dimension de pôle d'échange multimodal et être plus accessible depuis le cœur d'Erstein. La ville dispose déjà d'équipements rayonnants (comme le musée Wurth et sa salle de spectacle) et a vocation à accueillir des fonctions ou des équipements d'un rayonnement plus large que le bassin de vie du canton d'Erstein.

### Niveau 2 : les polarités

Le niveau intermédiaire est le niveau le plus complexe de l'armature urbaine car il regroupe des communes aux fonctionnalités très différentes. Tous ont en commun de partager une vocation de relais du développement :

- Les polarités au sein de la métropole doivent être le relais d'une métropole sous pression, qui s'est fortement développée durant les dernières années (*cf diagnostic, notamment son volet habitat*) en densifiant notamment de grandes emprises de friches. Ces gisements seront plus rares à l'avenir et le constat sur la dernière décennie interroge les capacités de la ville centre et du cœur de la métropole à assumer, seules, la captation du développement futur (*voir 1.1*). Ce développement doit prendre en compte le contexte urbain de ces communes relais pour accompagner la mutation des tissus sans créer de ruptures d'échelles, notamment dans les secteurs bien pourvus en équipements et accessibles par les transports en commun.
- Les bourgs centres ont vocation à développer et diversifier leurs services de centralité (dont les commerces) et développer leur tissu d'emplois, afin de s'ancrer en tant que centre de gravité d'espaces ruraux.

067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de réception : 08/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

- Les polarités à conforter, comme leur nom l'indique, sont des bourgs centres en devenir qui disposent d'une partie des équipements, entreprises, commerces ou services et dont la complétude est à rechercher pour répondre aux besoins quotidiens des villages proches, et aux besoins de leur propre population, sans avoir à se rendre dans des polarités plus distantes.
- Les villages en soutien d'un bourg centre ou d'une ville ont vocation à épauler une polarité qui n'a pas toujours les capacités foncières pour se renforcer. Dit autrement, le développement doit s'opérer en priorité dans les bourgs ou les polarités, mais il peut s'opérer dans ces villages si l'on démontre que la polarité n'est pas en capacité (notamment foncière) d'y répondre. Ces villages bénéficient d'une proximité à leur polarité qui peut être mise à profit en développant du rabattement, notamment par les modes actifs lorsque le contexte le permet, pour structurer un développement intercommunal.

Ces polarités ont donc à la fois vocation à endosser une part du développement urbain et résidentiel et à développer les emplois notamment au sein des tissus urbains (sauf incompatibilité, voir orientation 16.2).

### Niveau 3 : les villages

Le développement des villages (51 communes sur les 104 communes SCoT) est nécessaire pour ne pas rompre l'équilibre général du projet de territoire du SCOTERS. Ce développement spatial doit être maîtrisé afin de ne pas dénaturer les caractéristiques qui font la richesse de leur cadre de vie, notamment leurs cœurs villageois et leurs espaces d'interface entre tissus urbains et espaces agricoles.

Il doit néanmoins être mesuré : les villages ne sont pas les supports prioritaires pour canaliser la croissance urbaine envisagée dans les projections du SCOTERS.

Le développement doit être proportionné à la taille du village et à ses capacités de fonctionnement. Il doit s'opérer en priorité en valorisant l'existant (notamment les gisements fonciers au sein du tissu), en réponse à des besoins locaux voire intercommunaux.

## 6.2. Accompagner l'évolution de secteurs stratégiques complémentaires à l'armature urbaine

Les secteurs stratégiques correspondent aux sites à enjeux majeurs de développement de la région de Strasbourg, de son système urbain et de sa métropole. Ils regroupent des typologies de secteurs à enjeux de nature variée parmi lesquels :

- Les sites métropolitains, portés par le SCOTERS de 2007, est en grande partie réalisés. L'enjeu est d'accompagner leur évolution en renforçant leur(s) vocation(s) et en intensifiant leurs fonctions. Ces sites sont détaillés dans l'orientation 20.3.
- Les sites stratégiques en lien avec des politiques de mobilité : ces sites peuvent être existants (ex : le port de Strasbourg) ou sujet à des évolutions et des transformations urbaines à long terme (ex : le secteur de Baggersee). Le développement de ces secteurs dépend de projets de mobilité (ex : les accès pour la logistique routière pour le port, où l'évolution de parc relais à Baggersee) et inversement, les fuseaux et le niveau de programmation des projets de mobilité dépend de la vocation et de l'intensification urbaine attendue sur ces secteurs stratégiques, dans une relation de réciprocité. Les secteurs stratégiques en lien avec la mobilité figurent sur la carte d'armature des mobilités, dans l'orientation 8. Les pôles d'échanges multimodaux, lieux d'interface entre noyaux urbains et nœuds de transports sont tous considérés comme des sites stratégiques au regard d'un potentiel futur de développement dans le cadre du zéro artificialisation nette : ces PEM peuvent faire l'objet de projets dans le cadre de politiques actuelles de mobilité, ou non.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

- Les secteurs potentiels de développement futur de la Région de Strasbourg. Leur vocation, les partis d'aménagements et leur phasage, leur programmation ou leurs périmètres ne sont pas définis à ce jour : il appartient aux EPCI de déterminer plus en détails ces projets et de les mettre en œuvre à travers leurs documents locaux d'urbanisme, en lien avec leurs politiques foncières. C'est la raison pour laquelle le SCOTERS a fait le choix de définir ces secteurs stratégiques par une liste de critères, non cumulatifs, plutôt que sous forme d'une liste de projets dont l'exhaustivité serait difficile à garantir après l'horizon 2030.

De part leur potentiel (localisation, accessibilité, taille, enjeux fonciers) ces secteurs ont vocation à accueillir les projets urbains majeurs de la Région de Strasbourg, en complémentarité avec l'armature urbaine. Leur aménagement a vocation à intégrer, selon les sites, des projets de renaturation : leur mise en œuvre doit permettre de restaurer des liens entre corridors de biodiversité et trames vertes urbaines et de renforcer des espaces de nature fragilisés en composant des lisières urbaines et des espaces tampons, interfaces entre espaces naturels, terres agricoles et tissus urbanisés.

*Pour la majoration de 20 % indiquée dans le dernier tiret de l'orientation 6.2, voir les justifications de l'orientation 7.6.*

## DÉVELOPPER UN HABITAT DIVERSIFIÉ RÉPONDANT AUX BESOINS DES MÉNAGES ACTUELS ET FUTURS

### ORIENTATION 7 - Les besoins en logements

#### 7.1. Répondre aux besoins des ménages et répartir l'offre en logements

##### Quantification des besoins à l'échelle du SCOTERS

La traduction de l'horizon démographique en besoins en logements se définit à partir de l'hypothèse de croissance démographique retenue par les élus, de l'ordre de 660 000 habitants dans le SCOTERS à horizon 2050.

*Les variables utilisées pour la construction de scénario et leur modélisation en besoins à l'échelle du SCOTERS sont détaillés dans les justifications du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS).*

Le scénario retenu abouti aux chiffres inscrits dans le DOO par décennie, orientation 7.1.

Cette production peut se traduire en fourchette annuelle, la production s'opérant de manière cyclique. Le suivi régulier du SCOTERS permettra de mesurer l'écart en situant la production effective dans une fourchette et voir, tous les 6 ans, si le SCOTERS est en capacité d'atteindre l'objectif qu'il s'est fixé pour la décennie en cours.

##### Nouveaux logements dans le SCOTERS par période

2021-2030		2031-2040	
Objectif global	par an	Objectif global	par an
<b>35 200</b>	3 200 à 3 800	<b>32 700</b>	2 900 à 3 500

Pour la période après 2040, le DOO ne fixe qu'un objectif théorique de l'ordre de 29 200 logements. Le suivi de sa mise en œuvre, par fourchette, devra être précisé et éventuellement réévalué lors des bilans.

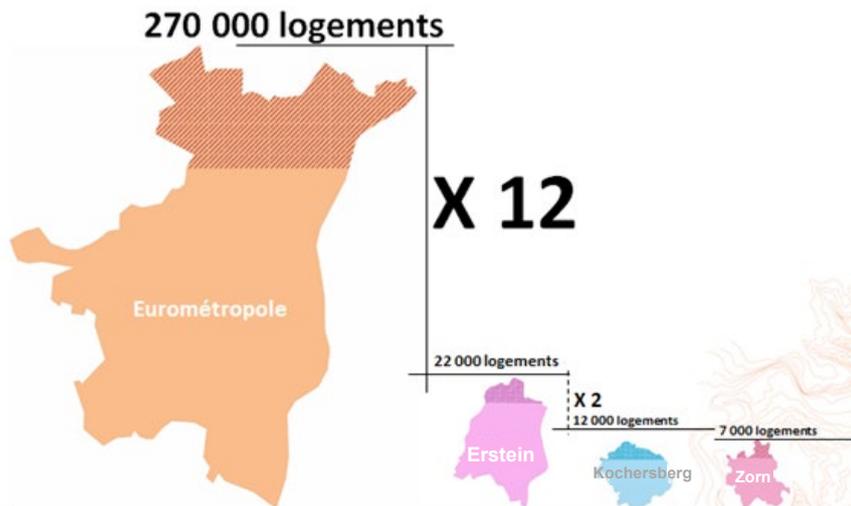
Ces objectifs concernent l'ensemble de la production de logements, en privilégiant massivement le renouvellement urbain et la densification des gisements fonciers identifiés dans les études de densification conduites par les documents locaux d'urbanisme (L151-5 code de l'urbanisme). La construction sur terrains non bâtis ne représente qu'une faible production (voir justification du 7.6 ci-après).

Accusé de réception en préfecture  
067-25912785-202504-13112-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

### Quantification des besoins répartis par EPCI

À partir de l'objectif global de logements à produire par période, le besoin en logements est décliné par EPCI en tenant compte des rapports d'échelles : le parc de logements de l'Eurométropole de Strasbourg (85 % à 89 % de la production annuelle en logements) est 12 fois plus important que celui du canton d'Erstein, qui compte lui-même deux fois plus de logements que le Kochersberg, et plus que le Pays de la Zorn et le Kochersberg réunis.

#### Représentation du volume de parc de logements des EPCI du SCOTERS



Source : ADEUS 2023

Compte tenu des interactions fortes précisées ci-avant, l'estimation des besoins en logements de l'Eurométropole a été travaillée en lien étroit avec les besoins à l'échelle du SCOTERS et au sein du Bas-Rhin. Les modélisations du scénario retenu (fourchette basse du scénario A / fourchette haute du scénario B) se déclinent de la manière suivante pour la période 2021-2030 :

#### Traduction de l'imbrication des besoins annuels en logements, dans l'Eurométropole, le SCOTERS et le Bas Rhin.

	Bas-Rhin	SCOTERS	Eurométropole de Strasbourg
Précision des besoins annuels en logements à horizon 2030 (résultats OTELO)	6162 - 7025	3430 - 3762	2842 - 3326

Source : chiffres « brut » (non arrondis), directement issus des simulations OTELO pour les ateliers d'élus. ADEUS 2023

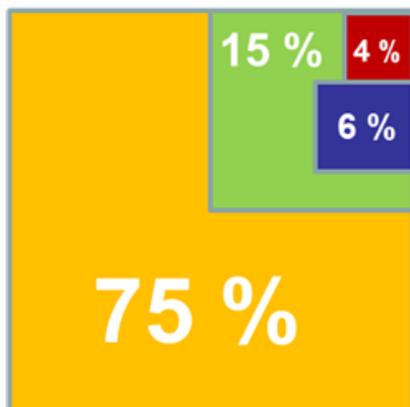
Les différents bilans du SCOTERS<sup>16</sup> font état d'un décalage progressif entre les objectifs de répartition du SCoT en vigueur (objectifs fixés en 2012) et les réalisations dans les territoires (bilans du SCOTERS 2018 et 2024). L'Eurométropole, qui visait un objectif de  $\frac{3}{4}$  des logements, a en réalité produit 87 % depuis la mise en œuvre du SCOTERS. Le canton d'Erstein (initialement 3 EPCI) a atteint moins de la moitié de ses objectifs (6 % des logements neufs contre 15 % initialement prévus). Il en est de même pour le Pays de la Zorn (2 % des logements réalisés pour un objectif de 4 %).

16. 2012, 2018 et 2024. Disponibles sur le site du SCOTERS ([www.SCOTERS.org](http://www.SCOTERS.org))

Répartition théorique de la production de logements au sein des EPCI dans le SCOTERS initial (modification de 2012)



**Clé de répartition du 1<sup>er</sup> SCOTERS**

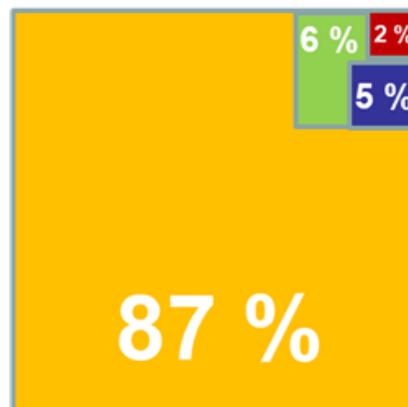


Source : ADEUS 2023

Répartition effective de la production de logements au sein des EPCI depuis la mise en œuvre du SCOTERS (période 2007-2020).



**Production depuis l'entrée en vigueur (2007)**



## LE CHOIX DES ÉLUS DU SCOTERS

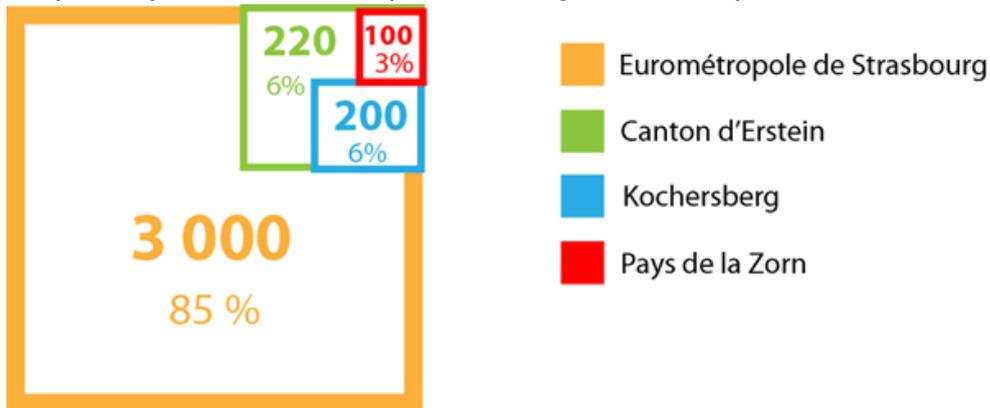
Le choix de répartition retenu par les élus a été de tenir compte de ce constat en revenant à un objectif de l'ordre de 85 % de la production sur la métropole, plutôt que 87 % voire 90 % certaines années (milieu des années 2010) et en considérant ses objectifs au regard des politiques publiques à l'œuvre dans les territoires depuis moins de 5 ans (documents d'urbanisme, plans locaux de l'habitat, etc.). Elle tient compte des capacités et besoins induits en matière d'équipements et de services.

Au-delà de l'objectif quantitatif, cette répartition fait écho aux enjeux de qualité de l'habitat. Il tient ainsi compte des singularités de chaque EPCI en matière de qualité de vie (formes urbaines, accessibilité à des espaces verts ou de nature, besoins en équipements, accessibilité aux services etc.).

Ce choix répartit la production de logements pour la période 2021-2030 entre EPCI de la façon suivante :

- 30 000 logements sur l'Eurométropole (85 % de la production). 3 000 logements annuels en moyenne.
- 5 200 logements dans les autres EPCI (15 % de la production) dont 2 200 logements pour le canton d'Erstein, 2 000 pour le Kochersberg et 1 000 logements pour le Pays de la Zorn.

### Croquis de répartition annuelle de la production de logements retenue pour les EPCI du SCOTERS.



Cette clé de répartition à horizon 2030 est reportée sur les décennies suivantes qui tiennent compte du ralentissement démographique, de l'évolution des modes de vie et la structure des ménages. Ce qui aboutit à la répartition par EPCI et par décennies inscrites dans l'orientation 7.1 du DOO.

	2021-2030 (logements par an)	2031-2040 (logements par an)
EPCI	<i>fourchette annuelle</i>	<i>fourchette annuelle</i>
Eurométropole de Strasbourg	entre 2 700 et 3 300	entre 2 600 et 3 000
Canton d'Erstein	entre 200 et 240	entre 180 et 220
Kochersberg	entre 180 et 220	entre 160 et 200
Pays de la Zorn	entre 90 et 110	entre 80 et 100

Ici encore, l'objectif du SCOTERS est de parvenir à produire le volume de logements **fixé pour la décennie** : les fourchettes de moyennes annuelles ci-dessus sont indicatives et n'ont de valeur que pour permettre de mesurer l'atteinte de cet objectif global lors du suivi régulier du SCoT et de ses bilans. Elles permettent également aux EPCI et communes qui élaborent ou révisent leurs documents d'urbanisme sur des bornes temporelles différentes de celle du SCOTERS, de situer l'effort de production qu'ils inscrivent dans un rapport de compatibilité avec l'objectif global porté par le schéma de cohérence.

Pour la période après 2040, le DOO se limite à un objectif théorique de l'ordre de 29 200 logements sans le décliner par EPCI à ce stade. Cette déclinaison devra être précisée et éventuellement réévaluée dans la décennie 2030, en tenant compte de la production effective dans les EPCI par rapport aux objectifs fixés dans leurs trajectoires respectives.

Ces objectifs sont des **objectifs planchers** qui ne doivent pas brider les collectivités qui auraient des projets plus ambitieux. Ces collectivités doivent cependant veiller à ce que leur production ne déséquilibre pas l'offre entre les bassins de vie constitutifs du SCOTERS par le respect de l'armature urbaine et qu'elle s'accompagne d'une offre adéquate en équipements et services (orientation 9). Par ailleurs, cette production doit s'opérer dans les conditions de **sobriété foncière** et le **respect des enveloppes foncières** définies dans l'orientation 4.

## 7.2. Conforter les polarités pour structurer les bassins de vie

Comme indiqué dans l'orientation, il est attendu des niveaux 1 et 2 de l'armature de porter l'essentiel du développement, notamment la réponse aux besoins en nouveaux logements et les équipements induits par ces besoins. Il n'interdit aucunement le développement des villages (niveau 3) mais ce développement doit être limité et mesuré : autrement dit, le niveau 3 n'est pas le niveau prioritaire pour accompagner l'offre en logements.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Le DOO a fait le choix de ne pas fixer d'objectifs chiffrés pour répartir l'effort de création de logements entre les différents niveaux d'armature. Les bassins de vie du SCOTERS (ses EPCI) ont des contextes très différents en termes de répartition du nombre de villages et de communes plus urbaines, en termes de typomorphologie de leurs tissus, en termes de capacités d'équipements. Par ailleurs les rapports d'échelles entre leurs parcs de logements (voir ci-dessus) rendraient inopérantes des règles génériques de répartition à l'échelle du SCOTERS.

Comme le précise l'orientation, le choix de répartition entre niveau d'armature appartient à chaque EPCI qui devra le traduire à son échelle dans un rapport de compatibilité s'appuyant sur une connaissance plus précise du contexte tout en contribuant au projet collectif porté par le SCoT.

La quantification des besoins fonciers nécessaires pour le logement, dont la simulation est détaillée dans les justifications des besoins fonciers (chapitre 4 des annexes) se base sur une répartition théorique par niveau d'armature en fonction des orientations du SCOTERS (voir ci-après). Elle tient compte des répartitions constatées durant les dernières années dans le diagnostic (cf diagnostic foncier et diagnostic habitat) qu'elle prolonge pour mesurer un ordre de grandeur en termes de foncier.

**En rappel des justifications des enveloppes foncières (cf. chapitre 4 des annexes) :** les coefficients utilisés pour cette simulation ne sont donnés qu'à titre indicatif pour la clarté des justifications. Ils ne sauraient se substituer aux projets politiques portés par les EPCI pour élaborer ou réviser leurs documents d'urbanisme ou leurs politiques locales de l'habitat.

En rappel de l'orientation 6.1, concernant les villages en appuis de polarités : « le développement doit s'opérer en priorité dans les bourgs-centre ou les polarités à conforter, mais il peut s'opérer dans ces villages si l'on démontre que la polarité n'est pas en capacité (notamment foncière) d'y répondre ».

### 7.3. Fluidifier les parcours résidentiels pour répondre à la multiplicité des besoins

L'orientation 7.3 fixe un cadre général pour développer une offre diversifiée de logements qui doit se déployer sur l'ensemble des bassins de vie et à tous les niveaux de l'armature urbaine.

Il appartient aux collectivités de veiller à ces principes lors de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme et leurs politiques locales de l'habitat, sur la base de diagnostics plus fins (de leurs parcs de logements, des profils des ménages, des demandes d'attribution de logements sociaux, etc.).

**La notion d'habitat intermédiaire**, portée dans le premier schéma et reconduite dans sa révision, fait référence à la définition qu'en donne le SCOTERS car à la différence du logement individuel ou du logement collectif, définis par des sources multiples (sources fiscales, déclaration des permis de construire ou d'aménager, etc.) l'habitat intermédiaire ne fait pas l'objet d'une définition administrative. Au sens du SCOTERS, l'habitat intermédiaire peut prendre des formes multiples combinant des caractéristiques de l'habitat individuel à savoir un logement disposant d'une entrée indépendante et des caractéristiques de l'habitat collectif en s'accolant à d'autres logements (ou dit autrement, en n'étant pas isolé et dissocié d'autres logements). Ces combinaisons incluent les maisons accolées (dites « maison de ville »), les logements superposés (surélévation) dont les petits collectifs proches de la morphologie de maisons, les bâtiments de grande superficie réaffectés et découpés en logements (corps de fermes, anciens locaux industriels, etc.), les maisons incluant plusieurs logements (maisons « bi-famille »), etc.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

L'objectif de réserver « une part significative » d'au moins 30% à l'habitat intermédiaire vise à optimiser l'usage du foncier et à offrir une diversité de typologies de logements au sein d'une même opération en réponse à des besoins divers des populations ; et réduire l'urbanisation pavillonnaire qui isole le logement sur sa parcelle.

Le regroupement de logements tend vers un urbanisme plus sobre : en matière de foncier, par des formes plus compactes (densité) qui limitent les reculs (délaissés fonciers) et permettent, par exemple, d'offrir de plus grandes surfaces de jardin. Cette sobriété vaut aussi en matière d'énergie en améliorant la densité urbaine (réduction des distances, des réseaux viaires et leur entretien), en limitant les déperditions d'énergies (par murs accolés), en favorisant le déploiement de réseaux collectifs de chaleurs, où en atteignant des densités favorables à la mise en place de dessertes en transports collectifs (pour réduire la consommation de carburants issus des énergies fossiles), etc.

#### 7.4. Amplifier et mieux répartir l'offre en logements aidés

L'objectif du précédent schéma, qui était de 20% de la production de logements à consacrer au logement aidé, a été renforcée à 30% dans le schéma révisé. Ce choix des élus repose sur les constats suivants (issus du diagnostic habitat) :

- Les demandes d'attributions n'ont cessé d'augmenter et le parc actuel ne parvient pas à répondre aux besoins croissants, malgré les efforts opérés sur les territoires (notamment ceux portés par les communes soumises à la loi SRU) ;
- Tous les territoires ont des besoins, quelque soient les profils de leurs populations, notamment pour les jeunes actifs et les personnes âgées et ces dernières seront de plus en plus nombreuses à l'avenir ;
- L'offre au sein du SCOTERS, et plus largement à l'échelle bas-rhinoise, reste déséquilibrée, largement portée par la seule Eurométropole (80% des logements aidés du Bas Rhin);

Le principe de cette orientation n'est pas de demander aux communes déjà soumises à la loi SRU ou d'en faire plus que ce que la loi leur impose mais d'inciter les autres communes à prendre une part plus importante dans la production de logements aidés, et notamment de logements locatifs sociaux, y compris les villages, à hauteur de leur niveau de production de logements. Cette orientation ne s'applique pas, de facto, à chaque opération, mais seulement aux opérations d'une certaine taille **et en l'absence d'une stratégie portée par les EPCI dans leur document d'urbanisme** (voir ci-dessous).

**Il appartient aux EPCI de préciser et de spatialiser cet objectif de 30 %**, dans le respect de la réglementation nationale en vigueur : l'orientation leur permet de déroger à une application « mécanique » de cette règle dès lors qu'ils mettent en place des contreparties pour produire des logements aidés, dont des logements locatifs sociaux, dans des communes, des secteurs urbains ou selon des règles mieux adaptés pour atteindre à terme l'objectif à l'échelle du SCOTERS :

- Cette orientation est un cadre minimal à appliquer en l'absence d'une politique de logement commune, établie à l'échelle d'un EPCI et traduite dans son PLUi ou son PLH ;
- La recherche de mixité promue dans cette orientation fonctionne dans les deux sens c'est-à-dire : renforcer l'offre en logements aidés dans les secteurs qui en ont peu et, inversement, permettre aux collectivités de favoriser l'offre en accession dans les secteurs où l'habitat aidé représente déjà plus de 30% de l'offre en logements, en particulier les quartiers prioritaires des politiques de la ville (QPV) pour assurer la mixité sociale et lutter contre les phénomènes de concentration de la pauvreté.

Les recommandations soulignent l'importance des outils à mobiliser en accompagnement des stratégies de planification et d'un dialogue entre collectivités (les modes de gouvernance à mettre en œuvre ne relèvent pas directement du SCoT).

## 7.5. Répondre aux demandes de logements spécifiques

Cette orientation regroupe les grands principes pour répondre aux besoins spécifiques en logement.

- Concernant les personnes âgées et l'anticipation du vieillissement de la population (au niveau national comme local), l'enjeu est de lutter contre la perte d'autonomie et de maintenir les personnes âgées le plus longtemps dans leur domicile par des aménagements adaptés. Les maisons de retraite et les établissements spécialisés doivent se localiser autant que possible dans les centralités pour permettre aux personnages âgés encore autonomes de participer à la vie locale (lutte contre l'isolement et l'effacement dans l'espace public). L'offre en structures d'accueil concerne tous les échelons de l'armature urbaine, y compris les villages, pour éviter de déraciner ces personnes en leur permettant de rester au plus près de leur domicile et des liens sociaux qu'elles ont tissé dans leur commune ou leur quartier.
- Concernant les foyers d'hébergement et d'hébergement d'urgence, qui accueillent des personnes en difficulté de mobilité, d'emploi, de logement (notamment), l'enjeu est de les localiser au plus près centralités et des réseaux de transports collectifs pour faciliter leur accès aux équipements, aux services et à l'emploi.
- Concernant les étudiants, nombreux dans l'Eurométropole, la logique est similaire au point ci-dessus, en développant une offre en logement spécifique, au plus près des campus et des lieux d'enseignement OU au plus près des arrêts de transports collectif pour pouvoir facilement s'y rendre.
- Concernant les gens du voyage, les collectivités mettent en œuvre le plan département d'accueil des gens du voyage.

Le dernier point évoque les solutions que les documents d'urbanisme peuvent mobiliser pour la réalisation de ces différentes catégories d'hébergements. La liste n'est ni exhaustive, ni fermée, mais les réponses à ces enjeux doivent, autant que possible, contribuer à la pluralité et la mixité fonctionnelle des tissus urbains.

## 7.6. Intensifier les espaces urbanisés et densifier les opérations de logements

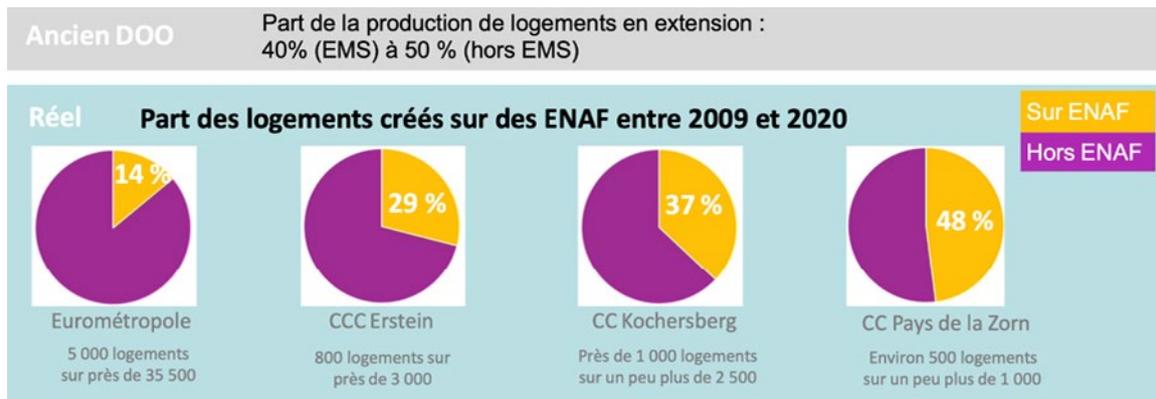
### Construire en priorité au sein du tissu urbain constitué

Le premier levier permettant d'inscrire le SCOTERS dans une trajectoire de sobriété foncière consiste à limiter la part de logements à créer sur des terrains non bâtis au profit du renouvellement urbain et de la mobilisation des friches ou des gisements fonciers au sein des espaces urbanisés. Par espaces urbanisés, on entend ici les emprises urbaines telles que définies dans la base d'occupation des sols de la Région Grand Est (BDOCS).

L'analyse des dynamiques d'usage du foncier pour créer des logements (cf diagnostic foncier) montre que le SCOTERS a déjà engagé des efforts conséquents pour réduire la consommation foncière, essentiellement des terres agricoles, pour produire ses logements. Sur les 10 dernières années, 82% des logements créés l'ont été sur des espaces qui n'étaient pas des ENAF. Et 85% des logements ont été réalisés au sein du tissu bâti (plus de 35 000 logements sur un total d'environ 41 000), sans étirement de la tâche urbaine. Ce constat global masque cependant des disparités entre bassins de vie, du fait du poids que représente l'Eurométropole en termes de création de logements.

- Dans l'Eurométropole, 14 % des logements ont consommé des ENAF (un peu moins de 5000 logements) quand le précédent schéma fixait une limite maximale à 40 % ;
- Dans les autres territoires, où cette limite était fixée à 50 %, seul le Pays de la Zorn a atteint cette limite (sans toutefois la dépasser). Le canton d'Erstein (30%) et le Kochersberg (moins de 40%) sont restés en deçà.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025



D'où la proposition faite dans le schéma révisé de limiter plus fortement la part des logements sur ENAF pour la période 2021-2030, sur la base du réel constaté sur la dernière décennie et en tenant compte de la diversité des EPCI et de leur contexte.

Il en résulte les objectifs fixés par l'orientation 7.6. Ces objectifs peuvent être lus en négatif comme la part maximale de logements autorisés sur ENAF pour la période 2021-2030 et en artificialisation<sup>17</sup> à partir de 2031.

Du fait de la difficulté à appréhender la notion d'artificialisation en l'absence, à ce jour, d'évaluation d'un potentiel dans le cadre d'études de densification, le SCOTERS a opté pour un objectif minimum de logements à produire sans consommation d'ENAF ni artificialisation.

- **Eurométropole** : au maximum 20 % de logements pourront engendrer de la consommation d'ENAF puis de l'artificialisation. Ce taux est supérieur aux 14 % constaté sur la dernière décennie, mais comme le souligne le diagnostic, il est exceptionnellement bas du fait qu'une grande partie de la production de logements s'est concentrée sur Strasbourg et sa première couronne, par la réalisation de projets urbains mobilisant de vastes friches (Deux Rives, Starlette, Wacken, etc). Or, ces opérations ont été initiées il y a de nombreuses années et le cœur de métropole et sa première couronne ne disposeront plus de gisements fonciers d'une telle envergure dans les prochaines années. Le développement de la métropole doit être relayé par d'autres communes (voir 6.2), d'où l'importance des polarités de l'armature qui cependant n'ont pas la même densité bâtie, ni les mêmes gisements ou réserves foncières.
- **Canton d'Erstein** : le maximum fixé à un quart des logements consommant des ENAF puis artificialisant les sols, représentent un effort de l'ordre de 5 points par rapport à la dernière décennie. L'enjeu porte autant sur la densité que sur la remobilisation du bâti existant et la structuration de l'offre de logements pour renforcer la ville d'Erstein et les multiples polarités que compte l'EPCI (voir 7.2).
- **Kochersberg** : le maximum de 30% de logements consommant des ENAF puis artificialisant les sols correspond à un effort comparable au canton d'Erstein. L'enjeu est ici aussi de structurer l'offre de logements sur le bourg centre de Truchtersheim et sur les communes bien desservies par des TC performants, pour limiter la pression sur les villages (voir 7.2).
- **Pays de la Zorn** : réduire de 10 % le maxima autorisé sur un territoire qui a produit la moitié de ces logements sur des terres agricoles est, en proportion, un effort conséquent. Mais c'est aussi le territoire qui a le plus faible objectif de production de logements. L'effort demandé tient compte du fait qu'en raison de son caractère rural, il s'agit aussi de l'EPCI qui compte le plus de villages et le moins de polarités, en proportion.

17. L'artificialisation, au sens des décrets en vigueur à la date d'arrêt du SCOTERS regroupe à la fois la consommation foncière d'ENAF et la consommation d'espaces non-bâti de plus de 2500 m<sup>2</sup> qui ne seraient pas des ENAF (jardins, piscines, etc.).

Le **second levier** pour économiser du foncier consiste à recentrer le développement sur les polarités de l'armature urbaine (niveaux 1 et 2) parallèlement à la mise en œuvre d'un développement maîtrisé des villages (niveau 3).

Ce levier est détaillé dans la justification des enveloppes foncières (chapitre 4 des annexes).

### **Renforcer les densités pour améliorer l'usage du foncier**

Le renforcement des densités à obtenir sur des terrains non bâtis (ENAF ou de plus de 2500 m<sup>2</sup> en milieu urbain) est le 3<sup>e</sup> levier pour éviter de consommer les sols. Ici aussi, et sans doute plus qu'ailleurs, il est difficile, voire contre-productif, d'imposer des règles de densités uniformes au regard de la diversité des EPCI, de la diversité des communes au sein de ces EPCI, et même de la diversité des contextes au sein d'une même commune.

Le SCOTERS a fait le choix d'opter pour un principe de **densité minimale** attendue pour chacun des échelons de son armature urbaine. Ces densités, inscrites au DOO, se basent sur les densités qui figuraient dans la mise en œuvre du 1<sup>er</sup> schéma (modification de 2012), en les augmentant de façon mesurée, afin de répondre aux enjeux d'optimisation, alors même que les densités appliquées jusqu'ici sont déjà élevées. L'analyse des dynamiques foncières en matière d'habitat (diagnostic foncier) a permis de mesurer l'atteinte et le dépassement des densités réelles par rapport aux objectifs du précédent schéma :

**Concernant l'Eurométropole** : les densités dépassent souvent le minima visé par le SCoT, avec des opérations de plus de 200 logements par ha sur certains secteurs. Toutefois, et comme évoqué ci-dessus, rien ne garantit que le cœur de métropole et sa première couronne ne soient en capacité de continuer à concentrer la production de logements sur des sites de grands projets urbains, avec de tels niveaux de densité. La raréfaction des sites de projets à l'avenir, leur fragmentation au sein de tissus urbains hétérogènes et l'enjeu de bénéficier d'espaces de respiration ont conduit au choix d'une densité plancher de 80 à 100 logements/ha selon les secteurs à l'instar du 1<sup>er</sup> SCoT.

Le choix de renforcer **les polarités de l'Eurométropole** tient compte de la spécificité de leur tissu de faubourg. Si leur rôle est de capter une part du développement que le cœur de métropole ne pourrait absorber, le principe visé dans cette orientation n'est pas seulement de renforcer l'usage du foncier, mais aussi d'**éviter les ruptures d'échelle** qui peuvent dénaturer les caractéristiques d'un quartier ou d'un îlot, et donc **impacter la qualité de vie ressentie par ses habitants**. Le choix d'une densité minimale de 50 logements à l'hectare équivaut à un tissu de petits collectifs ou de pavillons denses (type maison de ville). Il assure, entre autres, une densité suffisante pour permettre une desserte en transport collectifs et le maintien et la création de commerces et de services de proximité.

Ce seuil est également celui qui a été retenu pour **la ville d'Erstein**, dont le tissu urbain présente de nombreuses similitudes avec les communes de la 2<sup>e</sup> couronne de l'Eurométropole, et dont les fonctions de commerces, d'équipements et de services sont à renforcer pour bénéficier à l'ensemble du bassin de vie du canton d'Erstein.

La densité minimale attendue dans les **polarités et les bourgs centres** a été augmentée entre 35 et 50 logements à l'hectare.

**Les villages** passent de 20 à 25 logements à l'hectare, ce qui peut ponctuellement représenter un effort conséquent. On rappellera cependant que ces densités plancher visent des opérations de plus de 10 logements ou de plus de 5 000 m<sup>2</sup> qui ne devraient être que ponctuelles dans les villages si les polarités jouent leur rôle.

Afin que le SCOTERS rende opérante sa trajectoire vers le ZAN, **ces densités planchers doivent augmenter de +5 logements/ hectare par décennie**. Les documents locaux d'urbanisme doivent tenir compte de ce principe et l'anticiper, selon leur propre horizon temporel.

Empreinte  
0672256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Comme l'orientation le mentionne, ces densités minimales restent un principe visant les opérations d'ensemble qui consomment des ENAF (période 2021-2030), qui artificialisent des sol (périodes après 2030) ou qui concourent à mobiliser du foncier déjà urbanisé (renouvellement urbain). Elles ne s'appliquent pas directement aux opérations ponctuelles et les documents locaux d'urbanisme peuvent les moduler en démontrant leur inadaptation dans un contexte urbain particulier : les collectivités ont la possibilité de déroger pour certaines opérations, sous réserve de compenser ses densités sur d'autres secteurs plus propices (pour éviter, par exemple, de créer des ruptures d'échelles dénaturant un ilots urbain ou encore l'incapacité des réseaux ou l'inadaptation des voiries à supporter l'envergure d'un projet).

Le principe visé par le SCOTERS est de garantir une certaine optimisation de l'usage du foncier à une échelle qui peut être plus large que celle d'un ilot ou d'une opération ponctuelle. Mais il appartient aux EPCI de décliner cet objectif de densité et juger de la pertinence de son application sur la base de leurs études de densification et de l'analyse morphologique des ilots urbains. L'essentiel étant, à l'échelle du SCOTERS, que l'application de ces densités minimales soient opérantes au niveau d'un quartier ou d'une commune ; en veillant à ce que la multiplication des cas d'exception ne devienne pas un prétexte pour ne pas tenir les objectifs de sobriété foncière et d'optimisation de l'usage de cette ressource.

Le principe de majoration de 20 % du foncier dans les secteurs stratégiques et dans un rayon de 300 m autour des gares répond à la même logique. Ces chiffres constituent des ordres de grandeur sur lesquels les documents locaux d'urbanisme peuvent s'appuyer pour encadrer l'usage des sols, dans un rapport de compatibilité.

Concernant les opérations qui ne sont pas soumises à l'orientation des densités minimales, le principe porté par cette orientation est de permettre la densification « douce ». Autrement dit avoir un meilleur usage du foncier que ce qui en était fait jusqu'à présent, sans pour autant imposer une norme qui serait bloquante voire contre-productive. Ce garde-fou vise à limiter le risque de contournement de l'orientation, en laissant penser qu'il n'y a pas d'attentes sur l'usage du foncier dès lors que l'on reste en dessous 10 logements. Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de permettre et de faciliter cette densification douce.

## 7.7. Produire des logements adaptés et de qualité

Le SCOTERS est une échelle trop large pour apprécier finement les réponses que les collectivités doivent apporter en matière de besoins en logements, afin de fluidifier les parcours résidentiels. Cette orientation donne un cadre général de principes que les collectivités mobilisent dans leurs documents cadres et leurs politiques de logements, notamment :

- la lutte contre l'habitat indigne ;
- les objectifs de sobriété foncière (orientation 4) et de priorité accordée au renouvellement urbain ;
- la prise en compte de l'évolutivité des logements pour répondre aux évolutions des modes de vie (recomposition des familles, par exemple).

## FAIRE DES MOBILITÉS DÉCARBONÉES LE SOCLE DE L'AMÉNAGEMENT DU SCOTERS

### ORIENTATION 8 - L'organisation des mobilités

La carte d'armature des mobilités, affichée en introduction de l'orientation 8, reprend de manière schématique les stratégies de déploiement des principaux axes structurants de transports collectifs (REMe, axes routiers et autoroutiers à requalifier, couverture du tramway au sein de l'Euro-métropole) et modes actifs (réseaux structurant des pistes cyclables) ainsi que leur lien avec les principaux réseaux européens et transfrontaliers.

Ce schéma de synthèse, à l'échelle de la Région de Strasbourg, n'est pas une représentation fidèle et exhaustive des réseaux représentés, notamment les réseaux cyclables. Il ne représente pas les besoins d'itinéraires cyclables de diffusion et de rabattement vers ce réseau structurant à une échelle plus fine que celle du SCOTERS : la précision et l'exhaustivité de ces réseaux sera exprimée à l'échelle des documents locaux d'urbanisme et des schémas de mobilité qui incombent aux EPCI et qui en traduiront les principes à leur échelle.

Le schéma identifie les **sites stratégiques** (orientation 6.2) dont le développement doit se faire en lien avec des projets de mobilité. Le SCOTERS les identifie pour les soutenir mais sans les enfermer dans des listes ou des périmètres dont la précision pourrait être bloquante : la définition de ces grands projets (périmètres, phasages, contenu programmatique) et les solutions de mobilité (tracés retenus, modes de transports, aménagements, gestion, etc) doit être précisé dans d'autres cadres que celui du SCOTERS (politiques régionales de mobilité, contrats de plans, etc). Ces projets pourront être précisés et intégrés au schéma de cohérence au fil de son évolution.

#### 8.1. Pacifier l'espace public afin de favoriser les modes actifs en milieu urbain

L'orientation 8.1 dans la même philosophie que le schéma d'armature commenté ci-dessus : elle pose des grands principes communs aux différents bassins de vie du SCOTERS pour faire évoluer leurs espaces publics et offrir un cadre pacifié qui favorise le recours à la marche et au vélo.

Elle développe l'orientation 2.1 en privilégiant les mobilités alternatives à la voiture individuelle en déployant, conjointement, plusieurs solutions :

- Le développement des réseaux structurants pour les modes actifs,
- Le développement de solutions pour le transport partagés (covoiturage, location...)
- Le développement des transports collectifs et l'organisation des réseaux autour des PEM
- Les plans de mobilité : ces plans s'adressent à plusieurs entreprises sur une même zone d'activités. Cette démarche collective est semblable au PDME mais offre la possibilité de mutualiser les besoins et les plans d'actions en comptabilisant plus de salariés dans le processus. La démarche permet aux collectivités d'avoir une vision d'ensemble des mobilités à l'échelle de la zone d'activité, lui donnant toutes les clés pour mettre en œuvre les politiques publiques les plus pertinentes sur le territoire.

Le dernier point sur le stationnement appelle deux précisions :

- La notion « **d'évolutivité de l'offre** » indique que la mise en place d'une nouvelle offre en transport collectif performant, ou l'amélioration d'une offre existante (cadencement, réduction du temps de trajet, correspondances supplémentaires, etc.) peut permettre à la collectivité de réduire les emprises de stationnement en surface, en adéquation avec les capacités de cette offre nouvelle.
- **La multifonctionnalité des espaces de stationnement** ne doit pas être lue comme une injonction à végétaliser les parkings pour créer de l'ombre ET installer des ombrières équipées de panneaux photovoltaïques. Il appartiendra aux porteurs de projets de choisir entre ces deux solutions (ou une combinaison), le principe du SCoT étant de développer du parking ombragé (adaptation au changement climatique) mais que cet ombrage soit réalisé par des solutions de l'énergie renouvelable ou par des qualités paysagères et écoenvironnementales.

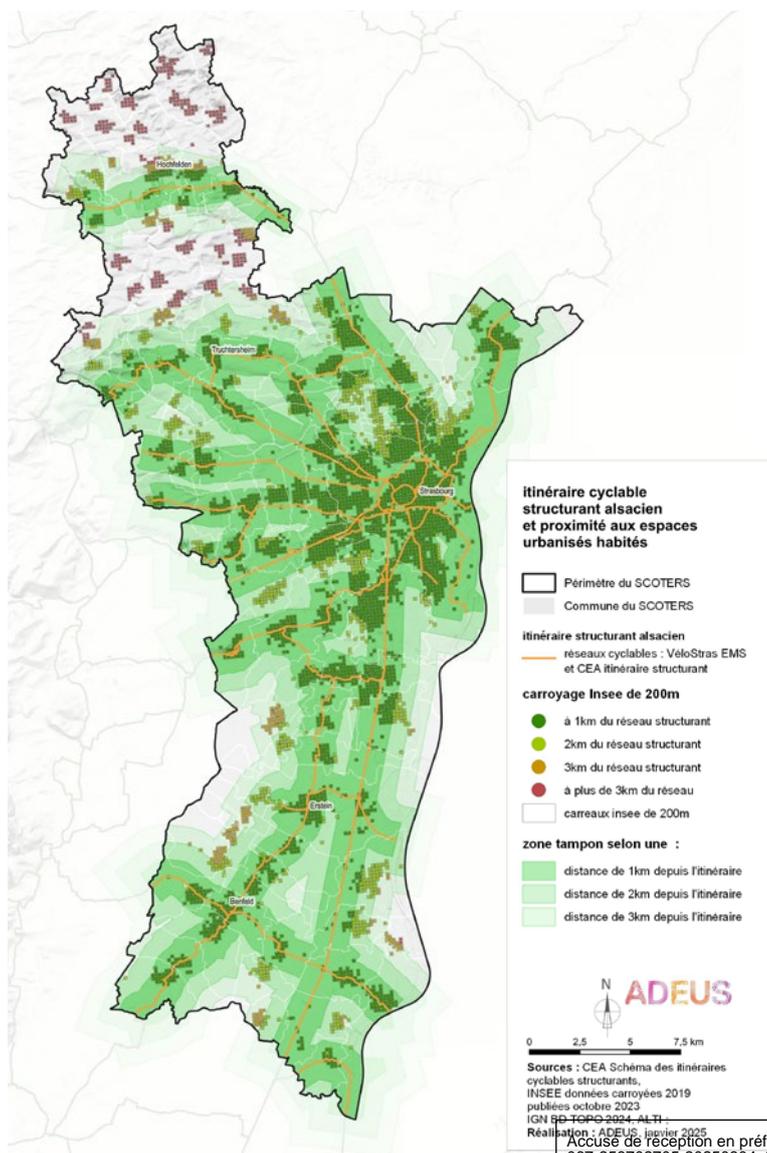
Accusé de réception en préfecture  
067-286702705-20250304138-2-PE de  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception en préfecture : 13/03/2025

## 8.2. Renforcer et étendre le réseau des mobilités actives

Les EPCI du SCOTERS travaillent depuis de nombreuses années au déploiement et à la connexion des réseaux cyclables. L'enjeu visé à travers cette orientation est de poursuivre ces politiques :

- En hiérarchisant les réseaux et en bâtissant un réseau structurant, c'est-à-dire un réseau cyclable continu et en majeure partie en site propre, permettant de franchir des intersections et rouler en sécurité en maintenant sa vitesse.
- En réservant le foncier nécessaire aux modes actifs, dont ces réseaux cyclables structurants mais aussi les emprises de stationnement pour cycle (dont les vélos pour la logistique urbaine).

Concernant le réseau cyclable structurant à l'échelle du SCOTERS, les études<sup>18</sup> de répartition de la population par rapport à la proximité des réseaux existant ou en projet montre que 85% de la population du SCOTERS habite aujourd'hui à moins de 3 km de ces réseaux. Si la population de la métropole bénéficie d'un bon niveau d'accès (quasiment 100 %) l'objectif est de le renforcer dans les autres bassins de vie de sorte qu'à termes (2050), la quasi-totalité des habitants du SCOTERS aient la possibilité d'y accéder à moins de 3 km de chez eux, y compris dans les villages des parties les plus rurales et collinaires du territoires (notamment grâce aux vélos à assistance électrique).



18. Observatoire des mobilités de l'ADEUS, Janvier 2025

### 8.3. Promouvoir le déploiement des transports collectifs en s'appuyant sur le REMe (Réseau Express Métropolitain européen)

Le premier paragraphe de l'orientation renvoie à la notion de réciprocité qui signifie que si l'accessibilité performante depuis un transport collectif est un critère déterminant pour intensifier un secteur, diversifier ses fonctions et le rendre plus dense, à l'inverse, la densité est une condition pour étendre le réseau de transports collectif et créer ou améliorer des points de desserte et des nœuds d'échanges multimodaux.

La liste des autorités organisatrices des mobilités (AOM) n'est pas fermée et la dénomination de ces acteurs peut évoluer d'où la volonté du SCOTERS de ne pas les préciser par une liste nominative, même non exhaustive.

La terminologie de REMe, Réseau Express Métropolitain européen, renvoie à la dénomination de ce réseau en date de la révision du SCOTERS et de son arrêt. Le REMe est un des trois SERM (Services Express Régionaux Métropolitains)<sup>19</sup> au sein de la Région Grand Est. Son changement éventuel de nom ne remet pas en cause les orientations. La nouvelle dénomination de ce réseau sera apportée dans les évolutions futures du schéma de cohérence.

### 8.4. Renforcer les pôles d'échanges multimodaux

La notion de pôle d'échanges multimodaux (PEM) définie dans cette orientation est propre au SCOTERS et ne doit pas être confondue avec la définition que d'autres politiques de mobilité pourraient donner à ce terme.

Les PEM sont à la fois des nœuds d'échange entre réseaux de mobilité (qui captent et diffusent des flux) et des points stratégiques pour le développement urbain afin d'améliorer l'accessibilité des quartiers, des cœurs de villes ou des communes pour les relier à des bassins de vie plus larges. C'est dans cet esprit que toutes les gares du territoire sont potentiellement des pôles d'échanges multimodaux, y compris des gares qui seraient aujourd'hui isolées ou mal desservies. Il en va de même pour les parking relais, dont certains se trouvent aujourd'hui englobés dans le tissu urbain et plus difficile d'accès que lorsqu'ils étaient encore aux franges des agglomérations. Ces parkings-relais, desservis par transports collectifs, peuvent voir leurs emprises de stationnements en surface évoluer au profit de nouvelles fonctions urbaines (principe d'intensification urbaine) et d'une offre en transports collectifs renforcée. On peut citer à titre d'exemple l'évolution potentielle du P+R de Baggersee, au sein d'un site stratégique porté par le SCOTERS (voir orientation 6.2).

Le second paragraphe désigne les PEM comme des nœuds à partir desquels organiser un rabattement depuis des axes structurants. Ces axes peuvent être routiers, mais pas seulement : ils doivent aussi être structurants pour les modes actifs, notamment le rabattement vélo, qui peut couvrir des rayons de plusieurs kilomètres (dont les vélos à assistance électrique qui étendent cette couverture potentielle). L'ancrage d'un PEM renvoie à la notion de parcours confortable (orientation 2.1) et d'espace public pacifié (8.1) afin de développer un capillaire de réseaux qui ne renvoie pas exclusivement à la circulation routière.

Le SCOTERS priorise la montée en charge de certains PEM mais cette liste doit rester ouverte pour répondre à l'évolution des pratiques de mobilité et l'émergence de nouveaux projets, qu'ils soient des projets urbains favorisant la mobilité ou des projets de mobilité permettant d'intensifier les fonctions urbaines (notion de réciprocité évoquée en 8.3).

19. Dont la candidature est en attente de validation en date de janvier 2025

## 8.5. Compléter les chaînes de mobilité

L'engorgement par un réseau radial, en étoile centrée sur le cœur métropolitain, préoccupation majeure du précédent schéma, demeure encore aujourd'hui. Le réseau routier a cependant évolué, avec l'ouverture du contournement ouest (COS) et la rocade sud, offrant des opportunités de reconfiguration de l'accessibilité et de la circulation au sein de la métropole.

L'articulation entre urbanisme et transports demeure un pilier du schéma révisé dont le principe est d'intensifier le développement urbain en priorité en centralité afin de réduire le besoin de se déplacer et sur des polarités afin de permettre à davantage de population (habitants, usagers d'équipements ou actifs) de disposer de solutions de mobilités autre qu'en étant seul dans sa voiture. Mais également de favoriser le recours aux déplacements en transports collectifs par cette intensification urbaine.

L'enjeu recherché est de transformer progressivement le réseau hyperstructurant routier (ex-réseau autoroutier) notamment la M35, en y favorisant des modes de transports collectifs et alternatifs à l'autosolisme par divers dispositifs (sites propres, signalisation, gestion des flux, contrôles, etc) pour permettre les conditions d'un fonctionnement plus urbain, et non plus exclusivement routiers, sur ces axes et alentours.

La condition est de ne pas accroître la capacité automobile des axes radiaux qui convergent vers le cœur métropolitain et, à termes, tendre à réduire ces capacités lorsque des transports collectifs sont mis en œuvre sur ces tronçons.

Les futurs projets de mobilité dépendent, et conditionnent à la fois, le développement de sites stratégiques, dans un rapport de réciprocité. Il appartient aux EPCI de définir les modalités de ces projets qui pourront être intégrés au schéma lors de ses évolutions futures.

Concernant l'échelle bassins de vie, elle ne doit pas être entendue comme une limite mais comme un niveau de fonctionnement : ces réseaux doivent se connecter ou se prolonger avec les réseaux voisins quand ils existent ou les anticiper quand ils sont en projet.

## ADAPTER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES AUX BESOINS ET LA RENDRE ACCESSIBLE

### ORIENTATION 9 - L'organisation des équipements et des services

#### 9.1. Renforcer la cohésion sociale en garantissant une offre de services pour tous et en tout point du territoire

Le SCOTERS ne spatialise pas, ni ne quantifie l'offre en équipements et services, susceptible d'accompagner le développement urbain ou le renouvellement urbain. Il appartient aux collectivités de programmer ces équipements selon les politiques publiques qu'elles mènent et de planifier leurs besoins en conséquence, dans leurs documents d'urbanisme.

Le principe général de cette orientation est de conforter les équipements et services nécessaires au fonctionnement d'un quartier ou d'un cœur de ville ou de village, pour maintenir ses fonctions existantes (notamment le commerce, avec un renvoi à la notion de centralité) et les développer. Et renforcer ainsi son rayonnement, c'est-à-dire les fonctions qu'il apporte, au niveau local (niveau du quartier ou de la commune).

## 9.2. Organiser les bassins de vie par le maillage d'équipements

Cette orientation répond à la même logique que la précédente, pour indiquer les priorités d'implantation des équipements structurants, autrement dit des équipements qui rayonnent à l'échelle de plusieurs communes ou quartiers.

## 9.3. Conforter le rayonnement urbain et métropolitain

Cette orientation rappelle que les équipements à fort rayonnement doivent s'implanter dans le niveau 1 de l'armature urbaine, qui est à la fois le niveau le plus dense en termes d'habitants, d'usagers ou d'actifs, mais également le niveau le mieux desservi en transports collectifs et donc le plus accessible depuis l'ensemble du SCOTERS et plus largement du Bas-Rhin et des échelles régionales et nationales.

En s'appliquant au niveau 1 de l'armature, on notera que si cette orientation cible exclusivement aujourd'hui l'Eurométropole de Strasbourg, elle a vocation à s'appliquer, à termes, à la ville d'Erstein dont plusieurs orientations concourent à renforcer le poids au sein du réseau des villes d'Alsace et du Rhin Supérieur.

## 9.4. Encadrer les futurs équipements structurants

La Région de Strasbourg étant le territoire le plus densément peuplé et le plus attractif de la Région Grand Est et du Rhin Supérieur, il est aussi l'un des territoires les plus susceptibles d'accueillir dans le futur des projets d'envergure, inconnus à ce jour.

Cette orientation vise à donner un cadre minimal de conditions afin de s'assurer que ces futurs projets ne remettent pas en cause les fondamentaux du projet de territoire que porte le SCOTERS.

La notion d'équipements structurants est à prendre au sens du SCOTERS et non dans un autre cadre de définition. Il s'agit ici d'équipements rayonnants, jouant un rôle majeur à l'échelle de la Région de Strasbourg, dont la fréquentation est importante et dont les impacts financiers (investissement comme fonctionnement) sont non négligeables pour les collectivités.

## AXE 2 : PERMETTRE LA RÉSILIENCE DU TERRITOIRE

### DÉCLINER UNE ARMATURE VERTE ET BLEUE À TOUTES LES ÉCHELLES

#### ORIENTATION 10 - Garantir les grands équilibres écologiques

Cette orientation décline les objectifs des documents de rang supérieur (en particulier le SRADDET et le SDAGE) pour les traduire à l'échelle du SCOTERS. Concernant le SRADDET, le SCOTERS prend en compte le SRADDET opposable<sup>20</sup> en intégrant les premiers éléments de la trame verte et bleue en cours de construction dans la révision du schéma régional.

Elle hiérarchise les différents niveaux de protection et de préservation attendus sur l'ensemble des catégories d'espaces constitutifs des trames écologiques de la Région de Strasbourg, avec le niveau de précision d'un schéma de cohérence : ce qui signifie que les représentations cartographiques du SCOTERS ne peuvent s'appliquer en tant que telles pour définir les règles d'usage des sols<sup>21</sup>. Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de spatialiser ces espaces et encadrer leur vocation en traduisant les orientations du SCoT à leur échelle.

#### 10.1. Protéger les milieux écologiques majeurs

Cette orientation vise la préservation des milieux écologiques majeurs en spécifiant que ces espaces doivent rester globalement inconstructibles.

Les constructions existantes, les bâtiments agricoles par exemple, ne sont pas visés mais ne peuvent faire l'objet que d'extensions limitées et ponctuelles. Elles restent soumises aux conditions de cette orientation à savoir : démontrer leur nécessité au regard de la séquence « éviter/ réduire/ compenser » et ne pas remettre en cause la fonctionnalité écologique des milieux qu'elles viendraient impacter.

Concernant les constructions nouvelles, ne peuvent être autorisées que celles qui répondent à un **intérêt général**. Cette notion complexe et protéiforme du point de vue du droit français (notamment le droit constitutionnel) est utilisée dans le SCOTERS « dans le sens d'une finalité d'actions ou d'institutions censées être au service d'une population ». Un projet de ce type peut être porté par des opérateurs privés ou semi-publics mais doit être au service de l'intérêt général et du bien commun. Ce qui implique que ce type de projets, conséquents en termes d'impacts, fasse l'objet de procédures en lien avec cet intérêt général de type déclaration de projet (DP), déclaration d'utilité publique (DUP), etc.

Comme indiqué dans l'orientation, un projet qui fait démonstration de son intérêt général n'est pas exonéré de justifications des autres conditions (séquence ERC et maintien des fonctionnalités écologiques).

**Concernant leur identification**, les espaces préservés par cette orientation proviennent :

- de la trame verte et bleue du SRADDET, à l'exception des ZNIEFF de type 1 (voir orientation 10.2 ci-après) ;
- du SDAGE pour les zones humides remarquables (inventaire 2009-2015) auxquelles se rajoutent des zones humides supplémentaires spécifiques au SCOTERS analysées et décrites dans l'état initial de l'environnement ;
- de l'arrêté préfectoral listant les cours d'eau de niveau 1 et 2 dans le Bas-Rhin.

20. En date de janvier 2025

21. On rappellera ici que les SCoT n'ont pas vocation à régir l'usage des sols et leurs vocations, rôle de l'urbanisme (PLU, PLUi et cartes communales).

Ces espaces font l'objet de mesures de protection ou de préservation, indépendamment du SCoT. Le SCOTERS les traduit à son échelle et les préserve par une orientation commune : si la **carte des éléments d'équilibres écologiques** donne à lire deux couleurs, verte pour les éléments à dominante terrestre et bleue pour les éléments à dominante liée à l'eau, l'orientation 10.1 s'applique à tous. La couleur n'est ici qu'illustrative, pour permettre une meilleure distinction des milieux.

**Concernant l'application de l'orientation**, les documents locaux d'urbanisme doivent préciser à leur échelle les contours de ces milieux et corridors. Ils peuvent soustraire les secteurs urbanisés qui n'apparaîtraient pas à l'échelle du SCoT. Ces secteurs urbanisés correspondent au poste « emprises urbaines » de la BDOCS Grand Est (et non d'un périmètre de zonage par exemple) ; sachant qu'il est attendu des espaces urbains que les documents d'urbanisme traitent de leur végétalisation et prolongent les espaces de nature en leur sein (*orientations 10.3, 12.1 et 12.2*) et les articulent avec les grandes trames écologiques (*orientation 10.1 et 10.2*)

La préservation des cours d'eau de niveaux 1 et 2 doit permettre le fonctionnement d'installations hydroélectriques lorsqu'elles existent, dans le cadre de la législation en vigueur, notamment le respect du L214-17 du code de l'environnement. Les documents d'urbanisme peuvent traiter ces infrastructures par un zonage particulier par exemple, en veillant à ce que leur fonctionnement et leur modernisation ait un moindre impact sur les milieux.

## 10.2. Préserver et valoriser les secteurs à enjeux environnementaux multiples

Cette orientation vise les mêmes objectifs que l'orientation 10.1 mais en y apportant une souplesse du fait que les espaces qu'elle couvre ne font pas l'objet de mesures de protection et de préservation aussi strictes que ceux répertoriés à l'orientation 10.1.

- Les ZNIEFF de type 1 : ces espaces correspondent à des inventaires d'où le choix opéré par le SCOTERS de les considérer comme des espaces environnementaux à enjeux multiples plutôt que des milieux majeurs ;
- Les zones inondables, où les enjeux environnementaux se doublent d'enjeux de prise en compte des risques ;
- Les sites de captages (actuels ou potentiels) dans le respect de la réglementation en vigueur car leurs périmètres font l'objet de mesures spécifiques, indépendamment du SCoT ;
- Des continuités écologiques complémentaires aux corridors écologiques majeurs identifiés par le SRADDET : ces continuités ont été identifiées par des études environnementales<sup>22</sup> sur la dispersion d'espèces emblématiques d'un milieu, afin d'identifier des fragilités et des points de rupture entre noyaux de biodiversité. Ces continuités sont analysées et décrites dans le chapitre 5 de l'état initial de l'environnement ;
- Les massifs boisés de plus de 1 ha : le SCOTERS retient le principe de leur préservation pour des motifs multiples de refuges de biodiversité, de captation de carbone, de cadre paysager etc. Il s'agit d'un principe générique : les documents locaux d'urbanisme peuvent démontrer l'absence de qualité ou d'enjeux environnementaux sur des secteurs qu'ils auront étudiés.

**Concernant la notion de réversibilité** des usages et des impacts sur la pleine terre, l'objectif visé ici est de promouvoir des installations limitant fortement leur impact sur les sols en termes de mouvement de terre (terrassment, déblais ou remblais, etc), qui évitent le recours à des fondations ou des massifs en béton mais aussi qui soient démontables et dont les matériaux puissent être recyclés pour d'autres usages. Cette réversibilité doit rechercher « le moindre impact » autant sur le site que dans une approche globale de décarbonation.

**Concernant l'application de l'orientation**, la préservation de ces secteurs doit se traduire par

22. ADEUS, modification 4 du SCOTERS en 2016

une inconstructibilité. Les documents d'urbanisme peuvent y déroger sous réserve de démontrer que les projets répondent à la séquence ERC et qu'ils maintiennent les fonctionnalités écologiques des milieux. Les documents locaux d'urbanisme peuvent également démontrer l'absence de caractère environnemental en traduisant ces espaces à leur échelle.

- Cette dérogation ne vaut que si les projets répondent à un intérêt général (voir orientation 10.1) OU à des besoins d'exploitation agricole ou sylvicole. Le cumul mentionné ne porte pas sur le caractère d'intérêt général et agricole, mais sur le caractère du projet et la démonstration de la séquence ERC (les deux tirets).
- Cette orientation permet les projets de mobilités (notamment les pistes cyclables) ou les projets de production d'énergies renouvelables sous réserve de justifier du caractère d'intérêt général. Dans l'esprit du SCOTERS ces infrastructures se développent en priorité ailleurs et ne viennent impacter ces milieux qu'en ultime recours (séquence ERC). La création de pistes cyclables, de cheminements ou encore d'installation de production d'énergie peuvent être considérée d'intérêt général au sens où elles apportent des solutions décarbonées quand bien même ces projets ne seraient pas soumis, en tant que tels, à des procédures de type DUP ou DP.
- Cette orientation instaure un principe de zone tampon de l'ordre de 30m autour des boisements d'importance, à la fois pour des enjeux environnementaux mais également pour des enjeux de lutte contre le risque incendie dans le cadre de l'adaptation des territoires au changement climatique. L'épaisseur de 30 m d'inconstructibilité est un principe générique à l'échelle du SCoT que les documents d'urbanisme doivent adapter aux réalités du terrain. Ils peuvent réduire cette largeur, notamment en milieu urbain : 30m correspond à une largeur favorable pour la circulation de la faune sauvage et les échanges entre biotopes. A l'inverse, 5m est le minimum requis pour un accès aux véhicules de secours (notamment les véhicules de lutte contre les incendies). Cette orientation ne vise que les nouvelles constructions, pas les constructions existantes.
- Concernant l'extension limitée de bâtiments agricoles existants : au sens du SCOTERS, cette extension devrait être inférieure à 25 % de la surface du bâtiment ou de son emprise au sol (idéalement le facteur le plus limitant des deux) et prise dans sa globalité (25% de l'addition des extensions réalisées dans le temps). Il appartient aux documents locaux d'urbanisme d'encadrer et traduire en droit des sols cette intention du SCoT.

### 10.3. Maintenir ou créer des corridors écologiques, et lutter contre la fragmentation des espaces de nature ordinaire

Cette orientation souligne l'importance des espaces de nature ordinaire et demande aux documents locaux d'urbanisme de les identifier et les préserver dans le but de constituer un maillage écoenvironnemental entre espaces urbains et espaces naturels et agricoles.

Elle cible notamment :

- Les zones humides ordinaires en complément des zones humides remarquables (SDAGE) mais aussi, et plus largement, les espaces qui contribuent à alimenter ces zones humides en raisonnant en système plutôt qu'en périmètre de protection ;
- Les boisements existants (pièges à carbone) et les vergers, poches refuges de biodiversité en milieu urbain et dont la valeur environnementale est à prendre en compte dans les arbitrages entre préservation d'espaces de respiration et urbanisation de dents creuses ou de cœurs d'îlots ;
- Les prairies pour leur rôle d'alimentation des milieux humides évoqués ci-dessus et leur fonction de réservoirs de biodiversité comme de piège à carbone ;

Les points de restauration des corridors (figurant sur la carte « éléments d'équilibres écologiques ») sont issues d'études de modélisation de dispersion des espèces qui identifient les continuités et les absences ou réductions de continuités pour des espèces de milieux caractéristiques. Ces travaux sont exposés dans le chapitre 5 de l'état initial.

Accusé de réception en préfecture  
007246270600500004-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

## 10.4. Promouvoir une gestion sobre des ressources en matériaux

Cette orientation fait écho au schéma régional des carrières, adopté en novembre 2024.

Le premier levier porté par le SCOTERS en matière de sobriété des matériaux est de valoriser l'existant et anticiper la déconstruction et le recyclage des nouvelles constructions (principe de réversibilité pour un moindre impact environnemental). Le second est de s'approvisionner localement en réduisant autant que possible le prélèvement de matériaux.

Dans tous les cas, le renouvellement des sites d'exploitations de matériaux existants est privilégié sur leur extension, qui elle-même a la priorité par rapport à la création de nouveaux sites. Ces actions se font dans le respect de la sensibilité environnementale et au regard de besoins définis.

Le réaménagement des sites d'extraction en fin d'activité se font selon le principe de réversibilité induit pour ses sites dans un objectif de renaturation et de reconstruction des fonctionnalités écologiques. Ils **peuvent** être porteurs de fonctions multiples comme la production d'énergie ou les activités de loisirs. Le principe porté ici par le SCOTERS est de **permettre cette multifonctionnalité**, non de la systématiser. Il appartient aux collectivités, à travers leurs documents locaux d'urbanisme notamment, de décider du contenu programmatique de ces réaménagements et d'arbitrer, sur la base d'étude, lorsque des projets sont porteurs d'incompatibilités.

## 10.5. Préserver les espèces

La préservation de la biodiversité est un pilier du projet de territoire (orientation 3) porté par le SCOTERS, qui ne se limite pas aux espèces emblématiques les plus menacées mais à l'ensemble de la biodiversité, constitutive de ses différents biotopes.

Les orientations 10.1 à 10.3, complétées par les orientations 12.1 à 12.4 forment un ensemble de leviers directs pour répondre à l'objectif de l'orientation 3.

La préservation plus spécifique d'espèces protégées ne peut se limiter aux leviers d'un SCoT et doit s'accompagner de mesures de gestions qui dépassent les attributions des documents de planification, d'où le recours aux deux recommandations pointées dans le DOO pour rendre opérationnel et concrétiser l'orientation 3 et ses déclinaisons.

# ORIENTATION 11 - Améliorer et valoriser les paysages

## 11.1. Maintenir les axes paysagers et préserver les lignes de crête

Le SCOTERS n'identifie pas d'éléments paysagers spécifiques à l'exception des coteaux de Hausbergen. Il rappelle ici les secteurs à enjeux environnementaux multiples (cf. orientation 10.3) pour ne pas dissocier la question paysagère de la question environnementale : la préservation des paysages doit renforcer la préservation des milieux, et réciproquement.

Cette orientation introduit la notion supplémentaire de ligne de crête et de coteaux afin que l'urbanisation ne viennent pas rompre la lecture des paysages.

La position du **coteau de Hausbergen**, en belvédère sur la métropole est un espace unique de la Région de Strasbourg d'où la volonté du SCOTERS de le préserver avec un degré de précision indiqué dans les annexes : la carte « améliorer et valoriser les paysages » reporte à son échelle le coteau d'Hausbergen (dont le périmètre détaillé figure dans les annexes) et identifie les principales lignes de crête auxquels les documents d'urbanisme peuvent se référer en les traduisant et en les complétant à leur échelle.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

## 11.2. Structurer les lisières urbaines

La pérennité visée dans cette orientation est un levier important pour la trajectoire du territoire vers le ZAN. Les lisières urbaines ne sont pas seulement des interfaces avec les fonctions qu'on leur connaissait jusqu'à aujourd'hui en termes de qualité de vie (tampon sanitaire, cadre paysager, etc.) : elles matérialisent les limites de l'urbain et l'enveloppe dans lequel l'essentiel du développement doit s'opérer.

Les coupures d'urbanisation figurant sur la carte relative aux paysages sont des éléments de principes qui concourent à la même logique de matérialisation d'une frontière entre bâti et non bâti. Ce ne sont pas des espaces précisément localisés à l'échelle du SCOTERS (contrairement au coteau de Hausbergen évoqué ci-avant en 11.1). **Elles n'ont pas vocation, à cette échelle, à s'opposer directement à l'usage des sols.** Elles doivent être traduites dans les documents locaux d'urbanisme qui en précisent les limites et les modalités d'encadrement de leur inconstructibilité ou de constructibilité partielle en les adaptant plus finement aux réalités du terrain (rapport de compatibilité) ; le principe général porté par le SCOTERS étant d'éviter les phénomènes de conurbation en ménageant des corridors écologiques s'appuyant sur des espaces non bâtis (naturels, agricoles mais aussi de parcs, de jardins, de prés-vergers, de cœurs d'îlots, etc.).

Comme l'indique l'orientation, il revient aux documents locaux d'urbanisme de traduire ces lisières et coupures à leur échelle et de prendre les mesures pour encadrer l'usage des sols. Si le SCOT peut sembler précis sur certains éléments, telles que les profondeurs de recul de 5m, l'orientation 11.2 ne peut s'appliquer directement à un projet : elle doit avoir été traduite dans un document local d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Ces coupures peuvent être « partiellement aménagées », c'est-à-dire qu'elles n'ont pas un caractère automatiquement inconstructible si les projets d'aménagement ponctuels limitent leur urbanisation en maintenant une coupure non bâtie nette, de sorte à ne pas miter l'espace ou éviter de créer un continuum bâti. Le traitement végétalisé des espaces publics, des toitures, des lisières urbaines, des emprises non bâties (dont les emprises de stationnement perméables et végétalisées) sont autant d'éléments qui peuvent participer à une coupure entre espaces bâtis.

## 11.3. Améliorer la qualité des entrées de ville

L'enjeu premier de cette orientation est de contenir l'étalement urbain et éviter une urbanisation non contrôlée qui fragmente et déstructure le paysage. Il rejoint l'enjeu des coupures d'urbanisation (11.2) avec lequel il est complémentaire.

Le SCOTERS fixe un cadre de principes généraux que les documents locaux d'urbanisme et les politiques publiques (encadrement de la publicité ou éclairage public par exemple), déclinent à leur échelle et selon les critères de qualité urbaine propres à leur contexte.

## 11.4. Préserver les caractéristiques urbaines patrimoniales

Le principe porté par le SCOTERS est de considérer le patrimoine (qu'il soit bâti ou végétal) comme « vivant » au sens où il participe à la qualité de vie et peut répondre aux enjeux de l'adaptation des territoires au changement climatique. Lorsque le contexte le permet, et dans le respect de la législation, ce patrimoine doit permettre l'évolution des villes et villages et ne pas les figer dans des formes passéistes, aboutissant à une « muséification ».

L'échelle du SCOTERS est bien trop large pour dresser une liste exhaustive du patrimoine qu'il convient de conserver. Les grands monuments et le patrimoine historique font l'objet de mesures spécifiques (sites classés ou inscrit, PSMV de Strasbourg, sites classés UNESCO etc) et il appartient aux documents locaux d'urbanisme de recenser et prendre les mesures pour préserver le patrimoine qui ne serait pas identifié et protégé. Ils veillent, lorsque le contexte le permet, à permettre aux formes urbaines d'évoluer sans perdre pour autant leurs caractéristiques patrimoniales, et en évitant des formes créant des ruptures de continuité. Une application aboutit à la dénaturer des caractéristique d'un village ou d'un secteur patrimonial.

Accuse de réception en préfecture  
067256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

## RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE POUR PROTÉGER LES PERSONNES ET LES BIENS

### ORIENTATION 12 - Atténuer et s'adapter au changement climatique

#### 12.1. Prolonger les espaces de nature au sein des espaces urbanisés

L'orientation 12.1 s'inscrit en complément de l'orientation 10.3 qui vise à ne pas fragmenter et mailler les espaces de nature ordinaire dans le prolongement des grandes trames vertes et bleues. Cette orientation vise à faire pénétrer la nature en ville, tant au niveau spatial qu'au niveau des bâtiments (dernier paragraphe). Son objectif est de préserver un certain nombre d'éléments (détaillés dans l'orientation) et les faire résonner à une échelle plus large, au sein d'un système d'espaces non bâtis et d'axes végétalisés.

Cette orientation participe directement aux objectifs de qualité urbaine (orientation 2.2) et de santé en ville (orientation 2.3), de nombreuses études, mise en exergue après les confinements de 2021 dont celle citée en recommandation ont mis en exergue les vertus du végétal en termes de santé, notamment de santé mentale.

**Plus spécifiquement sur les cœurs d'îlots et les trames de pleine terre** : par son injonction au documents d'urbanisme et aux grandes opérations d'aménagement directement compatibles avec le SCoT (R142-1) à prendre des dispositions pour préserver les fonctionnalités écologiques, cette orientation doit se traduire en levier pour permettre aux collectivités d'arbitrer entre préservation d'espaces de respiration ou densification : elles sont invitées à élaborer des méthodologies, réaliser de diagnostics, des études environnementales, des recensements ou d'autres actions de leurs choix pour déterminer la valeur écologique et environnementale d'un cœur d'îlot et l'évaluer face à la pression foncière. Le caractère réversible et la recherche d'un moindre impact sur l'artificialisation et la qualité des sols sont des facteurs qui doivent être pris en compte dans les projets impactant des cœurs d'îlots ou des grandes trames de terres non artificialisées.

L'interdiction de constructibilité ou d'imperméabilisation visée dans cette orientation ne s'oppose pas à l'aménagement de ces cœurs d'îlots par des constructions légères (terrasses, abris de jardins, annexes,...) dans le même esprit que la notion de réversibilité de l'orientation 10.2.

#### 12.2. Identifier et mettre en œuvre des secteurs de renaturation

La renaturation est un levier central pour atteindre, à termes (2050) le ZAN. Il est complémentaire à la stratégie de réduction de la consommation foncière, puis de l'artificialisation et aux leviers de sobriété foncière mise en œuvre dans le projet du SCOTERS.

Le principe défendu par le SCOTERS est de ne pas considérer la renaturation comme une solution au coup par coup, pour apporter des solutions opportunistes à des projets urbains ; mais d'inscrire les projets de renaturation dans une vision et une stratégie globale, dont le principal bénéfice visé est de renforcer des espaces agricoles, naturels ou semi-urbanisés qui seraient fragilisés ou qu'il serait opportun de renforcer pour améliorer la fonctionnalité écologique globale d'un site ou d'un secteur.

### 12.3. Protéger les milieux humides et les milieux aquatiques

La préservation et le rétablissement des espaces de liberté des cours d'eau permet d'assurer le bon fonctionnement hydraulique et écologique des cours d'eau (zones tampons, corridors, ralentissement des crues, etc.).

La préservation des ripisylves et des cortèges végétaux participe au maintien des berges (lutte contre l'érosion) et sont des corridors faisant le lien entre milieux (à commencer par les milieux terrestres et aquatiques).

Ces milieux constituent des écosystèmes à part entière : le principe de maintien d'une largeur inconstructible de 30m vise à maintenir cette fonction d'échange entre les milieux. Les 30m sont à compter à partir du milieu du lit mineur des cours d'eau. Il incombe aux documents d'urbanisme de le traduire par des dispositifs adaptés et d'en préciser les contours pour tenir compte des complexités de terrain. Il en va de même pour les 15m demandés en milieu urbain, ponctuellement ramené à 5m dans les sections les plus contraintes.

On précisera également que ces principes d'inconstructibilités ne valent que pour les nouvelles constructions et leurs extensions. On rappellera enfin que cette orientation s'applique en lien avec les orientations 10.1, 10.2 et 10.3.

La préservation des champs d'expansion des crues et la référence de cette crue sont la traduction à l'échelle du SCOTERS de la disposition O3.D1 du PGRI.

L'encadrement des travaux réalisés dans le lit majeur est la traduction à l'échelle du SCOTERS de la disposition T3-O3.1.3-D3 du SDAGE.

### 12.4. Préserver et gérer la ressource en eau

Comme indiqué dans l'orientation, la préservation de la ressource en eau est un élément capital pour la Région de Strasbourg au regard de son attractivité et de la pression économique et démographique qui ira croissante d'ici 2050.

La gestion de cette ressource ne peut se limiter au seul périmètre du SCOTERS et implique une solidarité entre bassins versant et au niveau de la plaine d'Alsace. C'est dans cette optique que le SCOTERS traduit à son échelle les dispositions du SDAGE. Elle implique également de travailler sur les process économiques (agricoles, industriels, etc) qui échappent aux prérogatives des documents de planification et d'urbanisme.

C'est pourquoi le SCoT traite la question de l'eau de manière transversale à travers des orientations multiples qui vont au-delà des enjeux de protection de la nappe et des points de captage (protection des zones humides, nature en ville, limitation de l'imperméabilisation, etc).

### 12.5. Gérer les eaux pluviales pour améliorer la qualité globale des eaux

Cette orientation découle de l'orientation précédente et vise à favoriser l'infiltration en pleine terre. Elle renvoie à des enjeux de gestion qui dépassent l'attribution des documents de planification, d'où le rappel de solutions à ces enjeux sous forme de recommandations.

## ORIENTATION 13 - La prévention du risque

### 13.1. Prévenir et gérer les risques naturels et technologiques

#### **Se prémunir contre le risque d'inondation**

Cette orientation traduit le PGRI et les mesures des PPRI à l'échelle du SCOTERS. Le principe de référence à la crue centennale (en l'absence d'évènements plus importants, connus et documentés) s'applique aux dispositions que prennent les documents d'urbanisme mais ne doit pas être interprété comme une injonction s'imposant par défaut aux nouveaux équipements hydrauliques ou à la mise aux normes d'équipements hydrauliques existants. Ces équipements peuvent avoir des références de crue différentes, selon leurs fonctions.

#### **Réduire le risque de mouvement de terrains et de coulées d'eaux boueuses**

Outre les leviers mentionnés dans l'orientation pour sa mise en œuvre dans les documents d'urbanisme, le changement de pratiques culturelles peut avoir des impacts significatifs contre les coulées d'eaux boueuses. Ces pratiques agricoles, sur lesquelles les documents de planification n'ont pas de prise, peuvent être discutées entre collectivités et exploitants dans le cadre de chartes évoquées dans les recommandations accompagnant l'orientation 15.1.

#### **Lutter contre le risque incendie**

Il s'agit d'une première prise en compte de ce risque pour les zones habitées les plus exposées.

#### **Prévenir les risques technologiques**

Outre la prise en compte des risques directs liés aux activités, cette orientation vise particulièrement l'adaptation des usages sur les sites concernés par ces risques, ou à proximité.

### 13.2. Prévenir les risques pour la santé publique

#### **Construire sur des sols pollués**

Dans le prolongement de l'orientation 13.1, la recherche de la compatibilité des usages avec les pollutions résiduelles des sols ou des eaux souterraines, devra être recherchée dans un souci de préservation de la santé.

#### **Améliorer la qualité de l'air**

La notion « d'axes de circulation les plus polluants » ne renvoie pas à des indicateurs précis, d'où la terminologie de « prise en compte » et non une injonction d'interdiction ou d'obligation. Il appartient aux documents d'urbanisme d'établir les caractéristiques de ces axes pour les identifier, sur la base des études sanitaires et des études de trafics routiers dont ils disposent.

#### **Améliorer la qualité de vie par la réduction des nuisances sonores**

Le SCOTERS ne fixe pas d'objectif normé pour réduire les nuisances sonores pour les riverains d'axes bruyants. La perception de l'intensité du bruit et sa propagation dépendent de facteurs contextuels multiples (surplomb, bâtiments écrans, effets de couloirs, etc.) qui doivent être étudiés à l'échelle de la rue, de l'espace vert ou de l'îlot urbain.

A titre indicatif, l'inconfort sonore apparaît autour du seuil des 50 dB et devient dangereux par une exposition prolongée à partir de 80 dB.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

## DÉVELOPPER UNE STRATÉGIE ÉNERGÉTIQUE

### ORIENTATION 14 - L'accélération de la transition énergétique

#### 14.1. S'engager en matière de sobriété et d'efficacité énergétique

A travers cette orientation, le SCOTERS s'inscrit dans la trajectoire de sobriété de la Région Grand Est. Il vise à s'appuyer sur des réflexions d'ensemble dans un souci de recherche de cohérence d'actions (PCAET, schémas directeurs des énergies, etc.).

Concernant les densités d'usagers (habitants ou entreprises) que les réseaux de chaleur fatale peuvent alimenter, le SCOTERS ne fixe pas de norme. Cette densité doit être appréciée au regard de la faisabilité technique et financière de chaque opération. Le principe porté par le SCOTERS est de valoriser autant que possible la chaleur fatale et de lutter contre la déperdition d'énergie dans les réseaux si cette chaleur doit être acheminée ; principes qui valent pour tous réseaux d'énergie, même si ce sont les réseaux de chaleur fatale qui sont ciblés ici.

#### 14.2. Développer les énergies renouvelables

L'objectif du SCOTERS est de mobiliser l'ensemble des gisements de production d'énergies en rendant possible leur exploitation.

- Concernant la géothermie, le SCOTERS n'exclue pas l'exploitation de cette ressource mais pose un cadre de conditions pour permettre l'exploitation de la géothermie profonde (géothermie à haute énergie) en fonction de l'avancée de la connaissance et des technologies.
- Concernant le photovoltaïque, le SCOTERS s'inscrit dans la réglementation en vigueur. L'exploitation de cette ressource doit répondre aux enjeux de préservation des milieux dont les conditions sont détaillées dans les orientations 10.1 et 10.2.
- Concernant l'éolien, le SCOTERS n'exclue pas l'aménagement de parcs d'éoliennes, sous réserve du respect des enjeux d'aménagement développés en 14.3 mais également des orientations 11 et suivantes relatives au paysage.

En l'état actuel de connaissance les besoins du SCOTERS en matière d'énergie n'ont pas clairement pu être évalués. Les documents d'urbanisme, avec l'appui des plans climat-air-énergie territoriaux (PCAET) et des schémas directeurs des énergies (SDE) identifieront plus finement ces besoins, à leur échelle.

#### 14.3. Concilier la production d'énergies renouvelables et les autres enjeux d'aménagement

Si la production d'énergie renouvelable est un enjeu prioritaire du SCOTERS, elle doit s'inscrire dans le cadre de la préservation des milieux, établi dans les orientations 10.1 et 10.2. en considérant la fonctionnalité écologique des espaces impactés.

La notion de réversibilité renvoie, dans le SCOTERS, au principe que l'installation d'infrastructures nécessaires à la production d'énergie doit privilégier un moindre impact sur les sols sous la forme de mats et de poteaux ou de matériaux démontables et recyclables afin de restituer la fonction agricole ou/et la fonction de pleine terre une fois les équipements retirés. Il s'agit ici d'un principe visant les constructions légères (photovoltaïsme), non généralisable aux constructions « en dur » comme les méthaniseurs ou les centrales hydroélectriques.

La notion « d'avoisantes » (tiret 3) ne peut être définie à l'échelle d'un SCoT car elle regroupe des éléments divers qui peuvent être normés (protection des captages) ou dépendre du

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

contexte local (exemple de la dispersion des odeurs selon les vents dominants dans le cas des méthaniseurs). Il appartient aux documents d'urbanisme de préciser cette notion de voisinage en fonction de la source de nuisance et de la géographie du site.

#### 14.4. Développer une économie circulaire autour de la gestion des déchets

L'évolution des modes de consommation a pour conséquence un accroissement important des tonnages de déchets à traiter. Le SCOTERS s'inscrit en maillon d'une chaîne d'actions menées par les collectivités des échelles plus larges, avec le plan régional de prévention des déchets qu'il traduit à son échelle, et dont il relaie les objectifs aux collectivités territoriales : à la fois en prenant des mesures pour une gestion durable des déchets, par le développement de filières de valorisation (génératrices de richesses et d'emplois) mais également en agissant en amont, par des actions de prévention auprès de tous les publics.

### ACCOMPAGNER LE SYSTÈME AGRICOLE LOCAL, DANS SA FONCTION ÉCONOMIQUE, ÉCOLOGIQUE ET SOCIALE/ALIMENTAIRE

#### ORIENTATION 15 - Le développement et l'adaptation de l'agriculture

##### 15.1. Pérenniser la ressource agricole

Cette orientation s'inscrit en prolongement des orientations 4.1 et 4.2 visant à réduire la consommation foncière et l'artificialisation des sols. Comme le souligne le diagnostic, les terres agricoles du SCOTERS à l'instar de la plaine du Rhin Supérieur, sont renommées pour être parmi les terres les plus fertiles d'Europe. Elle rappelle que le développement doit s'opérer en priorité au sein des tissus urbains (au sens des « emprises urbaines » de la BDOCS Grand Est) et que l'urbanisation par extension sur des « terres arables » doit être ponctuelle et limitée.

Le terme de « terre arable » renvoie à la notion de terre cultivable et labourable, mais l'orientation élargit la préservation des terres agricoles en ciblant aussi :

- Les espaces agricoles à forte valeur ajoutée, pour tenir compte de la somme des revenus induits par des facteurs de production (savoir-faire, masse salariale, investissements dans des infrastructures comme l'irrigation, etc).
- Les prairies, pour l'élevage et le rôle écoenvironnemental de ces espaces en termes de captation de carbone et de filtrage et d'alimentation des nappes phréatiques et des zones humides.

Comme le souligne le diagnostic agricole, le territoire regroupe des filières diversifiées (cultures hors sol, cultures spécifiques, activités agroalimentaires rares, etc) que le SCOTERS entend renforcer dans les documents d'urbanisme, au-delà de la seule question foncière. Le principe premier de cette orientation est d'avoir une vision à long terme de façon à permettre aux exploitants de pérenniser leur activité et la faire évoluer, d'où l'injonction de travailler sur les zones d'urbanisation futures :

- En déclassant les zones qui ne sont pas support de projets à court comme à long terme, en leur restituant leur vocation agricole (ou naturelle) ;
- En limitant les secteurs d'urbanisation future sur la base des points évoqués dans l'orientation et en matérialisant les limites de cette urbanisation (en lien avec l'orientation 11.2)

La mise en œuvre de ces objectifs ne peut se limiter au seul champ des documents de planification, d'où la recommandation pour associer les exploitants et la profession agricole à la fois dans l'émergence de visions prospectives pour la réalisation des documents d'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture  
06/12/2025 13:06:25  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

travers des accords (chartes, plan programme, etc.) pour faire évoluer les pratiques agroenvironnementales et les gérer.

Les zones d'activités agricoles, qui ont une vocation agricole sanctuarisée et dont la production est adaptée aux besoins alimentaires et aux exigences environnementales de la population locale, participent à la diversification des filières visées par le SCoT. Leur modèle de construction partenariale (entre riverains, agriculteurs et collectivité) illustre, à ce titre, la seconde recommandation qui accompagne l'orientation 15.1

## 15.2. Accompagner le modèle (économique) agricole local

Le principe de cette orientation est de favoriser la diversité des sources de revenus pour favoriser la multiplicité des exploitations et encourager le développement des circuits courts.

La vente directe à la ferme est restreinte aux produits issus de l'exploitation et ne doit pas entraîner l'ouverture de magasins sur les exploitations déconnectées des centralités, générant des flux et des besoins d'artificialisation (accès, parkings) et accentuant le report de l'offre alimentaire en périphérie (identifié comme un point de fragilité du territoire, cf diagnostic commerce).

La production d'énergies renouvelables, en particulier l'agrovoltaïsme et la méthanisation qui concernent plus directement ce secteur d'activité, sont encadrés par l'orientation 14.3 et leur développement dans des milieux environnementaux à enjeu qui seraient exploités sont abordés dans les orientations 10.1, 10.2 et 14.3.

L'agrotourisme est traité dans le même esprit que la vente directe : cette activité est un complément aux revenus de l'exploitation. Autrement dit une activité annexe, ponctuelle, qui ne doit pas transformer la vocation de l'exploitation agricole en une vocation de tourisme et de loisirs. Elle doit se localiser au sein de l'exploitation, en se soumettant aux mêmes règles en matière d'insertion paysagère et d'accessibilité.

## 15.3. Pérenniser des pratiques agricoles engagées en faveur des écosystèmes

Cette orientation s'inscrit en complément de l'orientation 15.2, relative à l'agroforesterie. Elle souligne le rôle transversal que peuvent jouer les exploitations agricoles dans la transformation des territoires pour lutter contre le changement climatique.

Ici encore, cet objectif ne peut se limiter au champ de la planification : sa mise en œuvre passe par une association forte entre les acteurs publics et la profession agricole ; d'où le recours à une recommandation.

## AXE 3 : FAVORISER LES DYNAMIQUES TERRITORIALES

### STRUCTURER L'AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE ET DÉVELOPPER L'EMPLOI

#### ORIENTATION 16 - La localisation préférentielle des activités

##### 16.1. Développer et implanter prioritairement l'emploi dans les centralités et au plus près des autres fonctions urbaines

Le principe de cette orientation est de chercher à développer l'emploi partout, à tous les échelons de l'armature urbaine : y compris dans les villages et pas seulement dans les polarités d'emploi existantes, localisées dans les niveaux les plus urbains de l'armature du SCOTERS.

- Cette diffusion de l'emploi est proportionnée à travers l'ensemble des orientations du schéma, à commencer par les orientations relatives à la mobilité, par les modes actifs et les transports collectifs.
- Cette orientation a pour enjeu de favoriser le développement des services, des entreprises et des emplois que ces activités induisent, dans les tissus urbains à la fois pour des enjeux de revitalisation, d'animation urbaine et d'échanges dans des rapports de proximité (voir orientation 2.1), mais aussi pour sortir des logiques de sectorisation qui déconnectent les espaces économiques des autres espaces urbains, et qui engendrent des déplacements donc des nuisances ainsi que de la consommation foncière par la multiplication de voiries et de délaissés fonciers (logique de « zonage »).

##### 16.2. Développer les activités économiques incompatibles avec les fonctions urbaines dans les espaces d'activités

Les zones d'activités doivent être réservées aux activités économiques incompatibles avec les autres fonctions urbaines : le sens de cette orientation est de réserver le foncier économique pour ces activités, en évitant qu'il soit utilisé pour des fonctions qui pourraient se développer dans des tissus mixtes ou les centralités, à proximité d'habitat (comme le commerce, les loisirs, les activités tertiaires, etc).

Cette orientation ne doit cependant pas être interprétée comme une volonté de faire muter les secteurs productifs localisés dans le tissu, pour les déménager dans des espaces dédiés en périphérie. Elle vise les espaces d'activité mixtes, où la vocation artisanale, industrielle ou productive est concurrencée (voire remise en cause) par d'autres usages et d'autres fonctions.

Les motifs d'incompatibilité sont de nature diverse : flux de véhicules engendrés par l'activité, pollutions sonores ou olfactives, périmètres sanitaires ou de sécurité, éclairage intense, alimentation par des réseaux de fortes capacités (lignes haute-tension...), etc. Cette liste n'est ni exhaustive, ni fermée.

Le tableau guide qui accompagne cette orientation expose les principes génériques selon lesquels les documents d'urbanisme encadrent les vocations qu'ils autorisent au sein de leurs zones d'activités économiques. Le principe visé dans cette orientation est que les activités autres ne compromettent pas la nature productive de la zone, comme par exemple les entreprises tertiaires, les équipements nécessaires au fonctionnement d'un espace d'activité dans son ensemble ou d'activités de services.

Ils traduisent à leur échelle ce guide, en l'adaptant au contexte :

- Les seuils chiffrés sont des intentions fixant un ordre de grandeur. Ils peuvent varier pour tenir compte des particularités d'un contexte, sous réserve de justifications.
- Lorsqu'une fonction autre qu'industrielle, logistique ou artisanale est possible sous condition, ces conditions sont cumulatives.

## ORIENTATION 17 - La structuration de l'offre en espaces d'activités économiques

### 17.1. Rendre les espaces d'activités existants et futurs plus sobres et plus qualitatifs

L'optimisation foncière, recherchée dans cette orientation, vise à mobiliser en priorité les sites économiques existants pour intensifier les usages (densifier, remobiliser les friches et les locaux d'activités vacants, les reconfigurer, etc.).

Elle fait écho aux études de densification que mènent les PLUi et PLU (L151.5 du code de l'urbanisme). Son principe premier est de maintenir une offre foncière mobilisable pour répondre aux besoins des entreprises en privilégiant la transformation des sites existants. Le choix et la nature de cette diversification incombent aux documents locaux d'urbanisme qui ont une connaissance fine du contexte économique, des capacités foncières (gisements) et de leurs perspectives (programmation, densification, implantation des bâtiments, accessibilité, etc).

Cette orientation s'articule avec l'ensemble des orientations qui contribuent à la qualité des sites et leur insertion dans un contexte plus global : la pleine terre, les services éconvironnementaux, les trames écologiques, la gestion de l'eau, la production d'énergie, la gestion du stationnement, l'accessibilité depuis les modes alternatifs à la voiture, etc.

La mise en œuvre des objectifs visés par cette orientation passe par des mesures de gestion qui vont au-delà de la planification. La recommandation associée à cette orientation suggère quelques pistes que les politiques publiques ou les acteurs privés, peuvent mettre en place pour concrétiser la mutualisation de certains espaces et certaines fonctions, par exemple.

### 17.2. Encadrer le développement économique

L'objectif est d'organiser le rayonnement des sites économiques structurants et de prioriser leur développement en tenant compte des équilibres territoriaux, des dynamiques d'emplois et des enjeux d'optimisation et de régulation des flux et de l'offre foncière.

Cette orientation ne vise que les espaces d'activités économiques et logistiques. Elle ne concerne pas les zones commerciales identifiées comme SIP (Secteur d'Implantation Périphérique) dans le DAACL.

Elle identifie, en lien avec la carte d'armature économique, les axes et les espaces économiques ayant vocation à se développer en priorité ; éventuellement en engendrant une consommation foncière ou une artificialisation limitée des sols, pour les activités incompatibles avec les autres fonctions urbaines (voir orientation 16) et ne pouvant pas s'appuyer sur des sites déjà artificialisés.

- Les axes économiques structurants se qualifient par les flux qu'ils engendrent et **les critères d'accessibilité** : que ces flux soient routiers, ferroviaires, fluviaux et/ou multimodaux et que ces flux concernent les salariés (notion de destination) ou les véhicules (logistique).
- La forte densité d'emplois caractérise les grandes polarités d'emploi. En rappel du diagnostic, près de la moitié des emplois du SCOTERS (45 %) se localisent dans une zone d'activité ou un site industriel. Le SCOTERS ne norme pas cette densité, mais vise les zones pourvues en emplois comme les grands parcs d'activités ou industriels (P2I, PAPE etc) ou les « fleurons » comptant de nombreux salariés sur site (comme Lilly ou SOCOMEC par exemple), par opposition aux zones d'activités locales, liée au desserrement d'activités de quelques PME ou PMI.
- Les axes prioritaires de développement désignent les axes et sites d'activités identifiés comme stratégiques au niveau d'un EPCI, et dont le rayonnement ou la réponse à des besoins est de niveau intercommunal (à minima).

Les EPCI à travers leurs documents d'urbanisme, précisent les espaces d'activités économiques qu'ils développent en leur attribuant, éventuellement, le foncier nécessaire. Leur stratégie doit tenir compte des territoires voisins, c'est-à-dire des stratégies des autres SCoT ou des zones d'activités transfrontalières.

La carte d'armature économique illustre directement l'orientation 17.2. Les sites d'activités existants ou les nouveaux sites d'activités, ne figurant pas sur cette carte ne peuvent se développer que sur des surfaces limitées, dans le cadre de l'orientation 17.3.

Cette carte n'en demeure pas moins un schéma de principe que les EPCI traduisent à leur échelle dans leurs politiques de développement économique et leurs documents d'urbanisme. Ils précisent les périmètres des espaces d'activités économiques :

- Le contour des **axes économiques prioritaires d'un bassin de vie** (hachures) est volontairement imprécis, tout en localisant l'intention à l'échelle du SCOTERS et en lien avec d'autres orientations (comme par exemple l'agriculture orientation 15 et suivantes, ou la préservation des milieux et des paysages, 10 et 11). De même **Les sites mentionnés** peuvent en réalité recouvrir plusieurs sites.
- **Les axes économiques structurants** (flèches violettes) ont l'épaisseur du schéma de principe pour signifier que le caractère prioritaire ou non d'un espace d'activité doit s'apprécier au regard de son accessibilité réelle aux nœuds des grands axes (échangeurs, diffuseurs, etc.) et aux pôles d'échanges multimodaux.

*En dépit de leur dénomination, il n'y a pas de notion de priorité ou de hiérarchie entre les deux types d'axes cités ci-dessus.*

### 17.3. Maîtriser les zones d'activités locales

Les espaces d'activités ne figurant pas sur la carte de l'armature urbaine du SCOTERS sont considérés comme des zones d'activités locales. Leur extension est limitée : la surface de 0.5 ha est un ordre de grandeur à traduire dans un rapport de compatibilité mais il couvre l'intégralité de la l'extension d'une même zone, à termes.

Le SCOTERS ne limite pas le nombre de zones d'activités locales : les EPCI sont libres de s'accorder sur la limitation de ce type de zone dans le cadre de l'enveloppe foncière attribuée aux EPCI (*orientation 4.2*).

La dérogation permet d'attribuer jusqu'à 3 ha pour une zone d'activité locale. Il s'agit d'un maximum défini par l'EPCI. Le droit à déroger est conditionné à la démonstration du caractère supra-communal de la zone type schéma intercommunal ou PLUi.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

## PÉRENNISER L'OFFRE COMMERCIALE À TRAVERS UN MAILLAGE ÉQUILIBRÉ

### ORIENTATION 18 - Le développement commercial

Les enseignements issus du diagnostic soulignent :

- Une suroffre caractérisée sur le territoire à l'échelle globale : croissance du plancher commercial deux fois supérieure à la croissance de population entre 2008 et aujourd'hui ;
- Des enjeux de rééquilibrage à une échelle plus fine : offre alimentaire moins complète en centralité, glissement de l'offre en périphérie et des facteurs de fragilité qui contribuent à la progression du phénomène de vacance commerciale dans les centres-villes et centres-villages ;
- Un grignotage des ZAE par le commerce et un développement de l'offre en périphérie à l'origine de plusieurs incidences en termes de déplacements, de dilution/fragilisation des centralités et d'un surenchérissement des prix du foncier (au dépend des activités artisanales et des PME/PMI) ;
- L'essor du commerce en ligne qui d'une part génère des besoins nouveaux (logistiques) et d'autre part qui accentue l'évasion sur plusieurs secteurs (équipements de la personne et de la maison notamment) ;
- Une évolution des modes de vie (et ses contradictions : plus de local et plus de numérique)
- Une croissance de la population et celle du pouvoir d'achat ne connaissant pas la même progression. Une croissance des surfaces de vente et du e-commerce bien supérieure à celles de la population et du pouvoir d'achat représente un risque quant à une possible baisse du chiffre d'affaires par m<sup>2</sup> commercial à venir, une conjoncture pouvant induire des fermetures de commerces et pertes d'usage (le phénomène de vacance commerciale touche les centralités, les zones commerciales, les galeries marchandes et les centres commerciaux).

Les choix retenus pour le projet de territoire du SCOTERS sont les suivants :

- Donner la priorité aux centralités (localisation préférentielle en centre-ville, centre-village, centre de quartier) pour les achats courants (commerce de proximité) au plus près du domicile (vie dans la proximité), en freinant la dilution des centralités vers les axes de flux et l'affaiblissement de l'offre notamment alimentaire, ainsi qu'en enrayant la croissance de la vacance commerciale ;
- Conforter les pôles commerciaux plutôt que d'en créer de nouveaux : en accompagnant la modernisation et le repositionnement des principaux pôles commerciaux, en maîtrisant le grignotage du foncier d'activités économique par le commerce et les professions médicales ;
- Anticiper les effets du commerce numérique via un volet portant sur la logistique commerciale ;
- Appliquer au volet commercial les piliers portés par le DOO sur les différentes thématiques dont le foncier, les transitions énergétiques, l'amélioration de la fonctionnalité des sols et la qualité des constructions notamment.

L'orientation 18 donne une définition large du commerce quelle que soit la taille des locaux et leur destination, ceci dès le 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup>. Cette disposition souligne la volonté d'encadrer certaines opérations qui échappent à la CDAC mais qui sont susceptibles d'avoir des impacts sur les commerces en centre-ville ou village ainsi qu'en sur le choix modal en matière de circulations/flux.

#### 18.1. Affirmer les centralités

Cette orientation exprime la volonté de prioriser les implantations commerciales en centralité (*centre-ville, centre-village, centre de quartier*).

La détermination des centralités incombe aux documents locaux d'urbanisme qui doivent la traduire par une délimitation à la parcelle. Toutes les communes ont la possibilité d'avoir au moins une centralité. Le schéma ne fixe pas de maximum sinon que cette délimitation doit s'appuyer sur la définition fixée au SCOTERS : les périmètres retenus doivent justifier des conditions (cf. définition des centralités).

Accusé de réception en préfecture  
n° 2025-02705-DOO-SCOTERS-18-1-1-1  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025



fonciers qu'à limiter le phénomène de développement d'objets commerciaux en périphérie des espaces urbains ou par mitage des espaces agricoles. Elle vise aussi à ne pas fragiliser le commerce alimentaire dans les centralités. Le seuil de 75 m<sup>2</sup> a été dimensionné de façon à permettre aux exploitations qui le souhaitent, de vendre directement leur produits issus de la ferme, additionnés éventuellement de quelques produits complémentaires (hors exploitation) de façon mesurée, en respectant les normes d'hygiène tout en limitant le développement d'une activité de type achat-revente ;

- **Les Show-room** : même si ces espaces ne relèvent pas du code de l'urbanisme en matière de destination commerciale, ils sont considérés comme de la vente limitée pour garantir la fonction principale tout en permettant l'effet vitrine et peuvent, à ce titre, être tolérés dans des espaces d'activités sous réserve de limiter la surface dédiée au commerce par rapport à l'activité principale.

### 18.3. Conditionner le développement du commerce au sein des secteurs d'implantation périphérique (SIP)

Le SCOTERS différencie plusieurs niveaux selon le rôle et la vocation de ces secteurs d'implantation périphérique.

La notion de SIP « déconnecté » renvoie au fait que le SIP n'est pas lié aux fonctions d'un secteur urbain bâti proche, notamment ses fonctions résidentielles. Il fonctionne comme « une poche essentiellement commerciale », même si cette zone peut accueillir d'autres fonctions marginales et que des pistes cyclables ou des cheminements font le lien entre la zone commerciale et d'autres tissus. La notion de déconnexion est à apprécier en premier lieu du point de vue de sa mono-fonctionnalité.

L'objectif est d'engager une réflexion sur l'avenir de ces SIP déconnectés pour une transformation d'usages et de vocations à moyen et long terme via le principe de ne plus y admettre certaines activités telles qu'un nouveau commerce alimentaire ou un drive piétons, compte tenu de la volonté d'y limiter les flux de particuliers au regard de leur éloignement des zones d'habitat. Ce principe se traduit par une limitation de l'extension des commerces alimentaires existants à hauteur de 15% de la surface de plancher sous conditions.

### 18.4. Répondre aux enjeux liés à la logistique commerciale

Cette orientation pose la définition du SCOTERS sur ce qu'il qualifie comme logistique commerciale, par distinction de la logistique non commerciale développée dans l'orientation 19.1.

Les mesures du schéma en matière de logistique commerciale sont développées dans la prescription 3 du DAACL.

#### **Document d'aménagement, artisanal commercial et logistique (DAACL)**

L'orientation 18 est suivie du DAACL qui précise :

- Des prescriptions propres à la centralité spécifique du centre-ville de Strasbourg : prescription 1 du DAACL ;
- La rationalisation des implantations en SIP : prescription 2 du DAACL comprenant :
  - La liste des SIP : nombre resserré de 11 structurés en 3 niveaux (majeurs, intermédiaires et proximité) ;
  - Les conditions d'implantation au plus près des besoins ;
  - Le volet qualité demandé : optimisation du foncier, mutualisation, accessibilité, EnR, eaux pluviales ;

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

- Un volet portant logistique commerciale : prescription 3 du DAACL, qui fixe un cadre général (implantation des drives piétons et voitures par exemple, réemploi de fonciers telle que la réutilisation du bâti commercial vacant ou le recyclage de friches commerciales) sans imposer des localisations et/ou EAE dédiées.

**Note générale pour les prescriptions :** Les seuils de surface commerciale ou de plancher sont donnés par cellule commerciale.

### **Prescription 1**

Le centre-ville de Strasbourg est considéré comme une locomotive commerciale du territoire, du fait des enseignes proposées ainsi que de la densité de l'offre commerciale globale à préserver. Du fait de la mixité des fonctions existantes, ce centre-ville est par ailleurs une centralité, dont la vocation est d'accueillir également des commerces de proximité, pour répondre au quotidien des résidents et actifs.

Les commerces visés sont plafonnés à 3 000 m<sup>2</sup>.

L'espace considéré est celui de la grande île, où le PSMV s'applique (reconnaissance de la particularité et encadrement spécifique), ainsi que des centres commerciaux présents (Place des Halles, Aubette, Rivétoile).

### **Prescription 2**

Le SCOTERS a fait le choix d'un nombre de SIP resserré (11 au total) considérant la suroffre caractérisée, la vacance commerciale (y compris dans des zones commerciales) et l'essor du commerce numérique, tels que soulignés dans le diagnostic sur le commerce.

**L'accueil de nouveaux commerces n'est pas permis en dehors des SIP identifiés (et des centralités) :** seuls les commerces existants sont autorisés à évoluer, de manière limitée et sous conditions.

#### **Prescription 2.1**

Le SCOTERS autorise le **transfert de commerces** au sein des SIP, à surface équivalente. Ce transfert peut conduire à l'augmentation de la surface d'un SIP (addition de la surface initiale et de la surface transférée) mais cet impact est assumé, considérant l'effort fait sur la limitation du nombre de SIP et leurs conditions de mises en œuvre, en particulier le volet qualité et le principe de surface artificialisées constantes appliqué par ailleurs (voir orientation 18.2).

**Concernant l'encadrement des SIP majeurs** aux portes d'entrée Nord et Sud de l'EMS, ces SIP existants regroupent les enseignes à rayonnement large (offre de destination). A ce titre, les surfaces de vente ne sont pas limitées par un seuil maximal, considérant que ces SIP ne sont que 2 sur tout le territoire et qu'ils sont spécifiquement ciblés pour l'accueil des plus grandes surfaces (de vente autant que de plancher).

**Concernant l'encadrement des SIP intermédiaires :** ces espaces, dont la vocation commerciale est quasi-exclusive et qui accueillent déjà une grande variété d'enseignes, se sont développés selon une logique de flux automobiles. Leur maintien ne vaut que par la régulation de l'offre. Elle s'exprime par une double condition de limitation des surfaces de vente créées (plafond de 2 500m<sup>2</sup>) et d'encadrement des surfaces existantes (15% de la surface de plancher, au global et dans le temps, à compter de l'application du SCOTERS révisé). Au-delà de ces critères, il est attendu que ces zones commerciales évoluent vers une plus grande qualité urbaine et une meilleure insertion (urbaine et environnementale).

- Concernant plus spécifiquement le **SIP de Fegersheim**, il s'agit d'un projet global de reconversion commerciale, qui a évolué afin que son développement se limite sur les espaces déjà bâtis (bâtiments existants vacants et/ou des stationnements), dans la perspective de sobriété foncière de la trajectoire ZAN et de la limitation de création de nouvelles zones commerciales (loi climat et résilience de 2021).

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

- **La limitation de l'implantation de fonctions médicales** : bien que ces secteurs d'activités n'entrent pas dans le champ du commerce régit par le DAACL, cette disposition vise le même objectif que l'orientation 2.1 (relative à la vie dans la proximité). Elle part du constat que leur implantation et leur développement, hors centralités, entraîne des flux dédiés qui génèrent une perte de dynamique dans les centralités : elles éloignent ces fonctions (accroissement des déplacements) et les rendent plus difficiles d'accès pour les publics dépendants (seniors notamment). Elles engendrent également des besoins en stationnements se traduisant par des emprises foncières allant à l'encontre des principes de sobriété et de limitation de l'étalement urbain visés par le schéma de cohérence.
- **La limitation des galeries commerciales** : les galeries commerciales implantées en périphérie proposent des commerces de petite taille, qui ont leur place en centralité. Le développement de nouvelles galeries commerciales n'est plus autorisé en SIP majeurs et intermédiaires afin de préserver le commerce en centralité. L'extension des galeries existantes est limitée dans tous les SIP.

**Concernant l'encadrement des SIP de proximité** : les SIP connectés aux tissus urbains de la métropole et desservis par le tramway et les transports urbains, ont vocation à évoluer pour devenir « des morceaux de ville » accueillant d'autres fonctions. A ce titre, ils sont considérés comme des centralités en devenir.

Afin de ne pas fragiliser ou mettre en difficulté des commerces de proximité existants dans un environnement proche, l'accueil de nouveaux commerces est possible dans ces SIP, sous réserve de justifier d'un accroissement de la demande, par un apport de population nouvelle lié à une meilleure accessibilité en transport collectif et/ou des projets de logements par exemple. Cet apport de population devrait être significatif, de l'ordre d'au moins 2 000 habitants (*2 500 habitants est un seuil minimal, communément admis<sup>23</sup>, pour implanter et faire fonctionner une boulangerie par exemple*).

### Prescription 3

Le commerce numérique connaît un plein essor et génère des besoins croissants en matière de logistique commerciale qui se traduisent :

- Par des emprises dédiées aux entrepôts logistiques de stockage et de distribution ;
- Par une croissance des flux de transports et de livraison.

Le scénario retenu a été de conforter les gros sites logistiques existants au regard de leur flux structurants (Port Autonome, MIN, Aéroport) avec, considérant leurs contraintes en termes de foncier, la recherche de maillons complémentaires (SIP et EAE prédisposés à l'implantation logistique après analyse – cf diagnostic du cabinet Lestoux).

L'objectif du DAACL sur ce volet logistique commerciale est de garantir l'équilibre entre besoins de la filière (fonctionnement) et l'offre possible d'implantation, de façon à guider les localisations selon une logique de chaîne logistique.

Le développement de la logistique commerciale est soumis à la même logique que les autres fonctions urbaines, à savoir des implantations privilégiant le renouvellement des espaces commerciaux et la réutilisation de sites et de locaux existants, sur des friches ou des emprises déjà artificialisées, incluses dans le tissu.

Cette armature DAACL sur la logistique commerciale a une valeur pédagogique (changer de regard sur la filière, ses besoins, ses plus-values) afin d'inciter les communes à s'en saisir à travers leur PLUi. Le maillage qu'elle esquisse, en matière d'armature logistique, pose une première hiérarchisation de sites, en fléchant les sites importants (plus de 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher) sur les sites métropolitains pour des enjeux d'optimisation et de gestion de flux.

À ce titre, le secteur de Baggersee est prédisposé pour des implantations de logistique commerciale en milieu urbain, car il accueille déjà des enseignes commerciales et des entreprises de logistique commerciale en bénéficiant d'un accès direct sur un échangeur de la M35.

23. Voir les travaux sur « le connecté » de l'ADEUS

## ORIENTATION 19 - Le développement de la logistique (non commerciale)

### 19.1. Organiser la logistique

La logistique permet l'approvisionnement des villes et villages. et plus largement leur fonctionnement.

Dans un contexte de raréfaction du foncier, un des objectifs visés est de réduire en surface les emprises de ce secteur d'activités, en rationalisant (par exemple) le stockage à la verticale plutôt qu'à l'horizontale.

La métropole a l'avantage de disposer d'un marché gare en cœur de ville, directement accessible depuis la M35. Ce site est également à proximité des fuseaux ferroviaires, atout supplémentaire pour une desserte logistique de courtes distances, au cœur de la métropole. Il en va de même pour le port autonome, mitoyen de nombreux quartiers. Ces atouts doivent être conservés et être en capacité de coexister avec des activités compatibles avec le fonctionnement routier (flux de poids lourds).

### 19.2. Favoriser le report modal de la logistique

La décarbonation est un objectif national qui est au cœur des objectifs du SCOTERS. La logistique participe à cet effort au même titre que les autres secteurs de la mobilité, comme le transport de voyageurs.

Deux échelles de report modal sont envisagées :

- Le dernier kilomètre pour lequel, notamment dans les milieux urbains, les livraisons peuvent se faire avec des véhicules décarbonés (cycles, ...) et qui implique des infrastructures et des équipements dédiés ;
- Les déplacements à plus grande échelle pour lesquels l'objectif est de favoriser le fleuve (ou les canaux) et le ferré par rapport au routier.

Au-delà des infrastructures logistiques développées dans d'autres orientations (comme l'orientation 20.2 par exemple), celle-ci a pour objectif d'accompagner et d'amplifier des pratiques émergentes (comme la logistique par vélo) et expérimentales (comme la logistique fluviale sur les quais du centre-ville de Strasbourg) et de permettre aux collectivités d'apporter des solutions concrètes et pragmatiques à la logistique du dernier kilomètre.

## CONFORTER LE RAYONNEMENT EUROPÉEN ET RHÉLAN DE STRASBOURG ET SA RÉGION

## ORIENTATION 20 - La grande accessibilité et les fonctions européennes de la région métropolitaine

### 20.1. Conforter la grande accessibilité de l'espace métropolitain

Le SCOTERS s'inscrit dans les grands axes européens de transport (voir diagnostic).

Le principe qu'il porte, sur le long terme, est de permettre le confortement et la réalisation des axes et maillages visés dans l'orientation. Le SCOTERS ne préjuge pas des solutions techniques, des moyens de transports ni ne précise ou localise les fuseaux des infrastructures futures.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Concernant le transport routier, l'objectif que vise le SCOTERS est d'éviter que les aménagements routiers engendrent une augmentation des flux radiaux entre les bassins de vie du Bas-Rhin et le cœur de la métropole. Ces flux doivent, à minima, ne pas s'accroître et même, à terme, tendre à se réduire par la mise en service de transports collectifs et/ou de réseaux structurants pour les mobilités actives.

## 20.2. S'appuyer sur le Rhin en développant le port de Strasbourg

L'enjeu défendu par cette orientation est d'améliorer et de renforcer le transfert modal fluvial, ferroviaire et routier.

La pérennité de l'activité portuaire nécessite de conforter son accessibilité, notamment routière. Le SCOTERS appuie la nécessité d'améliorer cette accessibilité par la réalisation de ces infrastructures sans préciser les fuseaux de ces tracés.

Le principe de cette orientation est que les flux de transit engendrés par ces nouveaux accès :

- ne perturbent pas les quartiers de logements proches ;
- ne servent pas de contournement poids lourds de l'Eurométropole par l'est, le long du Rhin. D'où la notion de « sécurisation de l'accès au port » qui peut se traduire par des contrôles et des accès réservés aux véhicules pour la logistique portuaire (mise en place de barrières, portiques, etc.) ;
- tiennent compte des milieux naturels et des enjeux de corridor écologique que jouent les berges du Rhin et leurs forêts alluviales.

*Ces nouveaux accès sont inscrits au contrat de développement entre la ville de Strasbourg, l'Eurométropole, la Région Grand Est et le Port Autonome de Strasbourg.*

## 20.3. Développer les fonctions métropolitaines pour renforcer Strasbourg dans son rôle de capitale européenne

Cette orientation complète l'orientation 6.2 en précisant les sites métropolitains et leur vocation.

La vocation principale doit conforter des fonctions existantes, renforcer l'attractivité et le rayonnement de ces sites et mutualiser des services et/ou des équipements par un effet de cumul :

- cette vocation principale peut être complétée par des vocations secondaires et ne doit pas être interprétée comme exclusive : une vocation culturelle ou tertiaire n'exclue pas, par exemple, de développer d'autres fonctions servicielles, économiques ou résidentielles ;
- cette vocation principale n'a pas de dimension hiérarchique entre sites métropolitains : à titre d'exemple, un équipement culturel ne doit pas automatiquement être fléché sur le secteur du Zénith, dont c'est la vocation principale.

Il appartient aux EPCI, à travers leur document d'urbanisme, de préciser par le règlement les vocations des sites métropolitains et leur contenu programmatique en s'inscrivant dans l'intention générale du SCoT (notion de vocation principale).

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025



Syndicat mixte pour le Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg

13 rue du 22 novembre 67000 Strasbourg

03 88 15 22 22 | [syndicatmixte@scoters.org](mailto:syndicatmixte@scoters.org) | [www.scoters.org](http://www.scoters.org)



Agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur

9 rue brûlée - CS 80047 - 67002 Strasbourg Cedex

03 88 21 49 00 | [adeus@adeus.org](mailto:adeus@adeus.org) | [www.adeus.org](http://www.adeus.org)

Crédit photo : ADEUS et SCOTERS

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025



scoters  
syndicat  
mixte

Schéma de cohérence  
territoriale de la région  
de Strasbourg

# ANNEXES

## ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE À 10 ANS ET DIAGNOSTIC FONCIER

Mars 2025

Dossier arrêté  
le 4 mars 2025

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

# Sommaire

<b>1. Analyse de la consommation à 10 ans et diagnostic de l'usage du foncier</b>	<b>617</b>
<b>1.1. Analyse de la consommation foncière sur ENAF pour l'urbanisation</b>	<b>619</b>
1.1.1. Les espaces agricoles représentent plus de la moitié du foncier du SCOTERS	619
1.1.2. La consommation foncière d'espaces naturels agricoles et forestiers se poursuit dans le SCOTERS	620
1.1.3. Des intercommunalités aux profils variés en matière de consommation foncière	622
1.1.4. Quels usages de la consommation foncière ?	623
1.1.5. Le poids des espaces en transition	623
<b>1.2. Usage du foncier pour l'habitat</b>	<b>623</b>
1.2.1. Méthode d'observation des dynamiques foncières en matière de production de logements	623
1.2.2. Dynamiques foncières en matière de production de logements dans le SCOTERS	625
1.2.3. Densification des tissus urbanisés	628
<b>1.3. Usage du foncier pour l'économie</b>	<b>629</b>
1.3.1. Dynamique de la consommation foncière	629
1.3.2. Produire du foncier économique dans une trajectoire vers le ZAN	630
<b>1.4. Usage du foncier pour les équipements, infrastructures et réseaux</b>	<b>631</b>
<b>1.5. L'effort de réduction des zones à urbaniser</b>	<b>631</b>
<b>2. Justification des objectifs chiffrés de la trajectoire ZAN du projet d'aménagement stratégique (PAS)</b>	<b>634</b>
<b>2.1. Rappel du contexte juridique</b>	<b>634</b>
2.1.1. Les pas de temps de la trajectoire ZAN	634
2.1.2. Les outils de mesure et d'évaluation	635
<b>2.2. Compatibilité des objectifs fonciers du SCOTERS avec le SRADDET Grand Est</b>	<b>636</b>
<b>2.3. Besoins fonciers sur le SCOTERS</b>	<b>637</b>
<b>3. Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation foncière (DOO)</b>	<b>641</b>
<b>3.1. Objectifs chiffrés de sobriété foncière</b>	<b>641</b>
<b>3.2. Spatialisation des besoins fonciers par EPCI</b>	<b>642</b>
3.2.1. Besoins fonciers liés au développement des territoires	643
3.2.2. Besoins fonciers liés à l'adaptation des territoires au changement climatique	649
<b>3.3. Synthèse</b>	<b>652</b>

# 1 Analyse de la consommation à 10 ans et diagnostic de l'usage du foncier

La recherche de la sobriété foncière et de la préservation de la qualité des sols, notamment par le maintien ou la restauration de leur perméabilité et de leur biodiversité, même en milieu urbain, est un enjeu environnemental majeur, mais aussi un atout pour la qualité de vie et la santé des personnes.

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets – dite « loi Climat et résilience » –, complétée par la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, suivie par trois décrets d'application en novembre 2023 fixent des objectifs en matière de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et d'artificialisation des sols pour atteindre le zéro artificialisation nette (dit ZAN) à l'horizon 2050.

La consommation foncière et l'artificialisation des sols sont des notions introduites et précisées depuis 2021 pour pouvoir répondre à terme aux objectifs de suivi de la loi « Climat et résilience » de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers d'ici 2030 et de s'engager dans une trajectoire pour atteindre le ZAN d'ici 2050. Ces deux notions sont complémentaires pour atteindre les objectifs.

La consommation foncière et l'artificialisation des sols sont des données précisées depuis 2021 pour pouvoir répondre à terme aux objectifs de suivi de la loi « Climat et résilience » de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers d'ici 2030 et de s'engager dans une trajectoire pour atteindre le ZAN d'ici 2050 :

- **La consommation foncière** : la loi définit cette consommation comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » ; autrement dit la transformation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en espaces urbanisés. L'objectif national est de réduire de 50 % d'ici 2030 la consommation d'ENAF, par rapport à la consommation passée sur la décennie précédant l'application de la loi LCR (période 2012-2021).
- **L'artificialisation** : la loi définit l'artificialisation comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».

En matière de foncier, le code de l'urbanisme impose aux SCoT en cas de révision, d'établir des objectifs quantitatifs afin de :

- Répondre à l'objectif ZAN de la loi climat et résilience d'ici 2050
- D'analyser la consommation foncière des 10 années précédant le projet de SCoT arrêté, correspondant à la période 2016-2025 pour le SCOTERS.

## NOTE MÉTHODOLOGIQUE IMPORTANTE

Plusieurs bases de données permettent d'apprécier ces notions (diagnostic, analyse et suivi).

Si leurs vocations et leurs méthodes d'observation sont différentes, leur complémentarité donne à voir les phénomènes passés et permet de déterminer des tendances dans lesquelles engager le territoire du SCOTERS pour tendre vers le zéro artificialisation nette (ZAN) :

- La base de données vectorielles de description de l'occupation du sol (BD OCS) : ces données issues de l'interprétation de photos-aériennes renseignent sur la vocation d'usage des sols à la date d'un cliché et permettent d'en mesurer l'évolution entre plusieurs millésimes.

Ce diagnostic de la consommation foncière a été élaboré à partir de l'observatoire du foncier Alsace de l'ADEUS (OFA), qui se base sur la base de données OCS GE2 mise à disposition par la Région Grand Est et dont les seuils de détection sont plus précis que la base de données OCS de l'IGN mise en place au niveau national.

*Cette base surfacique qualifie les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) des espaces urbanisés. Elle permet de mesurer la consommation d'ENAF et l'étalement urbain ainsi que l'urbanisation de surfaces non bâties au sein des emprises urbaines. Elle a l'avantage de mesurer toutes les formes d'urbanisation et de changement de vocation, y compris au sein des espaces non urbains. Sa limite est de ne mesurer que des évolutions surfaciques, sur des pas de temps de l'ordre de 5 à 6 ans.*

Concernant le Bas-Rhin, la photo aérienne de référence date de juin 2007 et le dernier cliché de juin 2021. La période de 14 ans entre les deux clichés permet de couvrir la période 2010-2021 de la loi climat et résilience.

- La base MAJIC-DGFIP, enrichie par le CEREMA, est traitée par l'observatoire du foncier Alsace de l'ADEUS. Cette base issue des fichiers fonciers rapportés au cadastre numérisé, permet de suivre l'évolution des propriétés à l'échelle parcellaire, d'identifier des typologies de propriétaires et de mesurer l'évolution des logements et des locaux d'activités (nombre, surface, etc.).

*Cette base permet de mesurer les dynamiques foncières et d'évaluer l'usage du foncier à travers des indicateurs tels que les logements produits avec ou sans impact sur le sol ou encore les rapports de densité. Elle a l'avantage d'être annuelle et de donner des informations sur les biens qui ne se limitent pas à la superficie, avec une précision à l'échelle infra-parcellaire. Sa limite est de reposer sur une base déclarative et fiscale qui n'est fiable que sur les logements et les locaux économiques : Les biens non imposables lui échappent (les voiries, équipements publics, etc.).*

En date d'élaboration du présent document (1<sup>er</sup> semestre 2024), cette base de l'observatoire du foncier Alsace de l'ADEUS couvrait les années 2009 (en date du 1<sup>er</sup> janvier 2010) et 2020 (en date du 1<sup>er</sup> janvier 2021).

Ces bases sont complétées par les fichiers de déclaration de mise en chantier issus des permis de construire ou d'aménager (SITADEL), ainsi que les droits à construire dans les documents de planification (BD POS/PLU actualisée annuellement par l'OFA sur l'ensemble des documents de planification du Bas-Rhin).

## PÉRIODE DE RÉFÉRENCE DU SCOTERS ET PÉRIODE DE RÉFÉRENCE DE LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Les données d'occupation du sol les plus précises et les plus récentes concernant le territoire et la temporalité d'élaboration du SCOTERS révisé sont celles de l'OCS Grand Est, retenu comme base de données de référence pour l'analyse et les objectifs fonciers du SCOTERS révisé (voir ci-après).

Cette base met à jour ses données sur des périodes variables. Les deux derniers millésimes disponibles permettent une analyse sur 14 années (2007-2021), à partir de laquelle a été établie une moyenne annuelle. La période de 10 années appliquée à partir de cette moyenne annuelle permet de respecter la référence de la loi climat-résilience (2021-2020) tout comme la référence au code de l'urbanisme (10 années précédant l'arrêt soit 2016-2024). La consommation de référence est donc identique pour ces deux objectifs.

Les bases de données quantitatives d'ordre fiscales ou issues des permis de construire sont disponibles annuellement. On constate néanmoins un décalage, en moyenne de l'ordre de 1,5 ans à 2 ans entre la livraison d'un bâtiment et son apparition dans les données.

Le choix a été d'analyser ces données à partir de 2009, qui correspond à l'année 2007 sur le terrain, afin de croiser les données avec les références de l'OCS

Aucune source de données actuellement disponible ne permet de renseigner les années 2023 et 2024. L'analyse des dynamiques (et non de la consommation foncière) a été complétée par l'analyse de données du portail national de l'artificialisation pour bénéficier d'un aperçu des dynamiques foncières sur les années 2021-2022 et 2022-2023.

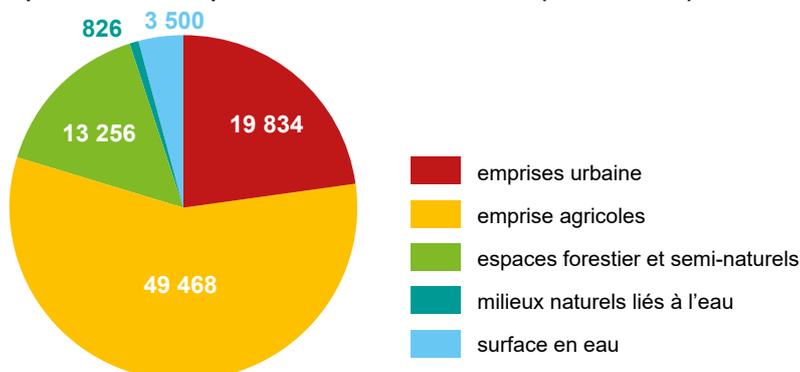
Ces données ont été croisées avec les permis analysés par le SCOTERS afin d'évaluer et d'anticiper la consommation foncière des projets en cours d'instruction ou de réalisation, encore invisibles dans les bases de données par orthophotos (BDOCS) ou fiscales (MAJIC).

### 1.1. Analyse de la consommation foncière sur ENAF pour l'urbanisation

#### 1.1.1. Les espaces agricoles représentent plus de la moitié du foncier du SCOTERS

Le territoire du SCOTERS couvre une superficie de 868,7 km<sup>2</sup> dont un peu moins de 200 km<sup>2</sup> (19,8 km<sup>2</sup>) correspondent à des surfaces urbanisées<sup>1</sup> artificialisées. Bien qu'il s'agisse d'un territoire métropolitain, les espaces agricoles restent majoritaires, couvrant une surface de près de 500 km<sup>2</sup>, soit environ 57 % du SCOTERS, devant les espaces naturels (un peu plus de 175 km<sup>2</sup>).

Répartition de l'occupation du sol dans le SCOTERS (en ha en 2021)



Sources : portraits de territoires-DATA Grand Est- ADEUS/OFA 2024

1. Emprises urbanisées dans la nomenclature de la BDOCS Grand Est.

### 1.1.2. La consommation foncière d'espaces naturels agricoles et forestiers se poursuit dans le SCOTERS

1482,25 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers ont été artificialisés entre 2007<sup>2</sup> et 2021 sur le territoire du SCOTERS (période de 14 ans). Ce qui représente de l'ordre de 48 % de la consommation d'ENAF du Bas-Rhin. Cette consommation s'est accrue de près de 8 % dans le SCOTERS (+7,91 % contre +5,43 % dans le Bas-Rhin).

Soit une moyenne annuelle de l'ordre de 105,8 ha urbanisés par an<sup>3</sup>, qui représenter une surface de l'ordre de 1 059 ha pour la dernière décennie (2012-2021).

#### Evolution de la consommation d'ENAF dans le SCOTERS et ses EPCI (en ha)

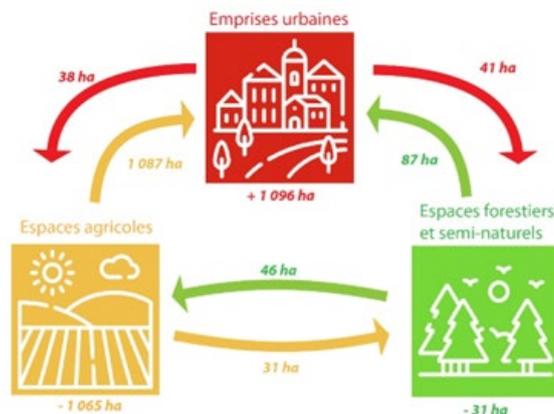
	Conso ENAF 2007-2021 (ha)	Moyenne annuelle (ha par an)	Décennie de référence (2012-2021)
Eurométropole de Strasbourg	826,48	59,03	590
Canton d'Erstein	203,21	14,52	145
Kochersberg	295,33	21,10	211
Pays de la Zorn	157,24	11,23	112
<b>SCOTERS</b>	<b>1482,26</b>	<b>105,88</b>	<b>1059</b>

Sources : portraits de territoires-DATA Grand Est

Cette accroissement de la consommation d'ENAF est un marqueur de la fonction métropolitaine de ce territoire : il concentre fortement la population (plus de la moitié des bas-rhinois) et ses besoins en logements (1 logement crée sur 5 dans le Grand Est), les entreprises (plus de la moitié des emplois du Bas Rhin, 10% de ceux du Grand Est), et accueillent des réseaux, des infrastructures et des équipements qui couvrent des besoins bien plus larges que ceux du territoire tels que la Zone Commerciale Nord de Vendenheim, pôle commercial de rayonnement régional, ou le contournement ouest de Strasbourg (COS), autoroute de niveau européen, et la LGV pour ne citer que les opérations de grande envergure de ces dernières années (en termes de consommation d'ENAF). *Voir 1.3 et IV ci-après.*

L'analyse par photo-interprétation issue de la BDOCS permet de mesurer les superficies des espaces agricoles, naturels et forestiers entre deux dates ainsi que les flux entre les trois grands types d'espaces du SCOTERS. L'urbanisation s'est faite principalement sur des terres agricoles (disparition de plus de 1000 ha). A l'inverse, les près de 80 ha d'emprises urbaines sont redevenus des espaces agricoles (38 ha) ou des espaces naturels (41 ha). A noter que ces constats relèvent davantage de la méthode par photo-interprétation plus que cas réels de renaturation (*voir 1.5*).

#### Flux d'évolution de l'usage du sol dans le SCOTERS sur la dernière décennie (en ha)



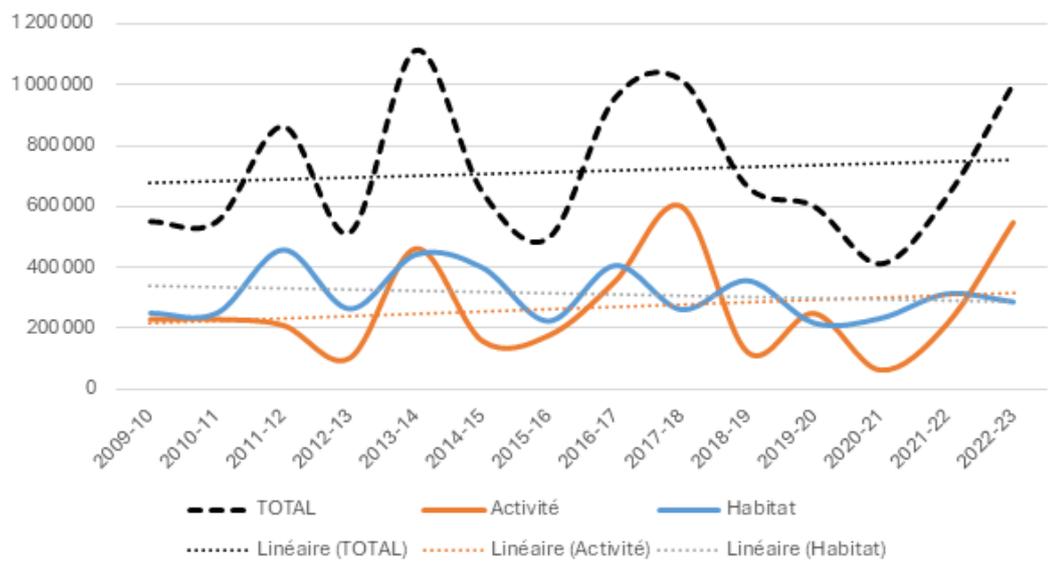
Sources : portraits de territoires-DATA Grand Est- ADEUS/OFA 2024

- La base « 2010-2021 » de la BDOCS est un nom générique. Les dates des photos aériennes du Grand Est. La date du cliché de référence sur le Bas-Rhin est 2007.
- Source : BOCS Grand Est, avril 2024

Accusé de réception en préfecture  
067250702706202503040420  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Les fichiers fonciers issus du portail de l'artificialisation<sup>4</sup> permettent d'évaluer l'évolution annuelle de la consommation de ces espaces ; et obtenir un ordre de grandeur même si l'approche fiscale, sur une base déclarative, est différente de la photo-interprétation. Ils donnent à voir les tendances de la consommation foncière au fil de la dernière décennie.

#### Évolution de la consommation annuelle d'ENAF dans le SCOTERS (en m<sup>2</sup>)

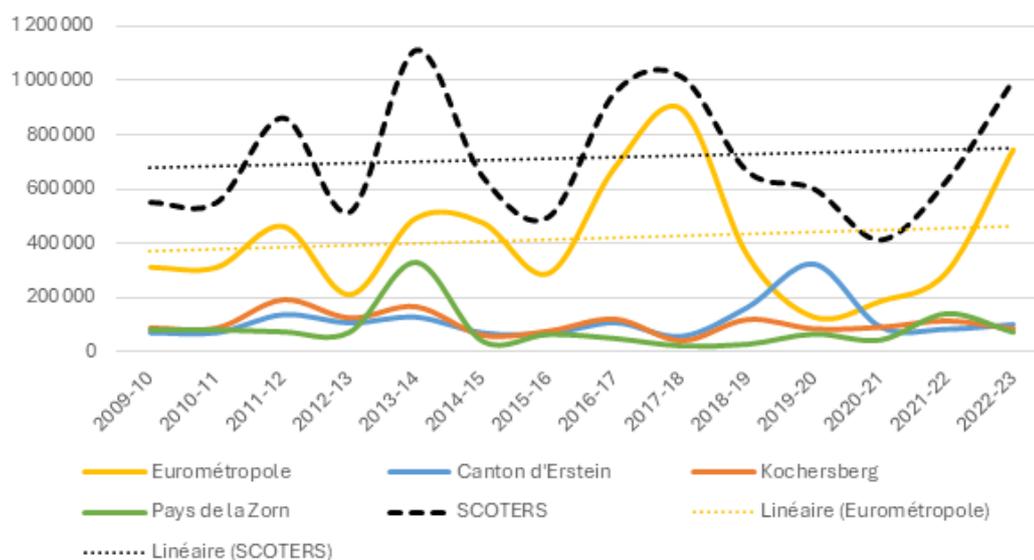


Sources : CEREMA, portail de l'artificialisation 2024

L'analyse des fichiers fiscaux confirme que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers n'a pas ralenti dans le SCOTERS (courbe tendancielle) et a même légèrement augmenté passant de 70 ha/an en moyenne au début des années 2010 à un peu moins de 80 ha/an dans les années 2020.

La consommation pour les fonctions résidentielles tend à baisser alors que la consommation pour les activités tend à augmenter (courbes tendancielle en pointillés sur le graphique).

#### Évolution de la consommation annuelle d'ENAF dans les EPCI du SCOTERS (en m<sup>2</sup>)



Sources : CEREMA, portail de l'artificialisation 2024

4. <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr> Source : fichiers fonciers, CEREMA

L'évolution de la consommation du SCOTERS « se calque » globalement sur celle de l'Eurométropole, du fait de la concentration d'emplois et de logements sur la métropole et des besoins fonciers induits par la pression. Elle est moindre dans les autres EPCI, mais leurs profils sont contrastés :

- La consommation tend à baisser dans le Pays de la Zorn et le Kochersberg, où elle a été surtout utilisée pour produire du logement.
- Elle tend à augmenter légèrement dans le canton d'Erstein, là encore pour produire du logement, mais avec une part dévolue à l'activité plus importante quand dans les deux EPCI cités ci-dessus.

### 1.1.3. Des intercommunalités aux profils variés en matière de consommation foncière

La tendance globale constatée à l'échelle du SCOTERS gomme les disparités qui existent entre l'Eurométropole de Strasbourg et les autres EPCI. Moins la consommation foncière est importante, plus elle peut se révéler sensible à l'impact de certains projets d'équipements et d'infrastructures.

Les tableaux ci-dessous détaillent l'évolution de l'emprise urbaine par EPCI, hors mutations puisque par définition les espaces en transitions ne sont pas affectés à l'une des trois catégories d'usage (*voir 1.5 ci-après*).

Le premier tableau détaille l'évolution constatée entre 2007 et 2021. Le second détaille ce que l'on obtient sur la dernière décennie (référence loi LCR) à partir des moyennes annuelles.

#### Usage de la consommation d'ENAF (hors mutations) dans les EPCI du SCOTERS entre 2007 et 2021 (en ha)

	Habitat (ha)	Activités économiques (ha)	Equipements, réseaux, transports (ha)
Eurométropole de Strasbourg	205,4	205,2	117,7
Canton d'Erstein	75,4	120,9	44,1
Kochersberg	72,9	52,7	87,1
Pays de la Zorn	46	42,1	83,2
<b>SCOTERS</b>	<b>399,7</b>	<b>420,9</b>	<b>332,0</b>

Sources : portraits de territoires-DATA Grand Est

#### Usage de la consommation d'ENAF (hors mutations) dans les EPCI du SCOTERS, estimation sur la dernière décennie (2012-2021 et en ha).

	Habitat (ha)	Activités économiques (ha)	Equipements, réseaux, transports (ha)
Eurométropole de Strasbourg	146,7	146,6	84,1
Canton d'Erstein	53,8	86,3	31,5
Kochersberg	52,0	37,7	62,2
Pays de la Zorn	32,9	30,1	59,4
<b>SCOTERS (2012-2021)</b>	<b>285,5</b>	<b>300,6</b>	<b>237,2</b>

Sources : portraits de territoires-DATA Grand Est

L'Eurométropole (46 %) représente un peu moins de la moitié de la consommation foncière (hors mutation<sup>5</sup>). La consommation est plus importante, en proportion, dans les 3 autres EPCI. Elle s'explique par l'aménagement de grands projets d'infrastructures comme en témoigne les chiffres relatifs au poste « équipements, réseaux, transports » (*voir point IV*). Ces opérations ont eu pour effet d'augmenter le volume de la consommation foncière pour les EPCI de la Zorn

5. Il s'agit des espaces « en transition » de la BDOCS Grand Est, où l'on détecte un chant de détermination de la vocation d'usage des sols (Cf. 1.5).

et du Kochersberg, ainsi que l'Eurométropole. Ce constat, lié à des projets exceptionnels qui ne sont pas de nature à se reproduire, a été pris en considération dans la territorialisation des enveloppes foncières (*voir les justifications des enveloppes ci-après*).

Dans le canton d'Erstein, la consommation pour l'habitat est équivalente au Kochersberg, ces deux EPCI ayant des niveaux de production de logements assez proches. Il se démarque par la consommation foncière à destination des activités économiques spécifique à son tissu, plus industriel que dans les autres EPCI hors Eurométropole.

#### 1.1.4. Quels usages de la consommation foncière ?

Sur la période 2007-2021 les activités économiques (+420 ha) représentent le premier poste de consommation d'ENAF, soit 37 % de l'évolution des emprises urbaines. Elles devançant l'habitat, à 35 % (+399 ha) et les équipements, réseaux, infrastructures de mobilité qui représentent près de 28 % des emprises urbaines supplémentaires (332 ha).

Même si les fonctions économiques sont celles qui ont le plus contribué à l'évolution des emprises bâties, l'urbanisation du SCOTERS s'est opérée de manière équilibrée entre les 3 grandes familles de fonctions que sont l'habitat, l'économie et les équipements et infrastructures.

#### 1.1.5. Le poids des espaces en transition

Les espaces en transition correspondent aux terrains « en chantier » et dont il est difficile d'affecter une vocation d'usage lors de la prise de photo. Une grande partie de ses espaces seront affectés aux différents postes des « emprises urbaines » lorsque la BDOCS Grand Est sera réactualisée. Une autre partie réintégrera les ENAF et sera comptée comme « renaturation ». En réalité, dans la majorité des cas expertisés en Alsace<sup>6</sup> il s'agit d'espaces agricoles ou naturels dans lesquels du stockage de matériel ou des chantiers (aménagement de berges, plantations) n'ont jamais modifié la vocation première de ces espaces. Il ne s'agit pas d'espace de renaturation au sens de la loi LCR, à savoir des espaces artificialisés ayant fait l'objet de démarches volontaires de déconstruction et/ou de compensation.

Sur le territoire du SCOTERS, ces espaces en attente d'une affectation, représentent une enveloppe de 395,5 ha (période 2007 et 2021) soit l'équivalent de 282,5 ha sur la décennie de référence pour la loi LCR. Cette enveloppe, presque équivalente à celle de l'habitat introduit un « flou » dont il faut tenir compte.

## 1.2. Usage du foncier pour l'habitat

L'habitat représente un peu plus du 1/3 de la consommation passée (35 %) sur la dernière décennie. L'artificialisation induite par le logement (source OCS Grand Est), hors mutations, représente 285 ha de consommation foncière, soit un rythme annuel moyen d'un peu plus de 28,5 ha.

### 1.2.1. Méthode d'observation des dynamiques foncières en matière de production de logements

La création de logements peut s'opérer de plusieurs façons. Pour les classer à travers les fichiers fonciers on s'intéresse à la nature de la propriété d'origine (UF, unité foncière ou ensemble des parcelles jointives appartenant à un même propriétaire) :

6. Observatoire du Foncier Alsace (OFA)- ADEUS 2024

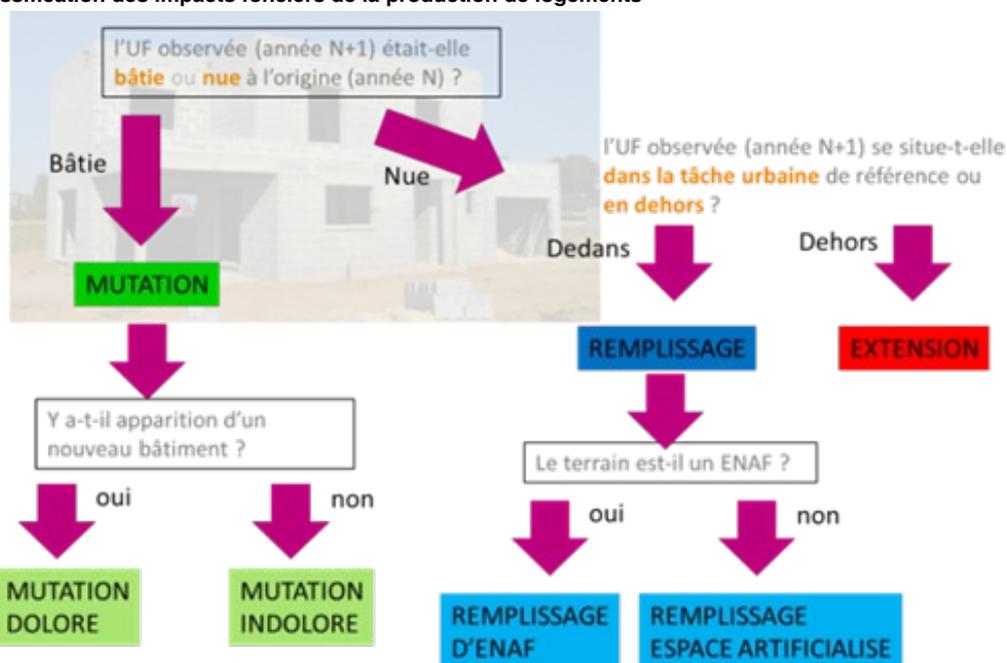
Si la propriété (UF) était non bâtie et que l'on constate l'apparition d'un ou plusieurs logements il y a deux cas de figure :

- Si cette propriété était en bordure ou hors de la tâche urbaine<sup>7</sup>, alors les logements sont considérés « en extension » qui consomment des ENAF.
- Si cette propriété est dans la tâche urbaine, alors les logements sont considérés « en remplissage ». Deux nouveaux cas de figure apparaissent pour répondre à la loi Climat et Résilience : ce remplissage peut avoir lieu ENAF enclavé dans le tissu (cas 1) ou sur un terrain d'emprise urbaine non bâtie (cas 2). Le cas 2 n'est pas décompté pour la consommation foncière à horizon 2030, mais il peut être décompté après 2030, au titre de l'artificialisation, si sa superficie dépasse le seuil de 2 500 m<sup>2</sup> (décret N°2023-1096 du 27 novembre 2023).

Si la propriété (UF) était **bâtie** (ou a été historiquement bâtie puis la construction démolie) et que l'on constate l'apparition d'un ou plusieurs logements, on parle de « mutation ». Les mutations regroupent des cas de figures très variés tels que les opérations de construction-démolition, la reconversion de bâtiments de friche ou par changement d'affectation (un local commercial qui devient des logements), un corps de ferme ou une grande maison qui se divise en appartements, un logement créé par surélévation mais aussi une nouvelle maison dans un jardin (urbanisation en drapau) ou des constructions en cœur d'îlots, etc.

Si la propriété était déjà bâtie, elle relève des emprises urbaines et ne peut être un ENAF. Elle ne compte pas en termes de consommation foncière. En revanche, après 2030, ces mutations peuvent engendrer de l'artificialisation dès lors qu'elles impactent plus de 2 500 m<sup>2</sup> de sol perméable. L'OFA travaille à la distinction de deux cas de figure : les mutations dites « indolores » qui se font à enveloppe bâtie constante, sans impact sur les sols (reconversion d'un bâtiment, division d'un corps de ferme, surélévation) par opposition à des mutations « doloires » qui ont un impact sur les sols (construction en deuxième ligne ou en fond de jardin, construction d'un cœur d'îlots, démolition-reconstruction avec empiètement sur un jardin ou un espace vert, etc.).

#### Classification des impacts fonciers de la production de logements



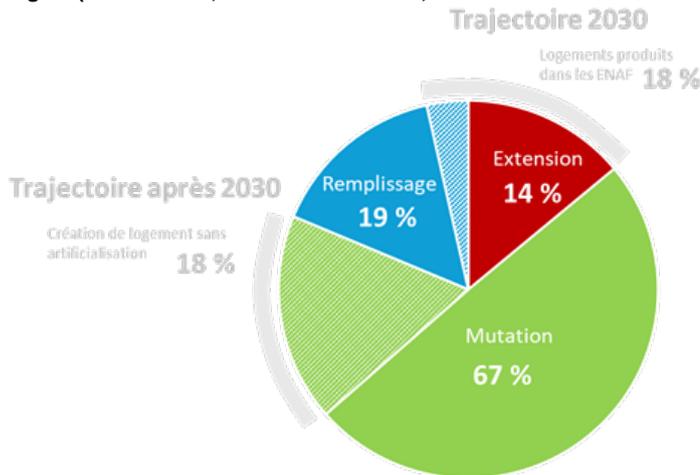
Sources : OFA- ADEUS 2020-2024

7. La tâche urbaine de l'OFA correspond à l'agrégation des emprises urbaines du niveau

### 1.2.2. Dynamiques foncières en matière de production de logements dans le SCOTERS

A l'échelle du SCOTERS, l'évolution des propriétés (sources : fichiers fonciers MAJIC) montre que la production de logements (41 053 logements) entre 2009 et 2021<sup>8</sup> s'est opérée pour l'essentiel au sein du tissu urbain (35 319 soit 86 % des logements) et en majorité sur des propriétés déjà bâties et donc artificialisées (27 652 logements soit 67 % de mutations).

**Répartition des logements créés dans le SCOTERS entre 2009 et 2020, selon la nature de la propriété d'origine (bâtie ou non, ENAF ou urbanisée, dans le tissu ou en dehors)**



Sources : BDOCS et MAJIC -OFA/ADEUS 2024

**L'étalement urbain** : les logements construits sur des terres agricoles représentent 5 734 unités, soit à peine 14 % des logements créés durant la dernière décennie (5 734 en extension + 1 450 sur des ENAF inclus dans le tissu urbain). Cette faible proportion de logements ayant étiré la tâche urbaine est la conséquence directe de la concentration de la production sur l'Eurométropole (89 % des logements produits sur la période).

La situation est plus contrastée dans les autres bassins de vie. Les logements en extension représentaient moins du quart de la production dans le canton d'Erstein (641 unités soit 23% de la production). Le tiers des logements produits dans le Kochersberg (842 unités). L'étalement urbain a été le plus important dans le pays de la Zorn avec près d'un logement sur deux (46 %) : important en proportion mais non en volume dans la mesure où moins de 500 logements (479 unités) ont été produits dans cet EPCI (soit de l'ordre de 1 % des logements créés dans le SCOTERS).

Si l'on se focalise sur la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) : se rajoutent à ces 5 734 logements produits en extension 1 450 logements produits dans des espaces agricoles inclus au sein du tissu urbain (4 % des logements produits en remplissage). Au total, 18 % des logements produits dans le SCOTERS depuis 10 ans l'ont été sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Soit moins d'un logement sur 5.

**Nombre de logements créés sur des ENAF, en extension et dans le tissu, par EPCI entre 2009 et 2020**

	Extension (logements)	Remplissage en ENAF (logements)	Total logement créés en ENAF (logements)	Part des logements neufs en EPCI
Eurométropole de Strasbourg	3 752	1 171	4 923	14 %
Canton d'Erstein	641	162	803	29 %
Kochersberg	862	95	957	37 %
Pays de la Zorn	479	22	501	48 %
<b>SCOTERS (2012-2021)</b>	<b>5 734</b>	<b>1 450</b>	<b>7 184</b>	<b>17 %</b>

Sources : BDOCS et MAJIC -OFA/ADEUS 2024

8. Derniers millésimes disponibles dans l'observatoire du foncier Alsace (OFA) de l'ADEUS à l'actualisation du présent diagnostic.

La faible part de construction sur les ENAF atteste que le SCOTERS est déjà bien engagé pour répondre aux objectifs de la loi Climat et Résilience en matière de réduction de l'artificialisation à horizon 2030.

Ce constat à l'échelle du SCoT est avant tout la résultante de la concentration de la production de logements dans l'Eurométropole (89 % des logements produits) et du faible volume de construction dans les autres EPCI (un peu moins de 4 700 au global). En tirant le trait, on peut en conclure qu'au regard du volume de production de logements dans l'Eurométropole sur les dernières années (plus de 55 % et jusqu'à 65 % des logements du Bas-Rhin certaines années), logements produits massivement dans le tissu, sur des terrains déjà artificialisés et avec des seuils de densités dépassant les 100 logements/ha, la construction sur l'Eurométropole a participé à réduire la consommation d'ENAF à l'échelle du Bas-Rhin (et pas seulement du SCOTERS) sur la dernière décennie.

**La densification au sein des tissus urbains :** 86 % des nouveaux logements (35 319 unités) ont été produits dans le tissu, sans étalement urbain. La construction sur des terrains non bâtis (le « remplissage ») est bien moindre, avec un peu moins de 8 000 logements quand les propriétés déjà bâties (les mutations) ont permis d'en produire 3 à 4 fois plus (plus de 27 000 logements soit 67% de la production de la décennie passée).

Comme évoqué plus haut, une très faible part de cette production (1450 logements) a consommée des espaces naturels, agricoles et forestiers au sein du tissu urbain. Si, par définition, les logements produits en mutation n'ont aucun impact sur des ENAF, au regard des objectifs de consommation foncière d'ici 2030, une grande partie d'entre eux a néanmoins eu des impacts sur l'imperméabilisation des sols et la perte de pleine de terre. Cela interroge les capacités des territoires à produire des logements en réduisant l'artificialisation des sols après 2030<sup>9</sup> :

- Les mutations dites « indolores » représentent 18% de la production de logements, soit un part équivalente aux logements créés sur des terres agricoles. Ces mutations ont permis la création de 7 300 logements sur la période 2009-2020 ; et sans doute davantage car la méthode ne permet pas encore d'identifier certaines catégories comme par exemple les opérations de surélévation.
- A l'inverse, plus de 20 000 logements créés en mutation ont engendré des bâtiments supplémentaires et de nouvelles surfaces qui ont eu un impact potentiel sur les sols (mutations dites « dolores »).

Comme en ce qui concerne l'étalement urbain, la forte part de logements produits en densification à l'échelle du SCoT, que ce soit par remplissage ou par mutation, est amplifiée par le niveau de production de logements dans la métropole. Si la vision à l'échelle du SCOTERS ne rend pas compte des réalités contrastées au sein des EPCI, on notera toutefois que la part des logements créés dans le tissu, et par mutation reste majoritaire dans tous les territoires, y compris les villages et les secteurs les plus ruraux.

**Nombre de logements créés à partir de propriétés bâties (mutation) avec impact potentiel et sans impact potentiel sur le sol, par EPCI entre 2009 et 2020**

	Mutations « indolores » (logements)	Mutations avec impact potentiel sur le sol (logements)	Total mutations (logements)	Part des mutations dans la production de l'EPCI
Eurométropole	18 056	6 208	24 264	70 %
Canton d'Erstein	1 030	560	1 590	57 %
Kochersberg	1 011	401	1 412	54 %
Pays de la Zorn	246	140	386	37 %
<b>SCOTERS</b>	<b>20 343</b>	<b>7 309</b>	<b>27 652</b>	<b>67 %</b>

Sources : BDOCS et MAJIC -OFA/ADEUS 2024

9. Facteur qui a été pris en compte dans la définition de l'orientation 7.6 du DOO (Cf. justification ci-dessus)

### Une évolution des densités qui témoigne d'une optimisation du foncier

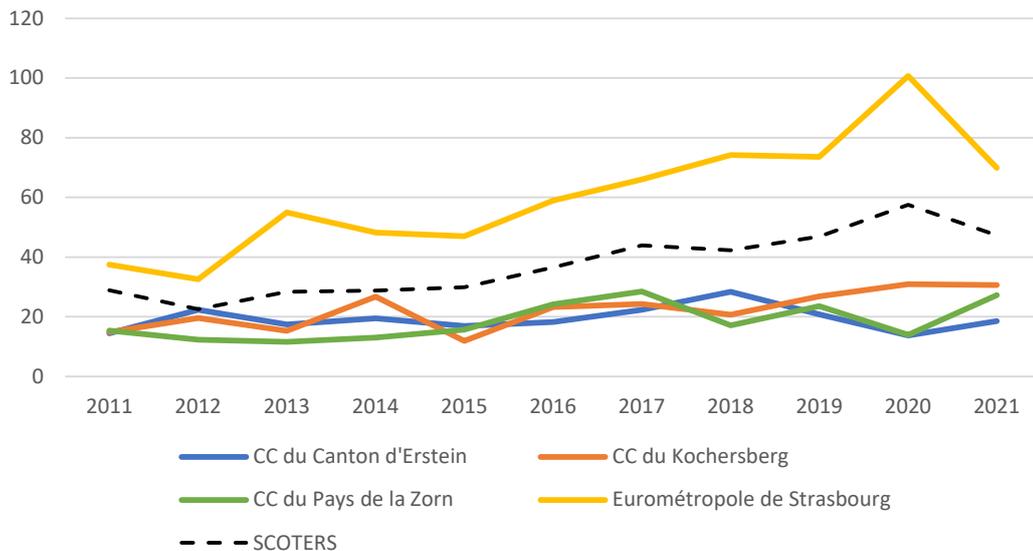
On a construit en moyenne **18 logements de plus** dans le SCOTERS en 2020 que 10 ans avant (analyse sur la période 2011-2021). Cette tendance s'est renforcée au fil des années, sur l'ensemble des territoires du SCOTERS et témoigne d'une optimisation de l'usage du foncier.

C'est au sein de l'Eurométropole que les densités sont les plus importantes avec un doublement des densités de logements produits. Ces densités atteignent un pic en 2020 avec 100 logements/ha en moyenne, ce qui atteste d'une forte tension sur le foncier.

Les densités des autres territoires sont plus faibles au regard des tissus urbains locaux. Si les 3 EPCI ont des densités assez semblables et un accroissement des densités partagé, l'évolution de leurs caractéristiques est contrastée :

- La densité produite dans le Kochersberg a quasiment doublé, avec un accroissement régulier, passant de 15 à 27 logements/ha (soit +12 logements sur 1 ha).
- Elle a doublé également dans le Pays de la Zorn, mais de manière plus irrégulière avec des pics ponctuels en 2017 et 2019. Le volume de production est toutefois moindre par rapport au Kochersberg ou au secteur d'Erstein.
- Elle stagne dans le canton d'Erstein, en se maintenant autour de 20 logements/ha malgré le fait que cet EPCI soit le second pourvoyeur de logements neufs, bien que les volumes produits ne sont pas comparables avec ceux de la métropole

#### Evolution des densités de logements produits en extension du tissu, sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers par EPCI entre 2011 et 2021



Sources : BDOCS et MAJIC -OFA/ADEUS 2024

Les densités moyennes constatées peuvent paraître en deçà des objectifs du SCOTERS certaines années (notamment avant 2016), mais sont à relativiser : cette analyse, issue des fichiers fonciers, agrègent l'ensemble des opérations de logements, y compris les logements diffus (portés plutôt par des ménages que des promoteurs) et les « petites » opérations qui échappent au rapport de compatibilité avec le SCoT (moins de 5 000 m<sup>2</sup>). L'analyse des propriétés (UF) ne permet pas de cibler précisément, et de manière exhaustive, les opérations d'ensemble encadrées et analysées par le SCOTERS.

L'analyse des dossiers soumis au SCOTERS sur la période la plus récente montre que sur 78 projets soumis au bureau entre 2018 et début 2023, 66 ont porté sur un projet habitat et 6 ont appelé une remarque sur les densités car à peine atteintes ou non garanties au regard

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

des pièces du dossier. A l'exception d'un seul avis négatif donné par la commission (opération sur Benfeld), tous les dossiers étudiés ont été jugés compatibles. Le bureau du SCOTERS a fait le constat de densités nettement supérieures aux densités minimales attendues dans de nombreux projets (une quinzaine, dont 4 à 5 dossiers dont les surfaces cumulées couvrent plus de 100 ha)<sup>10</sup>. Ces résultats confortent l'analyse faite lors du bilan de 2018<sup>11</sup> confirmant l'atteinte, et très souvent le dépassement, des objectifs de densités pour les permis de construire et les permis d'aménager relevant de la compatibilité avec le SCoT depuis 2012.

On note également, dans le cadre de sa mise en œuvre depuis 2021, que les densités plancher<sup>12</sup> dans les villages du SCOTERS (20 logements/ha) sont supérieures aux communes de niveau équivalent dans les armatures urbaines des SCoT voisins (inférieures à 20 logements/ha dans de nombreux secteurs).

### 1.2.3. Densification des tissus urbanisés

Les densités de logements produits en remplissage, c'est-à-dire sur des terrains non bâtis au sein du tissu urbain, sont élevées et globalement à la hausse à l'échelle du SCOTERS. Ceci est le fait du volume de logements produits dans l'Eurométropole où les densités sur terrains nus ont doublé, passant de 50 logements à l'ha au début des années 2010 à près de 110 logements/ha en 2018-2019, et non d'une tendance générale à l'œuvre au sein du SCOTERS. Ces chiffres attestent de la tension sur le foncier, d'autant que cet indicateur porte sur l'ensemble des opérations de logements réalisées en remplissage, y compris celles ne relevant pas de la compatibilité avec le SCoT.

La situation de l'Eurométropole contraste fortement avec celles des 3 autres EPCI. Les densités produites dans le tissu sont assez similaires dans le canton d'Erstein et le Pays de la Zorn, où elles stagnent et avoisinent les 20 logements/ha, assez proches des densités réalisées en extension.

- Dans le Pays de la Zorn, la stagnation des densités s'explique par la faible production de logements en remplissage, avec seulement 171 logements soit 16 % des logements produit dans l'EPCI (EPCI qui produit le moins de logements au sein du SCOTERS). Mais aussi par le fait que la majorité de ces logements ont été créés dans le diffus, portés par des particuliers plutôt que via des opérations d'ensembles portées par des constructeurs.
- La situation est plus préoccupante dans le canton d'Erstein où ces faibles densités correspondent à la création d'1 logement sur 5 durant la dernière décennie, soit un volume de plus de 500 logements. Cette production s'est opérée de manière diffuse, dans les villages. La ville d'Erstein a peu eu recours au remplissage, l'essentiel de sa production de logement s'étant opérée par mutation de propriétés bâties.
- Le Kochersberg est le secteur qui a le plus valorisé ses terrains non bâtis dans le tissu, avec une tendance à la hausse de densités passant moins de 20 logements à l'ha à plus de 25 logements/ha en moyenne sur la dernière décennie. Ce constat est, ici aussi, à relativiser : cette évolution alterne des périodes de pics et de creux marqués du fait du volume de logements en remplissage qui reste faible (166 logements au total, 6 % des logements créés).

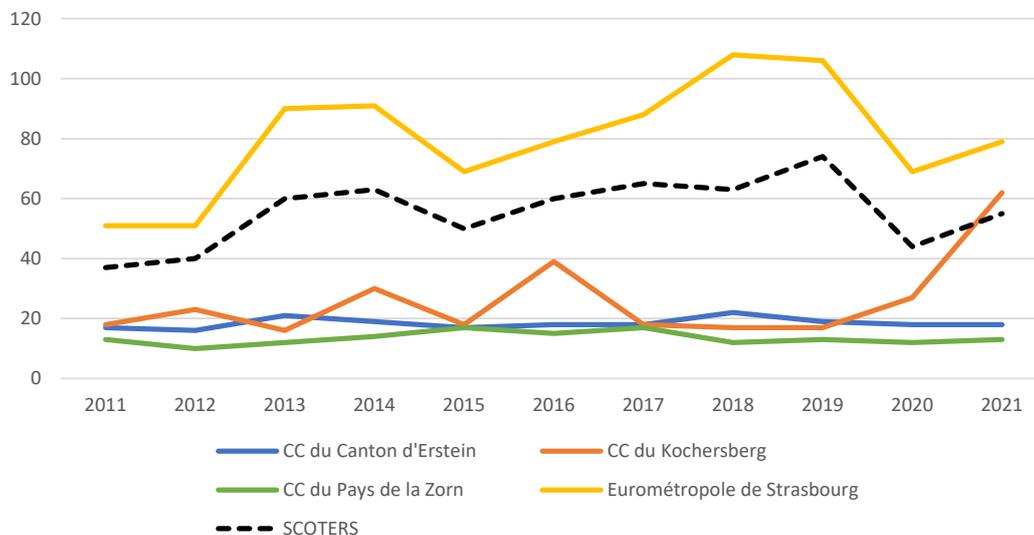
On peut en conclure que, sur la dernière décennie, la densification des tissus est essentiellement le fait de la mutation des propriétés bâties. Si l'on excepte l'Eurométropole de Strasbourg, où la tension immobilière a généré davantage de création de logements en remplissage que par le passé (un doublement des densités, pour un volume de plus de 6 600 logements), la construction sur terrains non bâtis dans les autres territoires est similaire dans le tissu et en extension. L'optimisation du foncier non bâti au sein du tissu urbain est un enjeu important pour la trajectoire ZAN des EPCI hors Eurométropole, en particulier dans le canton d'Erstein.

10. Source : bureau du SCOTERS entre 2018 et 2024.

11. Disponible sur le site [www.scoters.org](http://www.scoters.org). Analyses figurant p66 du rapport de bilan de 2018.

12. En référence ici à l'objectif de densités s'appliquant aux opérations de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, voir

### Evolution des densités de logements produits en remplissage du tissu, sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers par EPCI entre 2011 et 2021



Sources : BDOCS et MAJIC -OFA/ADEUS 2024

## 1.3. Usage du foncier pour l'économie

### 37 % du foncier consommé l'a été pour des fonctions économiques

La consommation foncière induite par le foncier économique (source OCS Grand Est) représente 300 ha de consommation foncière entre 2012 et 2021, soit un rythme annuel moyen d'environ 30 ha.

Cette consommation foncière sur la dernière décennie représente 37 % de la consommation foncière hors mutations (seulement 28 % avec les mutations). Cette consommation équivaut à 35 % de l'enveloppe de 420 ha allouée par le SCOTERS (avant sa révision) pour son développement économique sur la période 2012-2016.

### Artificialisation de propriétés (unités foncières) pour des usages économiques, en extension dans les territoires du SCOTERS (issue des bases fiscales) en ha

	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	TOTAL
Eurométropole de Strasbourg	17,5	17,5	14,7	7,4	18,9	11,6	15,0	33,4	59,1	6,7	2,0	3,7	12,1	49,4	269,1
Canton d'Erstein	2,3	2,3	1,3	0,9	2,3	4,0	1,4	1,9	0,8	4,2	20,4	1,8	0,0	1,3	44,9
Kochersberg	1,7	1,7	3,0	0,3	1,7	0,0	0,8	0,1	0,3	0,9	0,6	0,6	6,9	0,3	19,0
Pays de la Zorn	1,4	1,4	2,0	1,5	23,4	0,2	0,3	0,1	0,1	0,1	1,8	0,0	2,2	3,9	38,4
SCOTERS	22,9	22,9	20,9	10,1	46,3	15,7	17,5	35,5	60,3	12,0	24,9	6,1	21,3	54,9	371,4

Sources : CEREMA, portail de l'artificialisation 2024

Les fichiers fonciers confirment les indicateurs de consommation de la BDOCS. La consommation foncière moyenne était de l'ordre 25 hectares annuels (24.9 ha) sur la dernière décennie, contre 30 ha dans la BDOCS sur la même période.

#### 1.3.1. Dynamique de la consommation foncière

Les fichiers fonciers montrent que le rythme de la consommation foncière à destination de l'activité économique a augmenté dans le SCOTERS en se calant sur celui de l'Eurométropole (19.2 ha/an dans l'EMS depuis 2009), avec un pic marqué entre 2016 et 2018 (en partie dû à la ZCN et au secteur de Reichstett) durant la période de référence de la loi LOM.

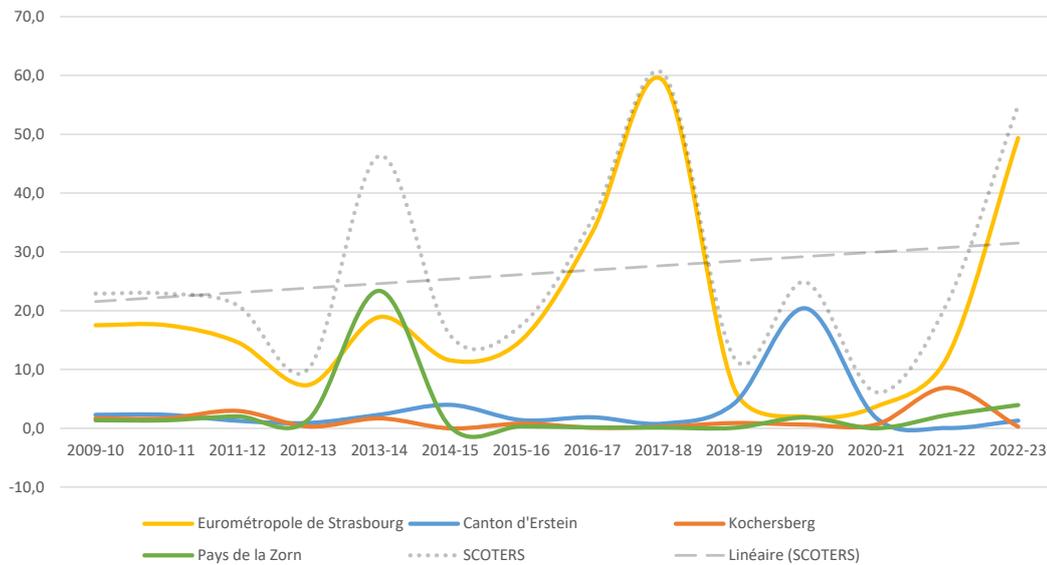
Accusé de réception en préfecture  
067-256292705-2024-13414-DF  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

d'un nouveau pic (poursuite de la ZCN). La consommation foncière de l'Eurométropole reste 2.5 fois supérieure à la consommation cumulée dans les autres EPCI.

La consommation foncière reste linéaire dans le Kochersberg autour de 1.5 ha annuels. Elle est également stable dans la Zorn (2.7 ha/an) et le canton d'Erstein (3.2 ha/an), avec :

- Un pic au début des années 2010 dans la Zorn (secteur d'Hochfelden-Schwindratzheim)
- Un pic en 2019 avec la nouvelle tranche du PAPE dans le canton d'Erstein

#### Consommation d'ENAF pour les activités économiques, par EPCI dans le SCOTERS entre 2009 et 2022



Sources : CEREMA, portail de l'artificialisation 2024

Même s'il n'y a pas de corrélation directe entre consommation foncière pour l'activité et dynamique économique des territoires, l'impact de la consommation foncière de l'Eurométropole se constate à travers plusieurs indicateurs économiques, dont les créations d'entreprises et d'emplois (*cf diagnostic économique*). Cela se traduit également par la création de locaux d'activités<sup>13</sup> où l'Eurométropole totalise 90 % des locaux créés dans le SCOTERS (89.3 %) et près de 60 % des locaux créés dans le Bas-Rhin entre 2011 et 2021.

### 1.3.2. Produire du foncier économique dans une trajectoire vers le ZAN

Environ 45 % des emplois salariés privés du SCOTERS se localisent dans un site dédié ou espace économique d'activité. Le diagnostic économique évalue à moins de 24 ha le foncier immédiatement disponible pour l'implantation d'entreprises (principalement sur les secteurs d'Illkirch et Erstein).

Il constate par ailleurs un tarissement des disponibilités à court et moyen terme, en particulier dans l'Eurométropole.

Si on élargie les 24 ha de foncier disponible en intégrant le potentiel de 47 ha de sites d'activités en projet, le rythme moyen de 30 ha ne peut plus être soutenu du point de vue capacitaire, d'autant que le territoire dispose de peu de friches par rapport à d'autres secteurs du Grand Est et qu'il subit une forte pression (faible taux de vacance). Ce constat impose, en matière d'enjeu :

- D'être en capacité de mobiliser rapidement du foncier ;
- D'optimiser les surfaces dédiées à l'activité économique ;
- De mener des politiques foncières pour mobiliser prioritairement le foncier déjà urbanisé ;

13. Issus des fichiers fonciers.

- De distinguer des espaces d'activités en mutation, dont les fonctions sont à diversifier et d'espaces économiques spécifiquement dédiés à des activités productives ;
- De favoriser autant que possible l'installation d'entreprises génératrices d'emplois dans le tissu urbain, sous condition que leur activité soit compatible avec leur environnement (notamment résidentiel).

#### 1.4. Usage du foncier pour les équipements, infrastructures et réseaux

##### **28 % du foncier consommé l'a été pour les équipements et les infrastructures**

Sur les 332 ha de foncier utilisé pour les équipements (dans la BDOCS pour la période 2007-2021), réseaux et infrastructures, les réseaux de mobilité représentent à eux seul 277 ha, soit 84 % de la consommation foncière de cette enveloppe. Cette consommation correspond pour une grande partie à la construction de la ligne grande vitesse Paris-Strasbourg et au contournement ouest de Strasbourg (COS) dont les impacts fonciers sont visibles dans l'Eurométropole les EPCI du Pays de la Zorn et du Kochersberg.

La forte part des infrastructures est une spécificité du SCOTERS que l'on ne retrouve que dans le SCoT de Saverne et Plateaux (LGV Paris-Strasbourg). Ces aménagements qui ne dépendent pas (seulement) des besoins du territoire sont de nature exceptionnelle et ne devraient pas engendrer de consommation de cette envergure dans le futur. On notera que les équipements en lien avec les besoins de la population, appelés eux à se perpétuer, représentent 55 ha, soit 16 % du foncier consommé.

Considérant la pression démographique et le contexte de crises, le déploiement de nouveaux équipements, notamment publics pour répondre aux besoins essentiels de la population est à anticiper, mais leur calibrage reste cependant difficile à évaluer en termes d'impacts fonciers sur les ENAF et l'artificialisation à ce stade<sup>14</sup>.

#### 1.5. L'effort de réduction des zones à urbaniser

Lors de l'approbation du SCOTERS en 2007, les documents locaux d'urbanisme (POS, PLU, cartes communales) planifiaient près de 2 400 ha de surface à urbaniser<sup>15</sup> à court terme et plus de 1 550 ha de réserves foncières à long terme. Si une partie de ces surfaces ont été reclassées en U après leur aménagement, 38 % ont été déclassées en zones agricoles A ou en zones naturelles N.

La requalification de ces zonages est intervenue à partir de 2016, avec la multiplication des PLU et des PLUi. En adoptant leurs PLUi, l'Eurométropole et le Kochersberg ont ainsi réduit de 40 % leurs surfaces d'urbanisation future, et le pays de la Zorn les a quasiment réduites de moitié (47 %). Cette réduction est plus faible dans le canton d'Erstein (25% de surface de zones AU/IIAU déclassées) où ces réductions ont été opérées dans une vision communale, en l'absence de PLUi.

14. Le recensement de zones d'accélération des énergies, par exemple, était encore en cours lors de la réactualisation de ce diagnostic à l'automne 2024.

15. Zones AU et NA, toute vocation confondue.

**Évolution des surfaces planifiées en urbanisation future dans les documents locaux d'urbanisme du SCOTERS depuis 2007 en ha**

	2007				2016				2023	
	1AU	2AU	Surfaces AU/NA EN 2007 déclassées en A ou N en 2023	Nombre de communes au RNU en 2007	1AU	2AU	Surfaces AU/NA EN 2016 déclassées en A ou N en 2023	Nombre de communes au RNU en 2016	1AU	2AU
Eurométropole de Strasbourg	1890,4	1265,1	1248,6	0	1006,8	527,0	16,4	0	643,1	931,9
Canton d'Erstein	269,8	41,0	79,1	2	67,1	51,4	22,5	0	38,1	38,1
Kochersberg	172,4	162,6	136,3	3	174,0	151,0	130,9	0	77,8	26,3
Pays de la Zorn	43,2	89,6	63,7	13	62,0	78,7	72,7	7	53,0	14,1
<b>SCOTERS</b>	<b>2375,8</b>	<b>1558,3</b>	<b>1527,7</b>	<b>18</b>	<b>1309,9</b>	<b>808,1</b>	<b>242,5</b>	<b>7</b>	<b>812,0</b>	<b>1010,3</b>

Sources : BDPOS/PLU – ADEUS, Observatoire du foncier Alsace 2024

Le passage au PLUi a été le marqueur significatif d'une volonté des collectivités à réduire l'étalement urbain et optimiser l'usage du foncier nécessaire à leurs besoins de développement. Ce constat est à mettre en parallèle de l'évolution des densités de logements sur les ENAF (voir plus haut) par exemple.

- L'Eurométropole est le territoire qui a réalisé les plus gros efforts avec une diminution de plus de 1 200 ha, assortie d'une densité de logements produits sur ENAF qui a quasiment doublé en 10 ans ; compensant en partie la consommation foncière pour l'économie.
- Le Kochersberg a nettement diminué ses surfaces d'urbanisation future (136 ha) tout en maintenant un rythme soutenu de production de logements. Ici aussi la densité a doublé en 10 ans (passant de 15 à 30 logements à l'ha en moyenne sur des ENAF).
- Le pays de la Zorn a quasiment réduit de moitié ses surfaces d'urbanisation future, après le développement marqué de ses zones d'activités (2012-2014). Reste une marge de progression en matière de logement où près de la moitié de la production s'est opérée sur des ENAF, malgré des densités qui se sont renforcées.
- Le canton d'Erstein est le secteur où les marges de manœuvres résident dans la réactualisation des documents d'urbanisme dont certains, plutôt anciens, n'intègrent pas encore les enjeux de la trajectoire ZAN. Ce maintien des zonages se traduit par une production de logements orientée sur la maison individuelle, le plus souvent en lotissement, en extension sur des ENAF, avec des formes dont les densités n'ont pas évoluées significativement. Les zonages à destination des activités restent importants pour répondre au développement économique dynamique de ce bassin de vie : le canton d'Erstein reste un des derniers secteurs à disposer de foncier d'activité rapidement mobilisable à l'échelle du SCOTERS.

## Les principaux éléments du diagnostic foncier

1 059 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers ont été consommés durant la décennie de référence de la loi LCR (2012-2021).

Cette consommation s'est accrue de près de 8 % dans le SCOTERS (+7,91 % contre +5,43 % dans le Bas-Rhin), marqueur de la fonction métropolitaine de ce territoire qui concentre fortement la population et ses besoins en logements (1 logements crée sur 5 dans le Grand Est), les entreprises (plus de la moitié des emplois du Bas Rhin) ainsi que les réseaux, infrastructures et équipements qui couvrent des besoins plus larges que ceux du territoire. Le SCOTERS sera un des rares territoires du Grand Est à maintenir une croissance démographique dans les années à venir (prévisions INSEE).

Les fonctions économiques représentent 37 % du foncier consommé, de l'ordre de 300 ha entre 2012 et 2021. Cette consommation reste en dessous des seuils planifiés dans le précédent schéma modifié en 2012. Pour autant le territoire et sa métropole restent parmi les espaces économiques les plus dynamiques et les plus attractifs du Grand Est : plus de 285 000 emplois (soit 10 % des emplois du Grand Est) et 1 emploi sur 10 du Grand Est créé sur le territoire (cf. diagnostic économique). Ces indicateurs démontrent une optimisation de l'usage du foncier rarement égalé dans les autres bassins de vie de la grande Région.

L'habitat représente un peu plus du 1/3 de la consommation passée (35 %) et cette consommation tend à se réduire alors que la production de logements s'est amplifiée après 2010. Les logements sur des ENAF représentent 18 % de la production de logements qui s'est opérée essentiellement dans le tissu urbain et à partir de propriétés déjà bâties. Si la vision à l'échelle du SCOTERS ne rend pas compte des réalités contrastées au sein des EPCI, la part des logements créés dans le tissu, et par mutation, reste majoritaire dans tous les territoires, y compris les villages et les secteurs les plus ruraux.

La densité de logements produits sur des terrains agricoles a augmenté. On a construit en moyenne 18 logements de plus dans le SCOTERS en 2020 que 10 ans avant (analyse sur la période 2011-2021). Cette tendance s'est renforcée au fil des années, sur l'ensemble des territoires du SCOTERS. Cette densité, ainsi que son évolution, est supérieure à celle pratiquée dans le Grand Est.

Les réseaux, infrastructures et équipements ont consommé 28 % du foncier sur la dernière décennie, du fait de la concrétisation de projets structurants prévus de longue date et dont le rayonnement couvre l'ensemble du département.

Les territoires du SCOTERS ont réalisés des efforts significatifs lors de la modernisation de leurs documents d'urbanisme en réduisant les surfaces de zones d'urbanisation future au plus près de leurs besoins (notamment depuis 2016) : plus de 2 000 ha ont été déclassés, soit une réduction de près de 40 % des surfaces d'urbanisation future à l'échelle du SCOTERS.

Il existe par ailleurs des paramètres incompressibles, malgré l'ambition et le volontarisme des élus locaux : 3 000 logts à produire par an dont plus de 1 200 logements sociaux pour répondre aux injonctions SRU ; seuls 2/3 des besoins en énergie couverts par la mobilisation du bâti et des délaissés (estimation technique) ; répondre aux besoins en équipements et services d'un bassin de 600 000 (SCOTERS) voire plus d'un million (Bas-Rhin) d'habitants ; engagements financiers en matière de mobilité et de recherche notamment mais aussi pour maîtriser le foncier à enjeu (réserves foncières).

Ne pas pouvoir répondre à ces enjeux entraîne des risques multiples : des impacts sociaux (acceptation, pouvoir d'achat), économiques (crise du logement, précarité) et écologiques (accroissement des flux, incapacité ailleurs à optimiser autant le foncier) qui engendreraient un ralentissement rapide du fonctionnement à l'échelle métropolitaine immédiatement suivi de fragilités déléteres et profondes.

Enfin, le SCOTERS se caractérise par un niveau de vacance plutôt bas (7% ou moins), traduction d'un marché immobilier tendu auquel se rajoute un faible potentiels de friches : les principales friches mobilisables ont d'ors et déjà été réinvesties, en particulier dans l'Eurométropole (Starlette, 2 Rives, port du Rhin, etc.). Les gisements fonciers se sont raréfiés, à la différence d'autres territoires de la région Grand Est.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

## 2 Justification des objectifs chiffrés de la trajectoire ZAN du projet d'aménagement stratégique (PAS)

### PRÉSERVER LE CAPITAL SOL

#### LES OBJECTIFS DE RÉDUCTION DU RYTHME DE L'ARTIFICIALISATION POUR S'INSCRIRE DANS LA TRAJECTOIRE DU ZAN

Cette partie répond à l'article L.141-3 du code de l'urbanisme : « Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation ».

L'explication des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique, répondant à l'article L.141-10 est développée dans la 3<sup>e</sup> partie, ci-après.

### 2.1. Rappel du contexte juridique

La loi climat et résilience n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets – dite « loi climat et résilience » – vient renforcer les attentes en matière de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (dit ENAF) et introduit un objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050 avec un objectif intermédiaire de réduction de la consommation foncière d'ici 2031.

Cette loi a été complétée par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux. Cette dernière vient répondre aux difficultés juridiques et pratiques rencontrées dans les territoires pour leur mise en œuvre.

Ces deux lois ont été complétées par trois décrets d'application parus le 27 novembre 2023 :

- Décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols modifiant l'annexe à l'article R. 101-1 du code de l'urbanisme ;
- Décret n° 2023-1097 du 27 novembre 2023 relatif à la mise en œuvre de la territorialisation des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols ;
- Décret n° 2023-1098 du 27 novembre 2023 relatif à la composition et aux modalités de fonctionnement de la commission régionale de conciliation sur l'artificialisation des sols.

#### 2.1.1. Les pas de temps de la trajectoire ZAN

La loi climat et résilience pose comme objectif d'atteindre le ZAN d'ici 2050. Pour ce faire, les territoires devront s'engager dans une réduction du rythme de l'artificialisation par tranche décennale. La loi précise que les territoires peuvent s'appuyer sur les données issues de l'observatoire national de l'artificialisation des sols pour mesurer et suivre l'artificialisation des sols à leur échelle. Ils seront toutefois libres d'utiliser leur propre référentiel local.

**1<sup>er</sup> décennie – 2021-2030** : le législateur est venu préciser un objectif intermédiaire pour la première tranche décennale (2021-2031) de réduction de la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) de 50 % au niveau national par rapport à la consommation foncière d'ENAF observée sur la période 2012-2021. Il s'agit donc, pour la première période 2021-2030, d'évaluer la consommation foncière et non l'artificialisation des sols.

**2<sup>e</sup> décennie (2031-2040) et 3<sup>e</sup> décennie (2041-2050)** : il s'agit d'évaluer l'artificialisation des sols, et non plus seulement la consommation d'ENAF. La notion d'artificialisation des sols est définie

067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

par le 6 bis de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme comme « *l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.*

*La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.*

*L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée.*

*Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :*

*a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;*

*b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures ».*

Le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 précise la notion d'artificialisation nette au sens de la loi climat et résilience en proposant une classification des surfaces en catégorie « artificialisées » et « non artificialisées ». Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés, ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.

### 2.1.2. Les outils de mesure et d'évaluation

Deux bases de données vectorielles permettent de visualiser l'occupation du sol et mesurer ses évolutions dans le temps : la base nationale de l'OCS GE de l'IGN et la base régionale OCS GE2 de la Région Grand Est.

Ces deux bases ont chacune leur nomenclature mais disposent de passerelles pour être comparées : une table attributaire de mise en compatibilité de leurs nomenclatures avec les classes définies dans le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols.

- L'occupation du Sol à Grande Échelle produite par l'IGN (OCS GE) dresse l'occupation du sol de l'ensemble du territoire national y compris des départements et régions d'outre-mer à partir de prises de vues aériennes, des données existantes extraites des bases de l'IGN, et de toutes autres données mobilisables issues de référentiels nationaux ou locaux. Cette base de données pourra servir pour le suivi de l'artificialisation et l'atteinte du zéro artificialisation nette à horizon 2050 d'ici 2025. Un premier jeu de donnée est disponible pour le Bas-Rhin mais la base n'a pas été consolidée au niveau national, en date de l'arrêt du SCOTERS révisé.
- L'occupation du Sol produite par la Région Grand Est (OCSGE<sup>2</sup>) est une base co- construite par la Région et ses partenaires, limitée aux territoires du Grand Est. Cette base de données multi-dates a été créée afin de disposer d'informations adaptées aux directives régionales (SRADDET, stratégie foncière, observatoire régional de la biodiversité, etc.) et répondant également aux besoins de connaissance et d'observation du niveau local (Départements, SCoT, PNR, Agglomérations, DDT, Agences d'urbanisme, etc.). Elle a l'avantage d'avoir une résolution plus fine que l'OCS nationale, d'approcher la notion de perméabilité (niveau 5), d'être plus précise au sein des emprises militaires (niveau 6) et d'avoir une correspondance avec la nomenclature de la loi Climat et résilience en 10 classes relative au Décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023. Son actualisation doit permettre de mesurer la consommation foncière et l'artificialisation dans le cadre de la réalisation des travaux de suivi et de bilan des documents cadre (dont les schémas de cohérence territoriale).

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

## LE CHOIX DES ÉLUS DU SCOTERS

- Depuis avril 2024, la Région Grand Est a mis à disposition des utilisateurs, une mise à jour de sa base de données OCS GE2 3<sup>e</sup> millésime, à 2021 permettant une référence à la consommation sur les 10 dernières années (avant l'arrêt du SCOT et avant la loi Climat et Résilience). Elle intègre la nomenclature de la loi climat et résilience et permet d'avoir une visibilité partagée par la Région Grand Est et ses partenaires sur l'évolution de l'artificialisation au sens de la loi. Cet base permettra d'effectuer le suivi régulier de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols, notamment dans le cadre des bilans du SCOTERS.
- Le SCOTERS s'appuie sur l'OCS GE du Grand Est pour définir les chiffres de référence permettant de fixer les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols ; et pour suivre ses objectifs à l'horizon du SCOTERS (après 2045) et durant les 3 périodes décennales de mise en œuvre de sa trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (2050).

## 2.2. Compatibilité des objectifs fonciers du SCOTERS avec le SRADET Grand Est

Les SRADET ont la responsabilité de spatialiser l'objectif national de réduction du rythme d'artificialisation.

Ils doivent déterminer, en application de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence d'artificialisation nette des sols ainsi que, par tranche de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

Il leur appartient de décliner territorialement les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols entre les différentes parties du territoire régional selon les critères posés à l'article R. 4251-3 du code général des collectivités territoriales. Ils peuvent définir des règles différenciées afin d'assurer cette déclinaison territoriale ainsi que l'indique l'article R. 4251-8-1 du même code.

À ce titre, le SRADET de la Région Grand Est reconnaît dans ses choix de spatialisation le caractère métropolitain du SCOTERS, 1<sup>er</sup> bassin économique et territoire le plus densément peuplé de la Région Grand Est. Il tient compte des besoins importants induits par l'attractivité de la métropole et ses bassins de vie, et de la pression foncière qui s'y exerce en lui allouant une enveloppe foncière de 750 ha pour la première décennie 2021-2030<sup>16</sup>.

Les SCOT traduisent dans un rapport de compatibilité et à leur échelle la trajectoire ZAN définie dans le SRADET. Ils fixent un rythme de réduction de l'artificialisation des sols dans leur projet d'aménagement stratégique (PAS) par tranche de 10 ans en application de l'article L. 141-3 du code de l'urbanisme.

16. Cf. Version modifiée du SRADET approuvée en décembre 2024, soumise à la consultation publique.

## 2.3. Besoins fonciers sur le SCOTERS

L'étalement urbain n'a cessé de se réduire depuis la mise en application du SCOTERS en 2007 alors que son attractivité se renforçait. À travers l'élaboration et la révision de leurs documents d'urbanisme, l'ensemble des EPCI ont réduits leurs zones de développement en les ajustant au plus près de leurs besoins. L'application des principes du SCOTERS de 2006 (modifié en 2012) a porté ses fruits, comme le montre le diagnostic foncier, à travers un fort développement des entreprises et de l'emploi malgré une faible mobilisation du foncier d'activité, par une forte progression de la production de logements au sein des tissus urbains et l'application de densités de logements supérieures à celles observées par ailleurs dans le Département et la Région.

Par ailleurs, le travail d'élaboration des PLUi (depuis 2016) et PLU récents a permis de refermer à l'urbanisation plus de 2000 ha.

Pour autant, l'artificialisation a continué de progresser au sein du SCOTERS entre 2007 et 2021. Des équipements et infrastructures de niveau national ou européen ont été réalisés (COS et LGV par exemple) et le caractère métropolitain de ce territoire (le rayonnement de ses équipements, infrastructures et zones d'emploi rayonne bien au-delà de son périmètre) génère une attractivité et des besoins sans commune mesure avec la plupart des territoires de la Région Grand Est. Pour rappel le territoire du SCOTERS est 5 à 7 fois plus dense que les autres territoires de SCoT et représente à lui seul 10% des emplois de la Grande Région. Cette pression devrait s'accroître au moins jusqu'à fin de la décennie 2040 (voir les projections démographiques).

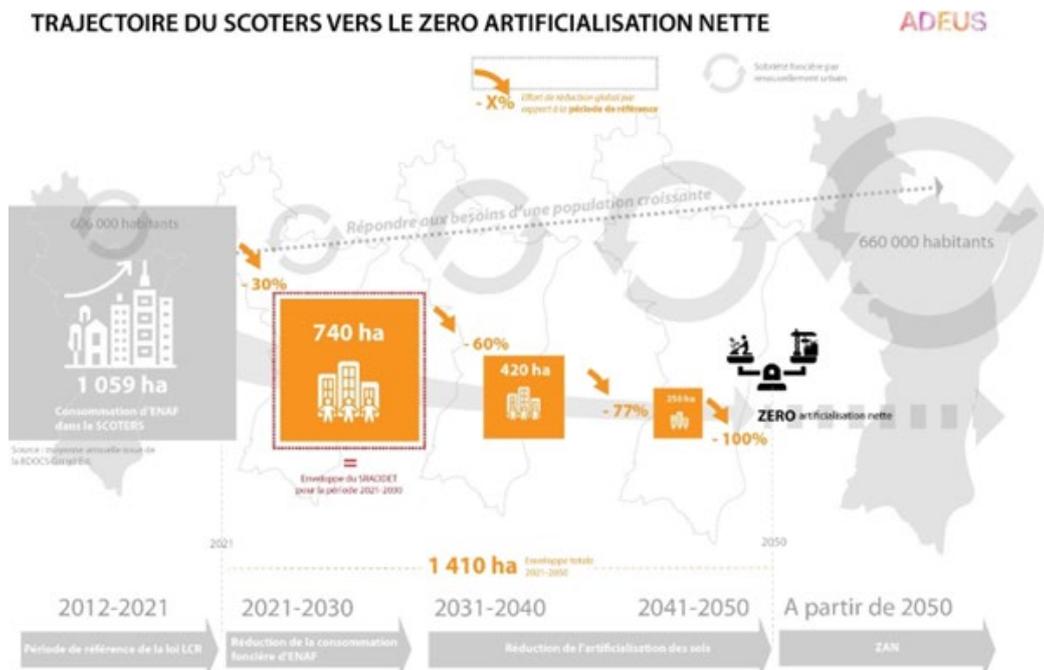
On rappellera par ailleurs que la métropole a mobilisé de nombreuses emprises de friches industrielles et urbaines pour la réalisation de projets urbains de grande ampleur (Deux Rives, Starlette, etc). De tels gisements devraient être plus rares dans l'avenir.

À présent et considérant les objectifs nationaux et européens, **le sol devient une ressource reconnue comme essentielle au maintien de la biodiversité et des activités humaines pour ses « fonctions » écosystémiques** : un sol vivant permet la production de la nourriture, métabolise les produits toxiques et filtre l'eau avant d'aller dans nos nappes phréatiques, stocke le carbone (atténuation climatique) et participe au cycle de l'eau (adaptation au changement climatique, absorption/stockage de l'eau, etc.).

Le sol est ainsi vu comme une ressource essentielle mais une ressource aussi convoitée, limitée (non renouvelable), à protéger : sa reconstitution, par ces actions de renaturation par exemple, se compte en siècles face à la progression de l'artificialisation qui, elle, est annuelle.

**Le SCOTERS a une importante responsabilité dans la préservation de ce capital.** Sa trajectoire vers le ZAN impose de réguler l'artificialisation en imposant une gestion durable de l'aménagement du territoire qui devra répondre à des besoins croissants dans tous les domaines, tout en réduisant le prélèvement de sol en pleine terre. Cette trajectoire progressive doit poursuivre et amplifier les efforts déjà mis en œuvre par les collectivités depuis l'approbation du SCOTERS en 2006, afin de préserver les potentialités de développement qui permettront aux générations à venir de pourvoir à l'ensemble de leurs besoins sans altérer ce socle du vivant.

**Le SCOTERS évalue ses besoins fonciers (consommation foncière et artificialisation) entre 2021 et 2050 à 1 410 ha (cf. justifications DOO).**



Cette enveloppe foncière, telle que décomposée par décennie et figurant dans le PAS a été construite par addition de deux enveloppes, correspondant chacune à une catégorie de besoins, détaillés ci-après.

### Une 1<sup>re</sup> enveloppe pour les besoins propres au développement des EPCI

Une première enveloppe foncière maximale est attribuée aux EPCI pour leur permettre de couvrir l'ensemble des besoins qui leur sont propres en matière de logements, d'équipements, de réseaux et d'infrastructure ainsi que pour l'accueil et le développement d'entreprises, d'administrations et de services.

En termes de trajectoire vers le ZAN, le SCOTERS se fixe de réduire de moitié cette 1<sup>ère</sup> enveloppe par tranche de 10 ans, par rapport à l'enveloppe correspondante sur la précédente période, répondant ainsi aux attentes de la loi Climat et résilience.

### Une seconde enveloppe pour les besoins propres à l'adaptation des EPCI au changement climatique

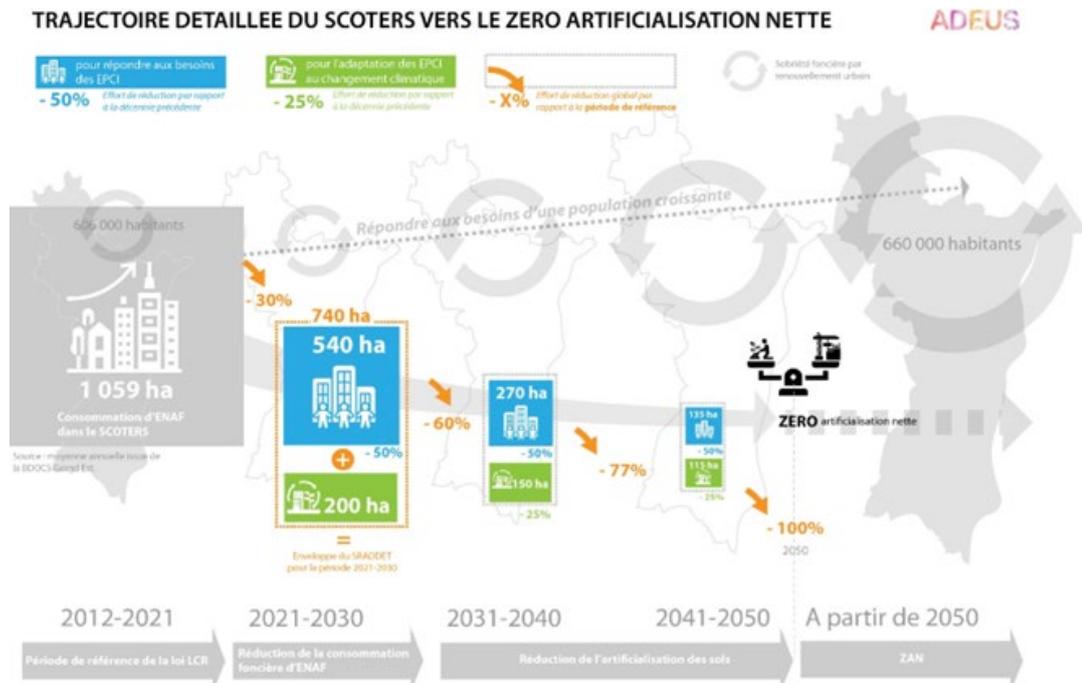
Une seconde enveloppe foncière maximale est attribuée aux EPCI afin qu'ils se dotent, en responsabilité, des équipements et des infrastructures nécessaires à l'adaptation aux crises climatiques et aux tensions sur les ressources non renouvelables du territoire. Cette enveloppe doit permettre :

- d'implanter les équipements de production et de stockage d'énergies renouvelables qui auraient un impact foncier, ainsi que le déploiement des réseaux d'alimentation et de distribution ;
- de renforcer et de d'étendre les réseaux de transports collectifs et les réseaux de modes actifs ainsi que les gares et les pôles d'échange multimodaux à l'interconnexion des différents réseaux (gares, PEM, parkings relais ou de rabattement, espaces publics, pistes cyclables et voies vélos express, etc.) ;
- d'implanter des équipements de prélèvement et de traitement des ressources non renouvelables que sont l'eau et le sol vivant dans un souci de sobriété et d'efficacité des usages (recyclage, lutte contre les gaspillages, interconnexion des réseaux entre bassins de vie, etc.).

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

*Il est à relever que ce type de projets n'étaient jusqu'ici pas encadrés par le volet foncier des SCoT (concentrés jusque-là sur le logement, l'économie et certains types d'équipements) et qu'il a été introduit par la loi climat et résilience de s'attacher désormais à tous les motifs de consommation foncière puis d'artificialisation. Pour autant, le SCoT dispose souvent de faibles moyens de contrôle sur ce type de projet, au-delà de la prévision puis du bilan.*

Le SCOTERS se fixe pour objectif de réduire progressivement cette seconde enveloppe d'environ 25 % par tranche de 10 ans, par rapport à l'enveloppe correspondante sur la précédente période. Cette diminution témoigne de la volonté du SCOTERS à tendre vers le zéro artificialisation nette en 2050, tout en assumant un effort soutenu pour permettre au territoire de se doter des équipements nécessaires à l'adaptation au changement climatique sans lesquels la mise en œuvre des orientations du SCOTERS serait inopérante.



Conformément au code de l'urbanisme, la trajectoire foncière du SCOTERS se décline en 3 périodes de 10 ans :

- consommation d'ENAF au cours de la période 2021-2030 : 740 hectares dont 540 ha pour répondre à l'ensemble de leurs besoins en matière de logements, d'équipements et de services, de réseaux et d'infrastructures et de développement économique, et 200 ha destinés à l'adaptation du territoire au changement climatique.
- artificialisation au cours de la période 2031-2040 : 420 hectares dont 270 ha pour répondre à l'ensemble de leurs besoins en matière de logements, d'équipements et de services, de réseaux et d'infrastructure et de développement économique, et 150 ha destinés à l'adaptation du territoire au changement climatique.
- artificialisation au cours de la période 2041-2050 : 250 hectares dont 135 ha pour répondre à l'ensemble de leurs besoins en matière de logements, d'équipements et de services, de réseaux et d'infrastructure et de développement économique, et 115 ha destinés à l'adaptation du territoire au changement climatique.

La trajectoire présentée dans le PAS affiche l'addition de ces deux enveloppes afin de souligner l'effort global en matière de sobriété foncière, par décennie, qui conduit à réduire d'environ 30 % l'enveloppe de la 1<sup>re</sup> période par rapport à la période de référence de la loi LCR, puis de 60 % l'enveloppe de la seconde période (toujours par rapport à la période de référence), et enfin de 77 % pour la dernière période de 10 ans jusqu'à atteindre de le zéro artificialisation nette en 2050.

Ces objectifs fonciers seront évalués tous les 6 ans par le SCoT. Les enveloppes pourront être ajustées dans le cadre d'une évolution du SCoT, pour intégrer de possibles évolutions notamment au regard du contexte législatif et de positionnements locaux en matière de réponse aux besoins et de priorisation de projets.

**Pour parvenir aux objectifs de sa trajectoire ZAN (articulation DOO, orientation 4.1),** la stratégie du SCOTERS s'appuie en priorité sur le renouvellement urbain en ciblant la revitalisation des cœurs de ville, de quartier et de village qui doivent être les secteurs les mieux équipés et qui centralisent les services (notion de proximité et de centralité portée par le DOO). La valorisation du « déjà là », en remobilisant les bâtiments existants (maintien ou mutation par densification, démolition-reconstruction, réemploi etc.) et le foncier existant (dents creuses, pavillonnaire ancien, délaissés, ...) répond à la fois à une démarche de sobriété et de limitation de l'étalement urbain (cf. orientations 3.1 et 4.1 du DOO). Elle participe également à la rationalisation des réseaux et des équipements en visant la compacité plutôt que l'étirement.

Il en va de même pour les activités économiques et le commerce où la planification, exprimée à travers les documents d'urbanisme, doit s'appuyer sur des stratégies foncières et de commercialisation. La synergie de ces démarches doit éviter les opérations « d'opportunité », réalisées au coup par coup, génératrices de délaissés fonciers (gaspillage de ressource) et d'une perte de lisibilité de l'offre foncière, source de concurrence entre espaces d'activités et entre territoires.

Le SCOTERS encourage les démarches de projets permettant aux EPCI de travailler sur le « juste calibrage » des opérations et leur phasage afin de planifier au plus près des besoins (actuels et par anticipation) et en lien avec la programmation des équipements induits. Ces démarches de projets en appréhendant un secteur dans sa globalité, favorisent la mutualisation d'équipement ou d'infrastructure (stationnement par exemple) que ne permettent pas les démarches individualisées qui démultiplient ces objets.

Ces démarches de projet doivent donner la priorité à la valorisation de l'existant par application des principes portés dans l'orientation 4.1 du DOO et la recherche d'une qualité urbaine s'inscrivant dans un rapport de proximité (orientation 2.1), favorable à la santé (orientation 2.3) notamment via la végétalisation (orientation 12.1), et qui permettent la production d'énergies renouvelables (orientation 14.2), etc.

Par principe de subsidiarité il appartient aux EPCI de mettre en place les leviers pour réaliser ces objectifs à travers leurs politiques publiques et leurs documents d'urbanisme, comme cela est évoqué dans le DOO et ses orientations.

*Le détail de la spatialisation de ces enveloppes par EPCI et l'explication de leur estimation figure dans les justifications du DOO.*

## 3 Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation foncière (DOO)

### 3.1. Objectifs chiffrés de sobriété foncière

Cette partie répond à l'article L. 141-10 du code de l'urbanisme : «... *le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique* ».

L'application du projet d'aménagement stratégique du SCOTERS identifie un besoin foncier de l'ordre de 1 410 ha à horizon du SCOTERS et de la mise en œuvre du ZAN (2050)<sup>17</sup>, dont 740 ha à horizon 2030.

Le phasage de la trajectoire du SCOTERS vers le ZAN est développé dans la justification des choix du Projet d'Aménagement Stratégique (voir 2ème partie, ci-avant). En réponse à l'article L141-10 du code de l'urbanisme, et afin de faciliter sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux, le SCOTERS affecte une enveloppe foncière par EPCI.

Les objectifs chiffrés, exposés par EPCI dans l'orientation 4.2 du DOO sont issus d'un travail :

- d'évaluation des besoins issus des projections de population aux différents horizons temporels du SCOTERS à 20 ans et vers 2050, date de mise en œuvre du ZAN et déclinés au sein de ses bassins de vie. Ces besoins répondent aux orientations 6,7,8,9,14,15,16,17,18,19 et 20 ;
- d'un travail de recensement des projets auprès des EPCI mais aussi d'acteurs stratégiques (Port Autonome de Strasbourg par exemple) ou de structures accompagnant les porteurs de projets (chambres consulaires, ADIRA, etc). Il s'est accompagné de travaux et de consultations pour hiérarchiser leurs priorités et leur phasage et évaluer leur incidence, notamment en termes de consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols.

Les estimations foncières incluent des projets :

- en cours de réalisation ou en phase d'instruction depuis 2021 ;
- programmés de longue date, avant la trajectoire ZAN, et qui se sont décalés indépendamment des politiques de planification ;
- à courte ou moyenne échéance, dont les programmes sont connus et en cours de finalisation ;
- à échéance plus lointaine et pour lesquels l'impact foncier est difficile à quantifier en raison d'évolutions technologiques (projets de mobilité, d'énergie, ...), d'évolution des modes de vie (commerces, loisirs de demain, ...), de régimes dérogatoires emportant mise en compatibilité des documents de planifications (projets stratégiques, industriels, énergétiques, touristiques ou autres ...).
- non définis précisément à ce jour, qui répondront à des besoins à moyen et long terme (après 2030-2040) que les documents de planification ont déjà permis de planifier et de hiérarchiser et qu'ils doivent anticiper aujourd'hui pour permettre leur réalisation demain, dans un contexte de raréfaction du foncier et de rationalisation de ses usages.

17. En rappel du propos introductif et du choix de l'outil de mesure de la consommation foncière (BDOCS Grand Est), la période de référence de la loi climat résilience et la période des 10 ans précédant l'arrêté de zonage sont présentées. Voir introduction de ce chapitre.

067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Les estimations détaillées dans cette 3<sup>e</sup> partie ont vocation à préciser les besoins identifiés afin de jalonner la trajectoire vers 2050 et la mise en œuvre du ZAN, à l'échelle du SCOTERS. Leur concrétisation repose sur de multiples incertitudes, la première étant la capacité des territoires à les rendre opérantes :

- par une évaluation précise de leurs gisements fonciers et des moyens à les mobiliser ;
- par une ingénierie technique et financière qui devra nécessairement évoluer par rapport aux pratiques actuelles ;
- par des réponses à apporter en matière d'acceptation sociétale et de balances entre intérêts collectifs et intérêts individuels ;
- l'impact foncier effectif des projets identifiés ;
- etc.

**MÉTHODOLOGIE** *Les estimations qui suivent sont des illustrations sans valeur réglementaire ou juridique. Elles ne sont pas de nature à être opposées aux documents locaux d'urbanisme et n'ont pas vocation à se substituer aux analyses des besoins de ces documents, ni aux choix fait par les collectivités dans le cadre des politiques publiques qu'elles poursuivent.*

*L'orientation 4.2 du DOO se limite à une enveloppe globale par EPCI que les documents d'urbanisme traduisent à leur échelle, et selon leur temporalité, dans le cadre d'un rapport de compatibilité, en application du code de l'urbanisme.*

*Par ailleurs, on précisera que la visibilité sur les projets à court termes (d'ici 2030) et les projets en cours de réalisation n'est pas équivalente à celle, plus lointaine, des projets de la période 2031-2040 :*

- *au manque de visibilité de cette seconde décennie se rajoutent les incertitudes relatives à l'artificialisation des sols sur laquelle les territoires n'ont pas de recul en termes d'observation (à la différence de la consommation foncière, appréhendée et suivie depuis les lois grenelle et ALUR, notamment).*
- *Il est également difficile de mesurer le potentiel de désartificialisation ou encore l'artificialisation d'objets spécifiques tels que les bâtiments agricoles, les pistes cyclables, les gisements fonciers au sein des emprises urbaines ou encore les sites de productions d'énergies renouvelables, qui sont autant de facteur à intégrer dans l'équation d'une évaluation plus précise de l'artificialisation à l'échelle du SCOTERS ou de ses EPCI.*

### 3.2. Spatialisation des besoins fonciers par EPCI

Les EPCI traduisent dans un rapport de compatibilité et à leur échelle la trajectoire ZAN définie dans le SCOTERS.

La spatialisation des besoins fonciers par EPCI a été construite à partir des deux grandes enveloppes foncières exposées dans les choix du PAS.

Chaque EPCI se voit attribuer dans le DOO **une enveloppe globale**, somme de ces deux enveloppes. Cette enveloppe globale différencie l'enveloppe de la première décennie de mise en œuvre du ZAN, relative à la consommation foncière (2012-2030) de l'enveloppe relative à l'artificialisation (après 2030 et jusqu'en 2050).

L'enveloppe par EPCI figure sur le schéma de l'orientation 4.2 du DOO.

Cette enveloppe doit permettre aux bassins de vie de couvrir l'ensemble de leurs besoins (besoins en matière de développement et besoins pour l'adaptation au changement climatique) et de s'inscrire dans la trajectoire du ZAN jusqu'à son entrée en vigueur, à l'horizon 2050.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

**MÉTHODOLOGIE** En rappel de l'introduction du chapitre sur la justification des choix :

- L'écriture du DOO tient compte des compétences des quatre bassins de vie constitutifs du SCOTERS en matière d'urbanisme et de planification territoriale.
- Les élus du SCOTERS ont privilégié la dimension de « document stratégique », pour fixer les jalons d'une trajectoire commune permettant de répondre aux besoins identifiés et aux enjeux locaux, à travers notamment une plus grande sobriété et résilience afin d'adapter l'ensemble de son territoire aux enjeux du dérèglement climatique.

### 3.2.1. Besoins fonciers liés au développement des territoires

Ces besoins fonciers accompagnent la réponse aux besoins identifiés dans le cadre du projet de territoire. Ils correspondent aux projets classiquement traités par les SCOT. La poursuite des efforts déjà encouragés et en cours sur le territoire doit permettre, via l'application des orientations et objectifs du SCOTERS révisé de réponse aux objectifs de la trajectoire ZAN, soit un effort de réduction du foncier dédié de l'ordre de 50% d'une décennie à l'autre.

#### **Besoins fonciers pour le logements**

Le SCOTERS évalue ses besoins fonciers en matière de logements à 538 ha (2021-250), dont 305 ha de consommation d'ENAF pour la première décennie (2021-2030).

#### **Définition des besoins en matière de consommation d'ENAF (1<sup>re</sup> décennie de la trajectoire ZAN)**

Ce besoin se décline de la façon suivante pour la période 2021-2030 :

A) **Prise en compte des consommations foncières déjà opérées depuis 2021** : l'analyse des projets soumis à la compatibilité du SCOTERS permet d'estimer qu'environ 142 ha de foncier ont été consommés entre 2021 et 2023 pour la réalisation d'opérations de logements, sur la base de permis instruits depuis 2019 considérant un temps de réalisation des projets de l'ordre de 2 années.

Détail de la consommation par EPCI (2021-2023)

- Eurométropole : 85 ha
- Canton d'Erstein : 22 ha
- Kochersberg : 23 ha
- Pays de la Zorn : 12 ha

#### **B) Evaluation de la part des logements consommant des ENAF (jusqu'en 2030)**

L'application de l'orientation 7.6 limite la part maximale de logements qui viendrait impacter les ENAF (voir les justifications de l'orientation 7.6 pour plus de détails).

L'application de l'orientation 7.1 permet d'évaluer les besoins en logements par EPCI pour la période 2023-2030 (voir les justifications de l'orientation 7.1).

En considérant la période 2024-2030 (soit 7 ans), les logements antérieurs (2021-2023) étant comptés dans les consommations foncières déjà opérées (point A ci-dessus), l'application des orientations du DOO aboutit aux estimations suivantes :

- **Eurométropole de Strasbourg** : en considérant qu'au maximum 20 % des logements, soit 4 200 logements, soient produits sur des ENAF, que 40 % d'entre eux se produisent dans le niveau 1 de l'armature (ville centre et cœur de métropole), 55 % dans les polarités métropolitaines et 5 % dans les villages de la métropole, l'application des densités évalue la consommation foncière de l'ordre de 70 ha.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Au regard du niveau de demandes d'attributions de logements aidés, de la pression foncière qui s'exerce sur la métropole du caractère hétérogène des tissus urbains, des enjeux de respiration ou encore l'anticipation des opérations menées sous les seuils d'opposabilité du SCoT, une **marge de 15 %** a été attribuée<sup>18</sup> sur l'enveloppe estimée (155 ha). Soit une enveloppe supplémentaire de **50 ha**.

- **Canton d'Erstein** : en considérant que les logements créés sur ENAF représentent au maximum  $\frac{1}{4}$  de la production totale, soit 385 logements, et se répartissent à 30 % sur Erstein, 40 % dans les polarités et 30% dans les villages **l'application des densités évalue la consommation foncière de l'ordre de 11 ha.**

**Une marge de 4 ha supplémentaires** est accordée afin d'anticiper les consommations induites par les opérations menées sous les seuils d'opposabilité du SCoT (soit 12% de l'enveloppe cumulant les consommations déjà constatées et les besoins).

- **Kochersberg** : si 30 % des logements (au maximum) sont produits en extension sur des ENAF, soit 420 logements et qu'ils se répartissent pour moitié dans les polarités et pour moitié dans les villages, **l'application des densités évalue consommation foncière de l'ordre de 14 ha.**

**Une marge de 4 ha supplémentaires** est accordée afin d'anticiper les consommations induites par les opérations menées sous les seuils d'opposabilité du SCoT (soit 11% de l'enveloppe cumulant les consommations déjà constatées et les besoins).

- **Pays de la Zorn** : si 40 % des logements s'opèrent sur des ENAF, soit 320 logements (maximum) et se répartissent à 40 % dans les polarités et 60 % dans les villages (en proportion beaucoup plus nombreux que dans les autres EPCI du SCOTERS) **l'application des densités évalue la consommation foncière de l'ordre de 10 ha.**

**Une marge de 2 ha supplémentaires** est accordée afin d'anticiper les consommations induites par les opérations menées sous les seuils d'opposabilité du SCoT (soit 10% de l'enveloppe cumulant les consommations déjà constatées et les besoins).

Comme la justification de l'orientation 7.6 le précise, il appartient aux EPCI, à travers leurs documents d'urbanisme, de répartir et spatialiser leur production de logements.

**MÉTHODOLOGIE** Dans le cadre de l'exercice de l'évaluation des besoins à l'échelle du SCOTERS, une répartition théorique a été appliquée par extrapolation de la répartition constatée entre 2009 et 2021 par l'observatoire du foncier Alsace (OFA) de l'ADEUS. La répartition utilisée ci-dessus pour chaque EPCI n'est qu'un levier mathématique qui n'a pas vocation à se substituer aux analyses et aux choix des documents locaux d'urbanisme.

Les valeurs utilisées ne constituent en aucun cas une orientation du SCOTERS, l'orientation se limitant à donner la priorité du développement aux niveaux 1 et 2 de l'armature urbaine, les mieux équipés et desservis par les transports collectifs.

18. Sur l'enveloppe des besoins de l'Eurométropole à savoir l'estimation des coups partis (354 logements) et l'évaluation des besoins restant (70 ha). Soit 155 ha au total.

### Estimation des besoins en logements au regard de l'artificialisation des sols (après 2030 et jusqu'en 2050)

L'artificialisation des sols comprend la consommation d'ENAF ainsi que la construction sur des emprises de plus de 2 500 m<sup>2</sup> sur des terrains non bâtis qui ne sont pas des ENAF (catégorisés comme emprises urbaines dans la BDOCS Grand Est), tels que des cœurs d'îlots, des jardins, des espaces verts urbains ou encore des délaissés etc. Plusieurs objets qui ne sont pas comptés dans la consommation d'ENAF avant 2030, le seront à partir de 2031 au titre de l'artificialisation, comme les exploitations agricoles et ces terrains non bâtis au sein des emprises urbaines.

L'évolution rapide du contexte législatif autour du ZAN et de sa mise en œuvre se conjugue au fait que les SCoT n'ont ni l'échelle, ni les capacités d'évaluer les gisements fonciers. Afin d'évaluer, au mieux, l'artificialisation à l'échelle des EPCI, le SCOTERS a fait le choix méthodologique suivant :

1. Partir de la production de logements des EPCI (voir orientation 7.1 et ses justifications) ;
2. Appliquer la part maximale de logements produits sur des ENAF en l'étendant à la notion d'artificialisation (voir orientation 7.6 et ses justifications) ;
3. Reporter les principes de répartition par niveau d'armature ;
4. Appliquer les densités minimales en les augmentant de 5 points par décennies (orientation 7.6 et ses justifications).

La consommation globale pour la période 2031-2050 serait de l'ordre de 233 ha dont : 163 ha dans l'Eurométropole, 23 ha dans le canton d'Erstein, 28 ha dans le Kochersberg et 19 ha dans le pays de la Zorn.

#### Synthèse des besoins en logements par EPCI

	Conso. ENAF 2021-2030 (ha pour 10 ans)	Artificialisation 2031-2050 (ha pour 20 ans)	Trajectoire ZAN 2021-2050 (ha pour 30 ans)
Eurométropole de Strasbourg	205	163	368
Canton d'Erstein	37	23	60
Kochersberg	41	28	69
Pays de la Zorn	22	19	41
SCOTERS	305	233	538

### Besoins fonciers pour les équipements et les routes

Concernant les équipements en lien avec le développement des bassins de vie (équipements scolaires ou sportifs, aire d'accueil des gens du voyage, hébergement d'urgence et résidence sénior, salles polyvalentes, etc.), la majorité des projets sont en cours de réalisation et situés hors ENAF. Si ceux qui sont déjà engagés répondent avant tout à une demande actuelle, la plupart anticipent des besoins à court termes. Leur capacité devrait être en mesure de pourvoir aux besoins des bassins de vie à horizon 2030.

La plupart des équipements routiers structurants prévus dans le SCoT précédents ont été réalisés (COS, rocade sud). Le SCOTERS ne prévoit pas la réalisation de nouvelles grandes infrastructures en dehors des réseaux de transports collectifs et de mobilités actives dont les besoins en foncier sont fléchés dans l'enveloppe dédiée à l'adaptation des territoires au changement climatique (voir point 2 ci-après). En dehors de quelques projets ponctuels, le SCOTERS privilégie l'évolution des voiries et des réseaux existants, comme par exemple la transformation de la M35 dans sa dimension d'axe support de requalification urbaine. Ces projets, sur des secteurs déjà urbanisés, ne sont pas de nature à engendrer de consommation foncière ou d'artificialisation des sols.

À court terme (1<sup>re</sup> période) le SCOTERS évalue ses besoins fonciers :

- En matière d'équipements à 44 ha de consommation d'ENAF sur la base d'un recensement des projets en cours, livrés pour certain depuis 2021 ;
- En matière d'infrastructures de mobilité (routière) à 9 ha de consommation d'ENAF. Ils sont essentiellement localisés sur le canton d'Erstein, notamment sur la ville d'Erstein pour concrétiser des projets prévus de longue date (désenclavement).

Après 2030, quelques groupes scolaires sont envisagés et d'autres projets sont dépendants d'études. Le besoin sera lié aux évolutions démographiques et à la mobilisation effective du potentiel foncier déjà bâti, à prioriser. Le réseau routier n'a pas vocation à se développer du point de vue de l'automobile et du transit (cf enjeux de PAS à ne pas renforcer les flux de véhicule sur les radiales). Les besoins répondent à des aménagements ponctuels de voies routières (départementales et métropolitaines, accès contrôlé au port dans le cadre de l'orientation 20.2), mais surtout aux besoins en voiries, stationnements et équipements publics accompagnant le développement urbain.

Une enveloppe d'environ 37 ha est allouée aux EPCI pour répondre à leurs besoins futurs en matière d'équipements et de voirie.

- Concernant le Kochersberg et la Zorn, les équipements en cours de réalisation devraient pourvoir en grande partie aux besoins à long terme et les équipements supplémentaires devront se localiser au sein du tissu, sur des emprises déjà artificialisées.
- Pour l'Eurométropole, l'enveloppe après 2030 concerne surtout des équipements scolaires et sportifs appelés à se développer en lien avec le développement démographique prévisionnel ainsi que d'éventuelles voies routières pour le développement du secteur stratégique autour de l'axe Bruche-Eurométropole.
- Pour le canton d'Erstein, les besoins après 2030 correspondent à des équipements scolaires et équipements de loisir, en lien avec la croissance de population.

#### Synthèse des besoins en équipements et routes

	Conso. ENAF 2021-2030 (ha pour 10 ans)	Artificialisation 2031-2050 (ha pour 20 ans)	Trajectoire ZAN 2021-2050 (ha pour 30 ans)
Eurométropole de Strasbourg	33	27	60
Canton d'Erstein	12	10	22
Kochersberg	5	0	5
Pays de la Zorn	4	0	4
<b>SCOTERS</b>	<b>54</b>	<b>37</b>	<b>91</b>

#### Besoins fonciers pour le commerce et les activités économiques

La consommation foncière à vocation commerciale est estimée nulle, au regard des principes du DAACL qui vise le principe de développement à surface artificialisée constante.

Concernant les besoins fonciers pour les activités économiques, l'objectif premier du SCOTERS reste la valorisation des sites déjà urbanisés, dont la remobilisation de friches et de locaux vacants. Le SCOTERS évalue les besoins économiques sur la base du recensement du foncier mobilisable et des gisements fonciers en zones d'activités, sur la base des travaux que mènent les EPCI dans le cadre de la mise en place de leurs observatoires du foncier économique (loi Climat et Résilience). Ce recensement des disponibilités et des besoins a fait l'objet d'un travail de tri et de priorisation des espaces économiques, avec les élus du SCOTERS, à partir des PLUi de la Zorn et du Kochersberg et des schémas des zones d'activités en cours dans le canton d'Erstein, et en préfiguration dans l'Eurométropole.

Leurs documents locaux d'urbanisme devront traduire ces espaces économiques et affiner leurs potentiels en menant des travaux au titre des études de densification (art. 194, II, 4 LCR, art. L. 151- 5 CU).

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Il est essentiel que les territoires disposent de foncier non bâti à court et moyen terme, pour permettre la réalisation d'opérations permettant à la fois d'implanter rapidement des entreprises et de permettre à d'autres de pouvoir étendre leur activité in situ, ou dans le cas contraire pouvoir se relocaliser en libérant leurs emprises pour favoriser de nouvelles implantations. En effet, la plupart des besoins locaux visent à répondre à des entreprises déjà présentes.

Le diagnostic (cf. 1<sup>re</sup> partie) et l'analyse de la consommation foncière sur les 10 dernières années **soulignent le manque d'offre en foncier d'activité rapidement mobilisable** : moins de 24 ha étaient rapidement mobilisable en 2024, et les capacités cumulées à l'échelle du SCOTERS pouvaient atteindre 70 ha en intégrant les projets de développement à court terme.

Cette offre, en particulier sur l'Eurométropole, n'est plus en capacité de satisfaire durablement la demande de foncier économique alors même que le territoire accueille une grande part des actifs. Pour rappel, avec 289 000 emplois (dont 260 000 dans l'EMS) le SCOTERS regroupe 13 % de la Région Grand Est. Plus de 14 000 emplois ont été créés entre 2009 et 2020 quand la Région en perdait 71 000. Indicateur de cette attractivité, le SCOTERS offre en moyenne 114 emplois pour 100 actifs, avec des polarités marquées comme le cœur de métropole (156 emplois pour 100 actifs à Strasbourg, 155 emplois pour 100 actifs à Erstein, 135 à Benfeld, en moyenne 126 pour les pôles de Mundolsheim, Reichstett, Illkirch, Schiltigheim, Geispolsheim, etc.). Cette attractivité s'est renforcée progressivement depuis 2009.

Répondre au manque de foncier économique est d'autant plus important que les emplois localisés en zones d'activité (qui sont loin de se limiter aux emplois industriels) représentent 45 % des emplois salariés privés. L'autre facteur à résoudre est le manque d'offre à la fois de lots de petites, voire très petites tailles (à destination des TPE et des entreprises artisanales) mais aussi de lots de grandes tailles permettant de répondre à des demandes de projets industriels.

L'estimation des besoins fonciers doit répondre à une diversification de l'offre pour l'implantation et le développement d'entreprises afin de maintenir une grande partie des emplois de la région de Strasbourg, en réponse aux objectifs des orientations 16 et 17.

### **Évaluation des besoins en matière de consommation d'ENAF (1<sup>ère</sup> décennie de la trajectoire ZAN)**

Les besoins à court termes se focalisent en priorité sur la finalisation de zones d'activités engagées et la mobilisation de réserves foncières, actuellement planifiées, amorçant le développement des derniers secteurs d'activités programmés après 2030.

- **Sur le Pays de la Zorn et le Kochersberg**, les besoins identifiés s'appuient sur les PLUi récents (2020), avec un effort de rationalisation des besoins et des zones de dimensions modestes. La majorité des projets sont déjà engagés. Le projet de territoire du SCOTERS ne programme aucune création ou extension de zone d'activités dans ces bassins de vie à moyen-long terme autre que la réponse à des besoins locaux et ponctuels (encadrés dans l'orientation 17.3).
- **Pour le Canton d'Erstein**, le besoin relaye le travail réalisé dans le cadre du Schéma des Zones d'activités de la communauté de communes en 2024, visant à rationaliser les projets pour les concentrer sur des sites présentant une grande accessibilité, ainsi qu'à hiérarchiser les besoins dans le temps tout en confortant la vocation économique et industrielle existante. Une réserve foncière à vocation économique est notamment identifiée au Nord du PAPE d'Erstein après 2030.
- **Sur l'Eurométropole**, les besoins identifiés s'appuient sur des réflexions de longue date en matière de réponses aux bassins de vie locaux et s'inscrivent sur des axes de mobilité et des sites structurants au regard du tissu économique (grands comptes ou masses d'emplois) et de l'accessibilité (dont les mobilités douces).

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

À court terme (1<sup>re</sup> période) le SCOTERS évalue ses besoins en matière de foncier économique à 181 ha de consommation d'ENAF. L'analyse de la compatibilité des projets soumis au SCOTERS permet d'estimer qu'environ 48 ha de foncier ont été consommés entre 2021 et 2023 pour la réalisation d'opérations à vocation économique, sur la base de permis instruits depuis 2019 considérant un temps de réalisation des projets de l'ordre de 2 années.

### Évaluation des besoins en matière d'artificialisation (2031-2050)

Après 2030, les besoins répondent à la programmation dans le temps ou à la réalisation effective de projets identifiés comme nécessaires à ce stade, et situés dans les espaces identifiés dans l'armature économique du SCOTERS.

- Pour l'**Eurométropole de Strasbourg**, il s'agit d'achever la transformation des espaces économiques en disposant de foncier à bâtir pour permettre des remembrements de sites économiques vieillissant ou en mutation ; mais aussi de trouver des solutions pour des extensions ponctuelles (modernisation d'entreprises implantées, sur site) ; et dans la perspective du développement de secteurs stratégiques en lien avec des projets de mobilités décarbonées (voir les orientations 6.2, 17.2, 20.3 et leurs justifications).
- Pour le **canton d'Erstein** il s'agit de conforter la vocation industrielle et économique de ce bassin de vie (Cf PAS) par l'achèvement des espaces d'activités intercommunaux positionnés sur les grands axes logistiques du territoire. Le développement de l'emploi doit permettre de renforcer le rôle d'Erstein au sein du réseau des villes d'Alsace et de la Région Grand Est et de conforter le maillage urbain du Ried (polarités intermédiaires appuyées par des villages proches de PEM). 60 % des besoins fonciers sont affectés au développement de la dernière phase du PAPE, secteur stratégique dont la vocation est d'accueillir des fonctions productives sur des grands lots et permettre l'évolution des industries et PME déjà implantées sur le site.
- Pour la **Zorn et le Kochersberg**, les besoins sont limités (de l'ordre de 3 ha chacun) pour les besoins des entreprises locales.

**Soit une enveloppe d'environ 138 ha est allouée aux EPCI pour répondre à leurs besoins futurs sur 20 ans (2031-2050).**

	Conso. ENAF 2021-2030 (ha pour 10 ans)	Artificialisation 2031-2050 (ha pour 20 ans)	Trajectoire ZAN 2021-2050 (ha pour 30 ans)
Eurométropole de Strasbourg	115	70	185
Canton d'Erstein	29	62	91
Kochersberg	23	3	26
Pays de la Zorn	14	3	17
<b>SCOTERS</b>	<b>181</b>	<b>138</b>	<b>319</b>

Le foncier consacré au développement économique entend répondre aux besoins liés au dynamisme de la création d'emploi, mais témoigne aussi d'une réelle volonté du SCOTERS à maîtriser sa consommation foncière et l'artificialisation des sols.

En effet, si les études<sup>19</sup> soulignent qu'il n'y a pas de corrélation directe entre développement économique et consommation foncière, la densité d'emplois induite par ces objectifs fonciers atteint plus de 70 et 90 emplois à l'ha (considérant une augmentation de 22 000 et 30 000 nouveaux emplois salariés privés à horizon 2050 sur ces près de 320 ha), soit une densité d'emplois 1,5 à 2 fois supérieure aux densités d'emplois constatées aujourd'hui (Cf diagnostic économique).

Ceci induit une nécessaire rupture avec les pratiques d'aménagement « classiques » pour parvenir à répondre aux besoins des entreprises avec de moins en moins de foncier. Cette optimisation passe par plusieurs leviers prioritaires identifiés par le SCOTERS tels que :

19. Etude 7 Est sur la consommation foncière : <https://www.adeus.org/publications/synthese/>

- Une diffusion de l'emploi en priorité au sein du tissu urbain (orientation 16.1) ;
- Une réduction des enveloppes foncières pour l'activité (orientation 4.2) ;
- Une priorité à réserver le foncier économique spécifiquement aux entreprises productives ou incompatibles avec les autres fonctions urbaines (orientation 16.2) ;
- Une optimisation d'implantation des bâtiments, du fonctionnement des chaînes de production et du traitement global des zones d'activités de demain (orientation 17.1).

### 3.2.2. Besoins fonciers liés à l'adaptation des territoires au changement climatique

Cette enveloppe permet aux EPCI de se doter des équipements nécessaires pour :

- Produire massivement des énergies renouvelables et assurer leur stockage ainsi que leur distribution afin de réduire la dépendance des territoires aux énergies fossiles tout en menant des politiques publiques visant à d'avantage de sobriété et d'autosuffisance. Tous les projets d'unités de production, d'unités de stockage ont un impact sur les ENAF (horizon 2030) ou l'artificialisation des sols (après 2030) sont à intégrer dans cette enveloppe.
- Déployer les réseaux de transports collectifs et les réseaux des modes actifs pour favoriser les reports modaux vers des transports décarbonés. Tous les réseaux et leurs fuseaux (voies dédiées, espaces publics équipés, etc.) ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement et leur interconnexion (gares, PEM, parking de rabattement, stationnements vélos, etc.) qui ont un impact sur les sols sont à intégrer dans cette enveloppe.
- Assurer la gestion de la ressource en eaux : tous les équipements visant à capter cette ressource, la sécuriser et améliorer sa qualité et qui auraient un impact sur les ENAF ou l'artificialisation des sols sont à intégrer dans cette enveloppe.

Cette enveloppe est construite en tenant compte des projets en cours de réalisation, des projets de création ou de renforcement de ces équipements indépendamment de leur niveau d'avancement. Certains projets sont parfois aboutis voire finalisés (choix de tracés, programmation etc.) quand d'autres n'en sont qu'au stade des objectifs, voire des principes, d'où la nécessité de souplesse qu'offre cette enveloppe pour permettre aux bassins de vie de s'adapter aux enjeux du changement climatique. Face à l'ampleur des enjeux, les solutions reposent sur une stratégie collective autour d'équipements dont les technologies sont en constante évolution (champs des énergies ou des mobilités par exemple).

Cette enveloppe théorique, conçue par déclinaison des précédentes enveloppes, doit permettre la modernisation des projets qui auront vu le jour dans les deux phases précédentes. Elle doit aussi rendre possible de nouveaux projets répondant aux besoins des différents bassins de vie, tout en respectant l'obligation d'entrer dans le zéro artificialisation nette à termes (au-delà de 2050). A noter néanmoins qu'en raison de l'incertitude sur les besoins en projets à long terme sur ces sujets, l'enveloppe prévisionnelle après 2040 est globalisée sur les trois sujets relevant de cette enveloppe « transition ».

Face aux enjeux croissants et pour soutenir les démarches volontaristes des EPCI du SCOTERS en la matière, ces projets s'inscrivent dans un objectif ZAN, avec néanmoins un effort moins marqué de réduction, de l'ordre de 25% d'une décennie à l'autre, contre 50% pour l'enveloppe « développement ». **Ces projets sont à encourager dans un contexte de changement climatique.**

### **Besoins fonciers pour la production, l'acheminement et le stockage d'énergies renouvelables**

Le SCOTERS priorise la production d'énergies renouvelable sur les espaces déjà artificialisés (orientation 14.1) : toitures, friches, ombrières, etc. Néanmoins, un travail de modélisation locale, à partir notamment du Schéma Directeur des Energies de l'Eurométropole, met en évidence une demande supérieure à ce que les potentiels dans les emprises bâties peuvent offrir. Si ces gisements peuvent en grande partie répondre aux besoins avant 2050, la pression sur le foncier

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

dans le tissu bâti, qui ira croissant après 2030 et s'approchant de l'échéance du ZAN, ainsi que l'augmentation des besoins liés au développement démographique et les enjeux climatiques, de précarité énergétique et de pression sur la ressource nécessitent des besoins foncier.

La méthode pour leur estimation rejoint celle employée pour le schéma directeur des énergies de l'Eurométropole de Strasbourg (85% de la population du SCOTERS), étendue à l'ensemble du périmètre du SCOTERS, en proportion du développement (notamment résidentiel et économique) attendu dans les différents EPCI. Ces besoins intègrent l'enjeu de complémentarité des territoires en termes de production et d'utilisation.

- **Dans l'Eurométropole de Strasbourg** : Environ 1/3 des besoins ne pourront pas se réaliser au sein des emprises urbaines. Les besoins cumulés en production d'énergie sont de l'ordre 151 h, dont 49 ha nécessaire pour la mise en œuvre de projets avant 2030.
- **Dans le canton d'Erstein** : le renforcement de la vocation industrielle et productive devrait générer des emprises bâties à mobiliser pour la production photovoltaïque. Mais la consommation engendrée par ce développement industriel et économique, qui n'est qu'une part du développement attendu dans ce bassin de vie, ne sera pas compensée et nécessiterait un peu plus de 10 ha à réserver à des projets de production d'énergie, photovoltaïque ou en lien avec l'hydroélectricité, présente dans le Ried (régie municipale de la ville d'Erstein, par exemple). L'enveloppe foncière théoriquement nécessaire doublerait après 2030.
- **Dans la Zorn et le Kochersberg** : ces territoires se voient affecter une réserve foncière proportionnée à leur développement, essentiellement lié aux besoins en logements et aux équipements induits par le résidentiel. Cette enveloppe théorique, calibrée en proportion de leurs parcs de logements, oscille autour de 5 ha avant 2030, pour s'accroître de 35 à 40% pour les deux décennies suivantes.

Aussi, un besoin foncier global de l'ordre de 220 ha serait nécessaire pour répondre aux besoins énergétiques du territoire, dont un peu plus de 150 ha sur l'Eurométropole.

Compte tenu de l'avancement des projets, des techniques disponibles et de l'encadrement législatif en vigueur, le besoin est estimé à un peu moins de 75 ha d'ici 2030.

	Conso ENAF 2021-2030 (ha pour 10 ans)	Artificialisation 2031-2050 (ha pour 20 ans)	Trajectoire ZAN 2021-2050 (ha pour 30 ans)
Eurométropole de Strasbourg	49	102	151
Canton d'Erstein	12	22	34
Kochersberg	7	13	20
Pays de la Zorn	6	8	14
<b>SCOTERS</b>	<b>74</b>	<b>145</b>	<b>219</b>

### **Besoins fonciers pour les mobilités décarbonées**

Les EPCI du SCOTERS sont engagées dans des politiques fortes de décarbonation des mobilités, avec le développement massif de réseaux de transports en mode doux dont des réseaux structurants de pistes cyclables<sup>20</sup> supports de mobilités quotidiennes ainsi que des systèmes innovants de logistique fluviale et des extensions de tram et BHNS ou encore des aménagements de PEM.

- **Eurométropole de Strasbourg** : cette enveloppe est en grande partie dédié à l'extension des réseaux de transports collectifs, pour partie déjà engagée, notamment le réseau fer des tramway qui, bien qu'en majorité inclus dans les emprises urbaines, nécessite des prolongements qui peuvent impacter des espaces agricoles. Il en va de même pour le réseau cyclable structurant qui auront un impact sur l'artificialisation après 2030 en raison de leur

20. Rappel : Les pistes de moins de 5m sont exclues du décompte de la consommation d'ENAF et sont décomptées au titre de l'artificialisation après 2030.

gabarit. Ces enveloppes incluent la transformation d'arrêts TC et de gares en PEM qui peuvent nécessiter ponctuellement des échanges fonciers pour des opérations tiroirs de report d'infrastructures ou d'équipements.

- **Canton d'Erstein** : à court terme, les projets de mobilité engendrant de la consommation foncière sont des projets routiers (détaillés plus haut). Les besoins pour les mobilités décarbonées sont phasés après 2030 pour développer ses réseaux bus et réseaux structurants de mobilités actives.
- **Kochersberg** : le foncier estimé d'ici 2030 intègre la mise en œuvre de la branche du TSPO vers Truchtersheim ainsi que les premières phases de réalisation du PEM de Wiwersheim (études et travaux engagés), puis la finalisation du PEM, le renforcement du réseau cyclable structurant et le renforcement de lignes de bus après 2030. Ces différents projets sont en lien, notamment, avec l'urbanisation de secteurs stratégiques dans l'ouest de l'Eurométropole (voir 6.2 ainsi que la justification des besoins fonciers en logements et équipements).
- **Pays de la Zorn** : l'enveloppe foncière correspond au développement des réseaux cyclables structurants (court terme) et le déploiement de TC performants en lien avec les gares de Bru-math et Mommenheim (territoire du SCOTAN) et d'une potentielle nouvelle gare à Hochfelden dont la réalisation à moyen terme pourrait avoir des impacts fonciers avant 2030, dans le cadre de la préparation d'un futur site (non défini à ce jour).

	<b>Conso ENAF 2021-2030</b> (ha pour 10 ans)	<b>Artificialisation 2031-2050</b> (ha pour 20 ans)	<b>Trajectoire ZAN 2021-2050</b> (ha pour 30 ans)
Eurométropole de Strasbourg	63	44	107
Canton d'Erstein	0	12	12
Kochersberg	9	15	24
Pays de la Zorn	5	9	14
<b>SCOTERS</b>	<b>77</b>	<b>80</b>	<b>157</b>

Au regard des enjeux et des projets en cours ou à l'étude, un besoin foncier global de 157 ha permettrait de répondre aux besoins des mobilités décarbonées, dont 77 ha d'ici 2030.

Rappelons que Les mobilités décarbonées sont un levier majeur de l'aménagement, qui conditionne entre-autre le développement des secteurs stratégiques portés par le schéma ; ainsi que la définition du rôle des communes au sein de l'armature urbaine.

### **Besoins fonciers pour la gestion de la ressource en eau**

La gestion de la ressource en eau est centrale en période de changement climatique, d'autant plus dans un espace dense et en croissance démographique et y compris pour la pérennité des secteurs non bâtis, supports de fonctions vitales pour l'homme et directement liés aux capacités en eau mais aussi soumis à des risques liés à l'eau (en trop grande comme en trop faible quantité). Aussi, le projet de SCOTERS entend prévoir des enveloppes foncières nécessaires à la réalisation d'équipements de gestion de l'eau (captages de sources, équipements de stockage, réseaux de collecte et de distribution, stations d'épuration, ouvrages techniques de rétention etc.).

- **Eurométropole de Strasbourg** : à court terme (avant 2030), les principaux projets relevant de cette enveloppe d'une trentaine d'ha inclus l'aménagement de la plateforme fluviale de Vendenheim ainsi que la création d'une station d'épuration au sud de la métropole. A plus long terme (2031-2050), une enveloppe estimée à un peu moins de 20 ha correspond aux réserves foncières pour de nouveaux réseaux et équipement de traitement des eaux en lien avec l'aménagement de secteurs stratégiques, ainsi que de nouveaux équipements fluviaux en lien avec le port de Strasbourg.

- **Canton d'Erstein** : l'enveloppe estimée jusqu'en 2030 inclus les projets de stations d'épuration en cours de réalisation. Une enveloppe équivalente, mais programmée pour 20 ans, est estimée après 2030 pour les besoins en nouveaux équipements de traitement des eaux usées ou d'alimentation en eau, ainsi que leurs réseaux en lien avec le développement attendu dans ce bassin de vie.
- **Kochersberg et Pays de la Zorn** : une enveloppe proportionnée au développement économique et résidentiel, respectivement de 2 et 1 ha, est estimée pour couvrir les éventuels besoins en équipements et réseaux (notamment des besoins d'emprises induits pour la prise en compte de risques, cf. orientation 13).

	<b>Conso ENAF 2021-2030 (ha pour 10 ans)</b>	<b>Artificialisation 2031-2050 (ha pour 20 ans)</b>	<b>Trajectoire ZAN 2021-2050 (ha pour 30 ans)</b>
Eurométropole de Strasbourg	33	18	51
Canton d'Erstein	13	10	23
Kochersberg	2	8	10
Pays de la Zorn	1	4	5
<b>SCOTERS</b>	<b>49</b>	<b>40</b>	<b>89</b>

Au regard des enjeux et des projets en cours ou à l'étude, un besoin foncier global d'un peu moins de 90 ha, dont près de 50 ha d'ici 2030.

### 3.3. Synthèse

		<b>total des besoins à l'horizon 2050 (ha)</b>	<b>dont besoins d'ici 2030 (ha)</b>	<b>dont consommation déjà opérée (depuis 2021) (ha)</b>
Développement	Logement	538	305	142
	Economie	319	181	48
	Mobilité, équipements, réseaux	91	54	21
Adaptation au changement climatique	Energie	219	74	non évaluée
	Mobilités décarbonnées	157	77	18
	Eau	89	49	10
<b>TOTAL SCOTERS</b>		<b>1413</b>	<b>740</b>	<b>239</b>

Consommation déjà opérée = depuis 2021 et jusqu'en 2023.

**MÉTHODOLOGIE** Le SCOTERS s'inscrit dans la trajectoire vers le zéro artificialisation nette par décennies de la loi Climat et résilience. Toutefois, les documents d'urbanisme ont des temporalités différentes qui leurs sont propres et qui encadrent des projets dont les calendriers sont de durées variables et parfois soumis à des aléas. **Ceci peut avoir pour conséquences des décalages de réalisation et donc de consommation foncière au regard des périodes décennales du SCOTERS, sans que cela n'affecte le respect de la trajectoire du schéma de cohérence pour l'application du ZAN à partir de 2050.**

Les bilans (par exemple les bilans triennaux des collectivités locales sur le rythme de l'artificialisation des sols et le respect des objectifs de sobriété foncière, le bilan à 6 ans du SCoT, les réunions régulières avec les EPCI, etc.) permettront de jauger les consommations réelles et serviront, le cas échéant, à recalculer les objectifs des périodes suivantes.

**L'orientation 4.2 du DOO donne une enveloppe globale par EPCI que les documents d'urbanisme traduisent à leur échelle, et selon leur temporalité, dans le cadre d'un rapport de compatibilité, en application du code de l'urbanisme.**

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025



Syndicat mixte pour le Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg

13 rue du 22 novembre 67000 Strasbourg

03 88 15 22 22 | [syndicatmixte@scoters.org](mailto:syndicatmixte@scoters.org) | [www.scoters.org](http://www.scoters.org)



Agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur

9 rue brûlée - CS 80047 - 67002 Strasbourg Cedex

03 88 21 49 00 | [adeus@adeus.org](mailto:adeus@adeus.org) | [www.adeus.org](http://www.adeus.org)

Crédit photo : ADEUS et SCOTERS

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025



scoters  
syndicat  
mixte

Schéma de cohérence  
territoriale de la région  
de Strasbourg

# ANNEXES

# MODALITÉS, CRITÈRES ET INDICATEURS DE SUIVI

Mars 2025

Dossier arrêté  
le 4 mars 2025

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

# Sommaire

- 1 Objectifs du suivi des effets du SCoT ..... 657**
  
- 2 Mobilisation de critères et d'indicateurs ..... 658**
  - 2.1. Choix des critères ..... 658
  - 2.2. Choix des indicateurs ..... 658
  - 2.3. Portée des critères et des indicateurs ..... 658
  
- 3 Liste des indicateurs choisis ..... 659**
  
- 4 Modalités de suivi et de mise en œuvre du schéma de cohérence territoriale ..... 663**

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Le Code de l'urbanisme (article L. 143-28) stipule qu'au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation du SCoT, le comité syndical procédera à une analyse des résultats de l'application du schéma en matière d'environnement, de logements, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, de réduction du rythme de l'artificialisation des sols, d'implantations commerciales, et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète. A défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale est caduc.

L'analyse des effets obtenus et des résultats attendus de la mise en œuvre du projet de territoire du SCOTERS doit se faire à travers les enjeux portés par son Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et sa traduction en orientations dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO). Le principe du suivi est de permettre d'analyser :

- d'une part, les différentes évolutions observées sur le territoire couvert par le schéma de cohérence et connaître la part du SCoT dans ces évolutions
- d'autre part, mesurer si les objectifs du schéma ont été atteints.

Outre le fait de déterminer la cohérence du projet, la finalité de ce suivi est de permettre de déterminer les liens de causes à effets, l'efficacité, les impacts et la pérennité dans le cadre du suivi de la mise en œuvre du SCoT ; et de permettre ainsi son évolution.

Le dispositif de suivi détaillé dans ce chapitre a pour but d'apprécier la mise en œuvre des orientations du SCOTERS et, tout au long de son évolution, d'en évaluer l'efficacité. Il permet, à termes, de confronter les incidences réelles de l'aménagement du territoire du SCOTERS par rapport à ses prévisions, et de vérifier la pertinence des dispositions environnementales, dans la continuité de l'évaluation environnementale.

---

## 1 Objectifs du suivi des effets du SCoT

---

L'analyse des résultats d'un projet permet de déterminer sa cohérence et l'efficacité de mise en œuvre ainsi que la mesure des impacts et la pérennité des effets obtenus. Elle nécessite le recours à des outils d'évaluation pour apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le SCoT est susceptible d'avoir une incidence, positive ou négative.

Il ne s'agit donc pas de déterminer des outils d'analyse pour l'ensemble des enjeux du territoire, **mais seulement ceux qui reflètent le mieux les effets des orientations du schéma.**

L'analyse de ces résultats s'exprime sous forme de questions évaluatives (les critères) dont les réponses, alimentées par des indicateurs consistent :

- à suivre les différentes évolutions observées sur le territoire du SCOTERS ;
- à évaluer la part du schéma de cohérence dans ces évolutions ;
- à mesurer les écarts entre réalisation et atteinte des objectifs fixés.

## 2 Mobilisation de critères et d'indicateurs

### 2.1. Choix des critères

Les questions évaluatives sont étroitement liées aux grands enjeux identifiés pour le SCOTERS, tels qu'exprimés dans le PAS et traduite en orientations dans le DOO.

Elles forment le socle de suivi des effets du schéma : c'est à travers divers indicateurs que chacune des questions est évaluée.

### 2.2. Choix des indicateurs

Un indicateur sert à fournir une « indication » : une mesure, un renseignement sur une dynamique territoriale permettant de la caractériser. Il est l'outil de mesure pour répondre aux questions évaluatives.

Il existe plusieurs types d'indicateurs :

- Les indicateurs de résultat qui décrivent la situation quantitative et qualitative du territoire, son environnement, ses activités humaines ;
- Les indicateurs de mise en œuvre qui qualifient les réponses et stratégies territoriales mises en œuvre en lien avec les objectifs du schéma.

Les paramètres qui ont conduit à la sélection des indicateurs du SCOTERS sont les suivants :

- Pertinence : la mesure doit décrire effectivement le phénomène à étudier ;
- Simplicité : l'information doit être obtenue facilement, de façon peu coûteuse et facilement utilisable ;
- Sensibilité : l'indicateur doit varier de manière significative pour identifier les effets ;
- Disponibilité : périodicité et pérennité des données ;
- Objectivité : existence de données mesurables permettant d'objectiver le suivi du SCoT.

### 2.3. Portée des critères et des indicateurs

Dans le cadre d'un SCoT, la traduction des orientations n'est pas immédiate et passe souvent par les documents d'urbanisme locaux. Aussi, des indicateurs de résultat (ex. qualité de l'air, qualité de l'eau) ne permettront pas d'identifier l'action du schéma et cela, d'autant plus que l'action à 6 ans du SCoT sur l'environnement risque d'être peu perceptible. Les évolutions sur l'environnement (biodiversité, air, climat, eau...) sont mesurables sur un temps long et dépassent souvent l'échelle de temps du SCoT.

Il est délicat de mesurer précisément ce qui est de la responsabilité et des effets directement liés au document d'urbanisme, tout particulièrement en matière d'environnement. En effet, il existe par ailleurs de nombreuses mesures locales et lois nationales et européennes qui peuvent être à l'origine d'évolutions significatives : par exemple, en écologie, les mesures de gestion des milieux, de renaturation des cours d'eau, les pratiques agricoles induisent des évolutions significatives sur la biodiversité sans que le SCoT soit un levier direct. Pris isolément, les indicateurs en environnement ne permettent pas d'expliquer pourquoi un objectif n'est que partiellement atteint. Pour cela, il faut lier l'analyse à d'autres indicateurs. Par conséquent, c'est souvent grâce au croisement avec les autres indicateurs (logement, transports collectifs, économie, ...) que les indicateurs d'évaluation donnent à comprendre les effets des orientations.

Il est plus opportun dans ce cadre-là de s'attacher à des indicateurs de mise en œuvre.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

### 3 Liste des indicateurs choisis

Chaque indicateur est lié à un critère, et chaque critère à une orientation du DOO. Dans chacune des colonnes sont indiqués les orientations, critères et indicateurs correspondants.

AXE TRANSVERSAL		
ORIENTATION DU DOO	CRITÈRES	INDICATEURS
<b>Orientation 2 : optimiser le fonctionnement du territoire au quotidien</b>		
Orientation 2.2 : La qualité urbaine comme levier d'adaptation	Comment les projets s'intègrent-ils dans l'existant ?	Analyse de la compatibilité des permis
	Le stationnement est-il géré dans une perspective de plus grande qualité urbaine et/ou de sobriété (notamment foncière) ?	Evolution du stationnement
<b>Orientation 3 : Accroître la fonctionnalité écologique des espaces</b>		
Orientation 3.2 : Placer la nature comme bien commun et levier de résilience	Comment évolue la végétalisation dans les emprises urbaines ?	Evolution du couvert végétal et/ou des espaces de pleine terre
<b>Orientation 4 : La sobriété foncière et la limitation de l'artificialisation des sols</b>		
Orientation 4.2 : objectifs chiffrés de sobriété foncière	La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'est-elle réduite entre 2021 et 2030 ? Ce rythme s'inscrit-il dans la trajectoire foncière du SCOTERS	Evolution des surfaces d'emprises urbaines et des surfaces d'ENAF, par EPCI et par communes
	Quel est le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ET d'artificialisation entre 2031 et 2040 ? Ce rythme s'inscrit-il dans la trajectoire foncière du SCOTERS ?	Evolution des surfaces artificialisées, par EPCI et par communes
	Le développement urbain s'opère-t-il dans le tissu ou en extension ?	Localisation des logements et des locaux d'activités créés annuellement au sein des emprises bâties ou en extension

AXE 1 RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION		
ORIENTATION DU DOO	CRITÈRES	INDICATEURS
<b>Orientation 7 : Répondre aux besoins en logements</b>		
Orientation 7.1 : Répondre aux besoins des ménages et répartir l'offre en logements	L'offre en logements répond-elle quantitativement et qualitativement aux besoins de la population du SCOTERS ? Comment et où se répartit-elle ?	Evolution de la structure démographique et des ménages, par communes, EPCI et niveaux d'armature
Orientation 7.2 : Conforter les polarités pour structurer les bassins de vie		Evolution annuelle de la production de logements, par EPCI et par commune et par type de logements (individuels ou collectifs)
Orientation 7.3 : fluidifier les parcours résidentiels pour répondre à la multiplicité des besoins	Comment se répartit-elle dans les bassins de vie et entre niveaux d'armature ?	Taille et type des logements ainsi que la localisation par commune et dans un rayon proche d'un PEM ou d'une centralité
		Suivi des logements intermédiaires, (permis soumis à l'analyse de la compatibilité du SCOTERS)
Orientation 7.4 : amplifier et mieux répartir l'offre en logements aidés	L'offre en logements aidés répond-elle aux besoins et se diffuse-t-elle dans les bassins de vie ?	Evolution annuelle et localisation des logements aidés produits, dont le locatif social, par EPCI, par communes et niveau d'armature.
		Type et caractéristiques des logements aidés, dont logements locatifs sociaux
		Evolution de la production de logements (dont logements aidés) à proximité d'un PEM
		Evolution de la demande de logements locatifs sociaux et évolution des profils des demandeurs

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

AXE 1 RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION		
ORIENTATION DU DOO	CRITÈRES	INDICATEURS
Orientation 7.5 : répondre aux demandes de logements spécifiques	L'offre répond-elle au besoin du vieillissement de la population ?	Evolution de l'offre en hébergement pour personnes âgées
	Les jeunes se logent-ils mieux et plus facilement ?	Evolution de l'offre en hébergement pour les jeunes (dont étudiants)
Orientation 7.6 : intensifier les espaces urbanisés et densifier les opérations de logements	L'usage du foncier s'améliore-t-il en matière de production de logements ?	Evolution annuelle des densités produites par consommation d'ENAF et par artificialisation et dans le tissu urbain ou en extension, par commune et selon leur niveau dans l'armature urbaine
		Suivi des densités dans les permis de construire soumis à la commission compatibilité du SCOTERS
Orientation 7.8 : remobiliser le bâti existant	La priorité à la rénovation, à la réhabilitation et au renouvellement urbain est-elle effective par rapport à la construction neuve ?	Nombre de logements réalisés par réhabilitation du bâti ancien
		Nombre (part et surface) de logements créés à partir de propriétés déjà bâties, en comparaison à la production sur propriétés non bâties
		Evolution de la vacance de l'habitat
<b>Orientation 8 : l'organisation des mobilités</b>		
Orientation 8.2 : renforcer et étendre le réseau des mobilités actives	La part de population pouvant bénéficier de la proximité avec un réseau structurant pour les mobilités actives a-t-elle progressé ?	Evolution du nombre de km de pistes et aménagements cyclables développés, par EPCI
		Evolution de la part de population et d'emplois se localisant à moins de 3 km d'un axe cyclable structurant
Orientation 8.3 : promouvoir le déploiement des transports collectifs en s'appuyant sur le REMe	L'offre en transports collectifs et partagés progresse-t-elle par rapport aux déplacements en voiture ?	Evolution de la part modale des déplacements
	L'accessibilité et l'offre du REMe et des transports urbains s'est-elle améliorée ?	Evolution du nombre d'usagers par modes de déplacements
		Evolution de l'offre en transport en commun
Orientation 8.4 : renforcer les PEM	L'évolution des PEM est-elle en phase avec les objectifs d'articulation entre développement urbain et offre de mobilité ?	Evolution des fréquences et du nombre d'usagers
Orientation 8.5 : compléter les chaînes de mobilité	Comment évolue l'engorgement ou le désengorgement des flux de véhicules en radiale vers le cœur de métropole ?	Evolution du trafic sur les principaux axes autoroutiers
<b>Orientation 9 : l'organisation des équipements et services</b>		
Orientation 9.1 : Renforcer la cohésion sociale en garantissant une offre de services pour tous et en tout point du territoire	Les bassins de vie renforcent-ils un maillage d'équipements ?	Evolution des équipements et services (base permanente des équipements par exemple), par EPCI et par communes
Orientation 9.2 : Organiser les bassins de vie par maillage d'équipements	Ces équipements sont-ils accessibles pour tous, autrement qu'en voiture ?	Accessibilité aux services et équipements (paniers de services) depuis les PEM et point de desserte bien desservis par les transports collectifs

AXE 2 PERMETTRE LA RÉSILIENCE DU TERRITOIRE		
ORIENTATION DU DOO	CRITÈRES	INDICATEURS
<b>Orientation 10 : Décliner une armature verte et bleue à toutes les échelles</b>		
Orientation 10.1, 10.2 et 10.3 : garantir les grands équilibres écologiques	Le fonctionnement écologique du territoire est-il renforcé ?	Croisement des zones d'urbanisation future avec les milieux écologiques majeurs et les secteurs à enjeux environnementaux multiples
		Evolution générale des espaces naturels, des zones humides, des boisements
		Croisement des zones d'urbanisation future et/ou des périmètres de projets avec les secteurs de coupures d'urbanisation
		Surface et localisation des mesures compensatoires environnementales réalisées
<b>Orientation 11 : Améliorer et valoriser les paysages</b>		
Orientation 11.1 : Maintenir les axes paysager et les lignes de crête	Les axes paysagers ont-ils été préservés et maintenus ?	Localisation des implantations nouvelles par rapport - aux lignes de crêtes, - aux coteaux de Hausbergen - aux lisères urbaines et entrées de ville - aux coupures d'urbanisation»
Orientation 11.2 : structurer les lisères urbaines		
Orientation 11.3 : améliorer les entrées de ville		
<b>Orientation 12 : atténuer et s'adapter au changement climatique</b>		
Orientation 12.1 : prolonger les espaces de nature au sein des espaces urbanisés	Les nouveaux projets urbains ont-ils intégré des dispositifs veillant à limiter les impacts sur la santé humaine (végétalisation, pleine terre,...) ?	Evolution de l'occupation du sol des cœurs d'îlots et espaces verts et/ou de pleine terre au sein des emprises urbaines
		Evolution de la séquestration carbone du territoire
Orientation 12.2 : identifier et mettre en œuvre les secteurs de renaturation	Où se localisent les secteurs de renaturation ? Sous quelle forme ?	Surface et localisation des secteurs renaturés
Orientations 12.3 et 12.4 relatives à l'eau	Le cycle de l'eau est-il mieux intégré dans les aménagements urbains, en termes de désimperméabilisation des surfaces (et de la gestion des risques d'écoulement associés) ?	Evolution des surfaces imperméabilisées
	L'eau est-elle abondante et de meilleure qualité ?	Evolution des volumes prélevés et de la qualité des eaux superficielles et souterraines
<b>Orientation 13 : la prévention du risque</b>		
Orientation 13.1 : se prémunir contre le risque d'inondation	L'urbanisation aggrave-t-elle l'exposition aux inondations ?	croisement des zones d'urbanisation future et des projets avec les périmètres de risques et cartes d'aléas.
Orientation 13.2 : prévenir les risques pour la santé publique	La qualité de l'air s'est-elle améliorée ?	Evolution des émissions de gaz à effet de serre et des particules fines
<b>Orientation 14 : l'accélération de la transition énergétique</b>		
Orientation 14.1 : s'engager en matière de sobriété et d'efficacité énergétique	Y-a-t-il une réduction des consommations énergétiques et un amélioration de leur usage dans une perspective de sobriété ?	Evolution de la consommation énergétique par grands postes
Orientation 14.2 : développer les énergies renouvelables	La production d'énergies renouvelables est-elle en progression ?	Evolution de la production d'énergies renouvelables ainsi que leur part dans la consommation énergétique globale
<b>Orientation 15 : Développement et adaptation de l'agriculture</b>		
Orientation 15.1 : pérenniser la ressource agricole	L'activité agricole est-elle confortée ?	Evolution du nombre d'exploitations agricoles et du type de production et taille (selon disponibilité de la donnée)
	Les exploitations se développent-elles en tenant compte de leur insertion environnementale et paysagère ?	Superficie des constructions à destination agricoles autorisées, par communes
Orientation 15.2 : accompagner le modèle économique agricole local	Le commerce en circuit court s'inscrit-il dans le cadre du DAACL ?	Superficie et localisation des points de vente à la ferme (sous réserve de disponibilité de la donnée)

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

<b>AXE 3 FAVORISER LES DYNAMIQUES TERRITORIALES</b>		
<b>ORIENTATION DU DOO</b>	<b>CRITÈRES</b>	<b>INDICATEURS</b>
<b>Orientation 16 : localisation préférentielle des activités</b>		
Orientation 16.1 : Développer et implanter prioritairement l'emploi dans les centralités et au plus près des autres fonctions urbaines	Comment l'emploi évolue-t-il ? Pour quels types de secteurs économiques ?	Evolution annuelle de l'emploi, par type et par secteur, par EPCI par communes et par niveau d'armature
	L'emploi se diffuse-t-il dans les tissus urbains ?	Localisation des emplois et part des emplois dans les emprises urbaines versus dans les espaces d'activités économiques
		Evolution et localisation des emplois autour des PEM et dans les centralité
<b>Orientation 17 : structuration préférentielle des activités</b>		
Orientation 17.2 : encadrer le développement économique	Où et comment s'opère le développement des entreprises dans les espaces d'activités économiques des bassins de vie du SCOTERS ?	Evolution des implantations économiques nouvelles, selon le secteur d'activité, dans et hors des emprises urbaines et dans et hors un périmètre d'espace d'activités économique
		Nombre d'emplois dans les espace d'activités économique et densité d'emplois
Orientation 17.3 : maîtriser les zones d'activités locales	Y-a-t-il un développement maîtrisé et effectif des zones d'activités locales ?	Localisation et superficie des implantations économiques hors du tissu urbain et hors d'un axe économique du SCOTERS (axe structurant, axe prioritaire d'un bassin de vie)
<b>Orientation 18 : le développement commercial</b>		
Orientation 18.1 : affirmer les centralités	Le commerce de proximité est-il pérennisé dans les centralités ?	Evolution du nombre de commerces de proximité et/ou de la surface de vente
Orientation 18.2 : maîtriser et renforcer le développement en dehors des centralités	Le commerce est-il encadré, hors centralité ?	Localisation des nouveaux commerces par rapport aux centralités et aux PEM
		Evolution des commerces et des surfaces commerciales dans les SIP et hors SIP

## 4 Modalités de suivi et de mise en œuvre du schéma de cohérence territoriale

Les modalités de suivi constituent des éléments méthodologiques peuvent être très larges et concerner tant le rythme, la fréquence des mesures effectuées que les acteurs associés à l'analyse.

Dans le cadre de cette analyse, il est entendu par « modalités de suivi » les méthodes choisies par le syndicat mixte pour assurer le suivi des indicateurs et le rassemblement de données complémentaires, voire pour structurer la gouvernance permettant d'atteindre les objectifs.

Ainsi, le syndicat mixte pour le SCOTERS :

- instruit les demandes soumises au rapport de compatibilité avec le SCoT et prépare les éléments à l'attention des membres du Bureau, qui donne un avis sur les principaux permis de construire et d'aménager (en termes de superficie et de dimension « stratégique » pour les EPCI). Cet organe alimentera des indicateurs, en matière de foncier notamment.
- assure la restitution **régulière** des indicateurs de suivi à ses membres et les rend disponibles aux acteurs locaux.
- organise des temps d'échanges (journée annuelle du SCOTERS, ateliers thématiques voire commissions) visant à la mise en œuvre du schéma et au partage des bonnes pratiques. Ils seront ouverts aux élus et aux partenaires institutionnels du SCOTERS.
- élabore des outils d'accompagnement à la mise en œuvre du projet de SCoT : fiche outils, rencontres, études spécifiques, etc.

L'évaluation des objectifs fonciers ainsi que l'application des ambitions en matière de commerce ou encore des critères qualitatifs, nécessiteront un suivi approfondi : groupe de travail dédié, fiches de suivi annuel, etc.



Syndicat mixte pour le Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg

13 rue du 22 novembre 67000 Strasbourg

03 88 15 22 22 | [syndicatmixte@scoters.org](mailto:syndicatmixte@scoters.org) | [www.scoters.org](http://www.scoters.org)



Agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur

9 rue brûlée - CS 80047 - 67002 Strasbourg Cedex

03 88 21 49 00 | [adeus@adeus.org](mailto:adeus@adeus.org) | [www.adeus.org](http://www.adeus.org)

Crédit photo : ADEUS et SCOTERS

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025



scoters  
syndicat  
mixte

Schéma de cohérence  
territoriale de la région  
de Strasbourg

# ANNEXES

# BILAN DE LA CONCERTATION

Mars 2025

Dossier arrêté  
le 4 mars 2025

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

# Sommaire

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>667</b>
La révision du SCOTERS .....	667
<b>OUTILS MOBILISÉS POUR LA CONCERTATION SUR LA RÉVISION DU SCOTERS</b> .....	<b>668</b>
Rappel du cadre juridique .....	668
Les modalités de concertation définies par le comité syndical .....	669
Outils d'information .....	670
Les outils de participation .....	674
<b>LES TEMPS DE CONCERTATION AU FIL DE L'ÉLABORATION DU SCOT</b> .....	<b>679</b>
2018-2020 : Étapes préparatoires .....	679
2021-2023 : Définition du PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) .....	680
2023-2024 : Rédaction du DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) .....	687
<b>SYNTHÈSE DU BILAN DE LA CONCERTATION</b> .....	<b>689</b>
<b>CONCLUSION</b> .....	<b>690</b>

# INTRODUCTION

## 1 La révision du SCOTERS

Le SCoT de la Région de Strasbourg (SCOTERS) couvre 4 EPCI pour 104 communes et près de 600 000 habitants.

### **La révision du SCOTERS a été prescrite par le Comité syndical le 11 octobre 2018.**

Ce choix s'appuie sur les travaux d'analyse des résultats de l'application du SCOTERS entre 2012 et 2018 (bilan obligatoire à 6 ans, cf. art. L.143-28 du CU).

### ***Pourquoi réviser ?***

- Prendre en compte le changement de périmètre lié à l'impact de la réforme territoriale conduite par la loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République du 07/08/2015, dite loi NOTRe ;
- Réinterroger le projet de territoire en lien avec les évolutions territoriales et sociétales à l'œuvre aujourd'hui et les nouveaux objectifs climat-énergie ;
- Intégrer les évolutions législatives et réglementaires, et intégrer la nouvelle hiérarchie des normes (SRADDET, PLUi).

Le comité syndical a choisi d'inscrire la révision du SCoT dans le SCoT modernisé en intégrant par anticipation les dispositions de la loi ELAN au projet de SCoT, par délibération du 3 décembre 2020.

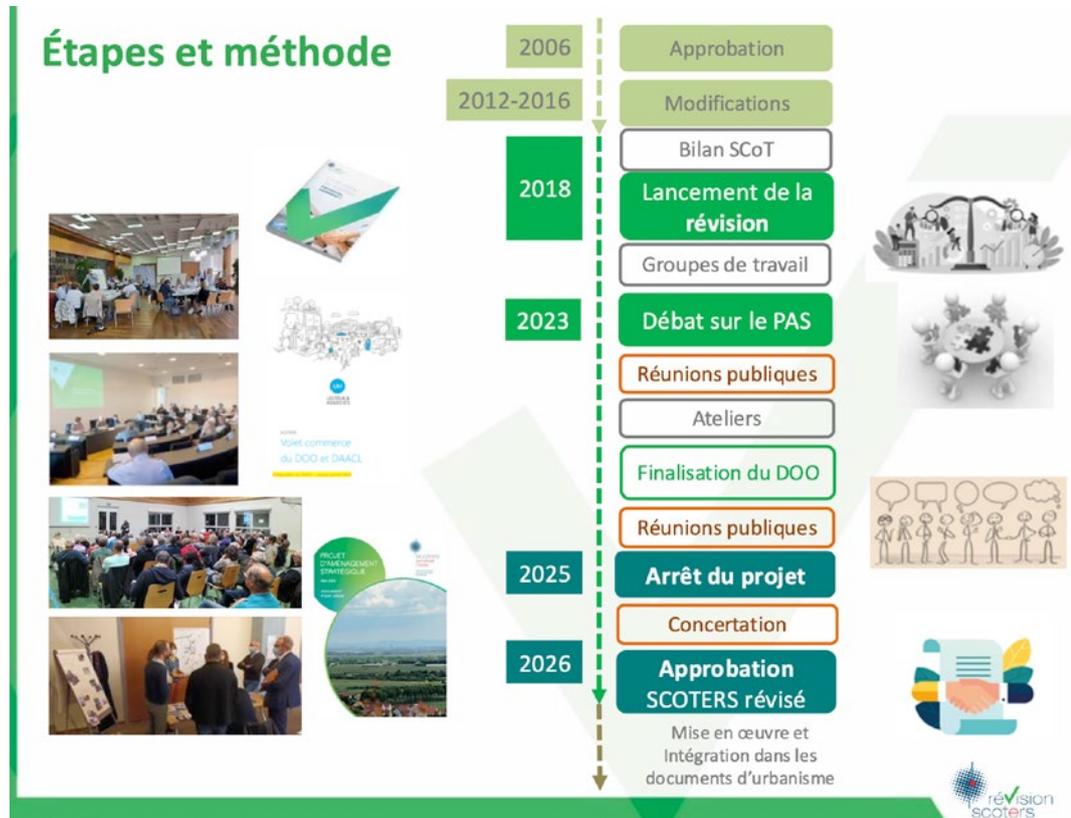
Délibération du 17 mai 2018 portant analyse des résultats de l'application du SCOTERS entre 2012 et 2018 :  
[http://www.scoters.org/images/DocAdmJuridiques/Delib/2018/324\\_Evaluation\\_AnalyseDesResultatsDeApplicationDuSCOTERS.pdf](http://www.scoters.org/images/DocAdmJuridiques/Delib/2018/324_Evaluation_AnalyseDesResultatsDeApplicationDuSCOTERS.pdf)

Délibération du 11 octobre 2018 portant prescription de la révision du SCOTERS :  
[http://www.scoters.org/images/DocAdmJuridiques/Delib/2018/329\\_PrescriptionRevisionSCOTERS.pdf](http://www.scoters.org/images/DocAdmJuridiques/Delib/2018/329_PrescriptionRevisionSCOTERS.pdf)

Délibération du 3 décembre 2020 intégrant par anticipation les ordonnances issues de la loi ELAN :  
<https://www.scoters.org/wp-content/uploads/2021/04/376-Re%CC%81visionScoters-legationOrdonnancesLoiE-lan.pdf>

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

La révision du SCoT s'est articulée autour de temps de travail et de temps de validation, autour des trois grandes étapes d'élaboration du projet (voir parties suivantes).



À la fin de la concertation, le Comité syndical du syndicat mixte pour le SCOTERS arrête le bilan ci-après, conformément aux articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme.

## OUTILS MOBILISÉS POUR LA CONCERTATION SUR LA RÉVISION DU SCOTERS

### 1 Rappel du cadre juridique

Les articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme (CU) encadrent les modalités de concertation du SCoT.

La révision du Schéma de cohérence territoriale doit faire l'objet d'une concertation qui associe à la fois les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées et ce, pendant toute la durée de la révision du document d'urbanisme. Elle doit permettre à toute personne d'accéder aux informations relatives au projet de SCoT et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Pour répondre à ces attentes législatives, le syndicat mixte pour le SCOTERS a mis en œuvre de nombreux outils qui seront présentés ci-après.

## 2 Les modalités de concertation définies par le comité syndical

Par délibération du 11 octobre 2018, le comité syndical, organe délibérant du syndicat mixte, a défini et approuvé les modalités de concertation, telles que prévues par l'art. L.103-3 du CU.

La délibération de prescription du SCoT prévoit ainsi la mise en œuvre des modalités de concertation suivantes :

- **Au titre de l'information du public :**
  - Communication sur le site Internet du SCOTERS, avec mise en ligne de l'ensemble des informations relatives à la révision ;
  - Mise à disposition des documents d'information relatifs à la révision au siège du syndicat mixte, actualisé au fur et à mesure de l'avancement des travaux ;
  
- **Au titre de la participation du public :**
  - Recueil des observations et contributions du public au moyen de registres disponibles dans les locaux du syndicat mixte pour le SCOTERS ainsi qu'aux sièges des EPCI membres, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux ;
  - Recueil des observations et contributions du public par messagerie électronique, à l'adresse suivante : [syndicatmixte@scoters.org](mailto:syndicatmixte@scoters.org) ;
  - Organisation de réunions publiques aux différentes étapes de la révision, sur le territoire du SCOTERS.

Tout au long du processus d'élaboration du SCoT, ces outils et modalités de concertation ont été mis en œuvre.

Début 2019, une charte graphique (logo, code couleur) spécifique a été mise en place pour identifier les documents relevant de la révision du SCOTERS. Elle est déclinée sur divers supports (comptes-rendus, supports de présentations, newsletter, documents de communication).

Le logo se compose de différents éléments indissociables :

- le visuel emblématique du SCOTERS,
- le nom du SCoT de la Région de Strasbourg : SCOTERS,
- la mention «révision» dont le V représente le signe de validation



Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

## 3 Outils D'INFORMATION

### ✓ Site Internet :

<https://www.scoters.org/>

Le site Internet du SCOTERS est le vecteur principal de communication autour du SCoT. Il a été remanié en 2020 pour mieux communiquer sur son rôle et son activité, à l'attention d'un large public.

Outre les informations générales sur le SCoT (fonctionnement, SCoT en vigueur, thématiques de travail, actualités, etc.), le site Internet du syndicat mixte pour le SCOTERS propose **une page « révision »**, qui détaille les étapes et le calendrier.

Cette page a été mise à jour tout au long des six années de révision du SCoT pour assurer l'information à tous et pendant toute la procédure de révision du SCoT, ainsi que l'accès aux documents validés, aux supports de présentation et d'animation, et aux actualités (cf. ci-dessous).

Les documents supports sont disponibles en téléchargement.

The image displays several screenshots of the SCOTERS website. The top left shows the main homepage with a banner for the 'Schéma de Cohérence Territoriale de la région de Strasbourg'. To its right is a 'Dernières actualités' section featuring a 'REUNIONS PUBLIQUES' article and a 'Newsletter' link. Further right is an 'En 1 clic' navigation menu with icons for 'SCoT en révision', 'SCoT en vigueur', 'Agenda', 'Territoire', 'Processus verbaux', and 'Partenaires'. Below these are 'Les missions du SCOTERS'. The bottom section shows a detailed 'SCoT en révision' page with a 'Révision du SCOTERS' section containing text and bullet points, an 'En 1 clic' sub-menu, a 'Contact' section with the phone number '03 88 15 22 22', and a 'Calendrier et temps forts des travaux de révision' section. To the right of this page are two more screenshots: one for a 'Journée révision du 18 juin au musée Würth à Erstein' and another for a 'Révision du SCOTERS : séminaire « centralités » du 19 juin à Wintzenheim-Kochersberg'.

→ Depuis le début de la révision, la page révision du site Internet du SCOTERS a été consultée en moyenne 520 fois/an.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

✓ **Documents supports à l'élaboration du schéma**

Au fil de la démarche, l'ensemble des documents validés par le bureau syndical ont été mis à disposition du public au siège du syndicat mixte et sur le site Internet afin de permettre à ceux qui le souhaitent de prendre connaissance de l'information disponible.

✓ **Newsletter**

Une Newsletter « territoires du SCOTERS » a permis de rendre régulièrement compte de l'avancement du projet, de manière synthétique (recto-verso avec liens vers des articles plus développés).

Elles sont accessibles sur le site Internet du SCOTERS, en page d'accueil rubrique « actualités », et ont été adressées aux membres du comité syndical, aux EPCI et aux communes membres. Ils ont été invités à relayer ces informations via leurs propres outils de communication.

➔ **7 Newsletter réalisées entre janvier 2021 et octobre 2024**

- Newsletter n°1 : janvier 2021
- Newsletter n°2 : juin 2021
- Newsletter n°3 : octobre 2021
- Newsletter n°4 : avril 2022
- Newsletter n°5 : janvier 2023
- Newsletter n°6 : janvier 2024
- Newsletter n°7 : octobre 2024



✓ **Rapport d'activité**

Le rapport d'activité annuel du syndicat mixte reprend de façon détaillée l'activité, y compris les étapes de construction du SCoT révisé.

Il est consultable en téléchargement sur le site Internet (page « territoire et organisation » - « équipe technique et documents administratifs »).

✓ **Plaquettes et documents de communication**

À deux reprises, le syndicat mixte a édité une série de deux documents de communication sur la révision du SCoT.

- En début de révision (2020) : « La révision du SCOTERS : pourquoi, comment ? » et « Note d'intention pour la révision du SCOTERS » (validée par délibération du comité syndical en décembre 2019)



Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

- Lors de la formalisation du projet politique (2022) : « objectif PAS » - méthode et vers le projet.



### ✓ Articles dans la presse locale

La presse locale a fait paraître des annonces légales concernant la révision du SCoT (prescription de l'élaboration), l'information sur les réunions publiques ainsi que des articles sur les travaux et réflexions en cours sur le territoire en matière de planification.

- DNA - 19 oct. 2023

#### **DNA** Scoters : des objectifs qui restent à concrétiser

Quel avenir pour la région de Strasbourg d'ici 2050 ? Cette question touchant à l'aménagement du territoire, à l'habitat, à la mobilité et à l'environnement, était au programme d'une réunion publique lundi 18 octobre à Stutzheim-Offenheim.

- DNA - 10 juil. 2022 – La sobriété foncière pour horizon, un casse-tête pour les élus
- DNA - 3 et 7 décembre 2024

*Les communiqués de presse n'ont toutefois pas été systématiquement diffusés par les médias régionaux (choix éditoriaux indépendants du syndicat mixte).*

**Samedi 7 décembre 2024**

#### ► L'agenda

##### **Plobsheim** **Réunion publique Scoters,** **mardi 10 décembre**

Dans le cadre de la révision du schéma de cohérence de la région de Strasbourg (Scoters), le syndicat mixte pour le Scoters organise une réunion publique sur le projet de document d'orientation et d'objectifs (DOO) - volet opposable du document d'urbanisme) le mardi 10 décembre à 18 h, à la salle La Forge, 2 rue du Moulin à Plobsheim. Réunion ouverte à tous, acteurs et habitants du territoire du Scoters (Eurométropole de Strasbourg, communautés de communes du Kochersberg, du Pays de la Zorn, du Canton d'Erstein).  
[www.scoters.org](http://www.scoters.org)

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

## ✓ Relais d'information via les communes, EPCI et élus du territoire

Des informations sur le SCOTERS et sa révision ont été relayées par des communes, EPCI, élus du territoire ainsi que des partenaires sur leurs sites Internet, pages Facebook, pages LinkedIn ou bulletins communaux.



Accusé de réception en préfecture  
 067-256702705-20250304-434-2-DE  
 Date de télétransmission : 13/03/2025  
 Date de réception préfecture : 13/03/2025

## 4 Les outils de participation

Le déroulement des modalités de concertation ici présentées est détaillé au point suivant « Les temps de concertation au fil de l'élaboration du SCoT ».

### → À l'attention des élus

Au-delà de la mobilisation des délégués au SCoT dans le cadre des instances du syndicat mixte (comité syndical, bureau syndical, Copil révision), de nombreuses réunions ont permis à l'ensemble des élus du territoire d'être informés et d'être acteurs de la révision du SCOTERS.

### ✓ Séminaires et conférences

Des rencontres d'échanges et de débats ont associé l'ensemble des élus du territoire ainsi que nos partenaires dans l'objectif de mieux appréhender les sujets d'actualités relevant du territoire et d'un SCoT, tels que les transitions, l'énergie, les évolutions démographiques, la sobriété foncière, le commerce de demain, les mobilités. Des séminaires sur la qualité architecturale urbaine et de vie ont été organisés en parallèle par l'Eurométropole de Strasbourg.

Ces temps d'échanges, organisés par le syndicat mixte, étaient animés par l'ADEUS ou des conférenciers.



Séminaire « transition », le 27 mai 2019 à Holtzheim, animé par Alain Faure et Martin Vanier (46 participants).



Conférence-débat « SCoT et commerce de demain : les nouveaux défis », le 26 octobre 2021 à la BNU de Strasbourg, animée par David Lestoux (50 participants)

→ Six séminaires SCOTERS entre 2019 et 2021, ayant accueilli au total 220 participants.

### ✓ Journées annuelles SCOTERS

Chaque année depuis 2022 en début d'été, le syndicat mixte convie l'ensemble des élus du territoire dans un cadre non institutionnel, à une demi-journée ou à une journée d'information, d'échange et de travail, liée à l'élaboration du SCoT révisé.



#### « Partage du projet de territoire »

14 juin 2022 à Osthoffen  
(château)

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025



« Centralités »  
18 juin 2023 à Wintzenheim - (salle des fêtes)



« Nouveau modèle d'aménagement »  
14 juin 2024 à Erstein - (Musée Würth)

→ 3 journées ayant accueilli 55 à 60 participants chacune

### ✓ Ateliers de travail, thématiques

Les étapes d'élaboration du PAS, puis du DOO ont chacune fait l'objet de plusieurs ateliers de travail thématiques. Ils étaient préparés techniquement en amont, en associant les référents des EPCI ainsi que les partenaires du SCoT, selon le sujet traité. Ils étaient ensuite animés par un binôme de membres du bureau, avec des supports de l'agence d'urbanisme.

Chaque atelier thématique s'adressait aux délégués au SCoT et a mobilisé a minima les membres du bureau ainsi que les vice-présidents en charge de la thématique par EPCI.

→ 15 ateliers politiques entre 2021 et 2024

*12 élus par ateliers en moyenne, dont les Présidents d'EPCI et VP thématiques  
35 élus mobilisés au total*

### ✓ Rencontres par EPCI

À chaque étape de la révision, la présidente, les membres du bureau et l'équipe technique du SCOTERS (syndicat mixte et ADEUS) sont allés échanger avec les élus locaux (maires, adjoints), par EPCI.

→ Rencontres territoriales 2021 : expression des particularités, attentes et besoins locaux

*83 participants au total, dont 21 ont assisté à au-moins deux rencontres  
77 communes représentées, sur les 104 du territoire du SCOTERS*

→ Conférences des maires 2024 : partage du projet de contenu du DOO

*93 participants au total, 91 communes représentées*



Accusé de réception en préfecture  
N° : 25070708-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

## → À l'attention des partenaires

### ✓ Personnes Publiques Associées (PPA)

4 réunions des PPA se sont tenues lors de la révision du SCoT : 10 décembre 2018, 16 mai 2024, 7 novembre 2024 et 7 janvier 2025.

De nombreuses réunions de travail se sont régulièrement tenues avec les partenaires institutionnels (en bilatéral, avec les SCoT voisins, etc.) afin d'enrichir la réflexion et les documents.

Sont concernés :

- Services de l'État (DDT)
- Région Grand Est (RGE)
- Collectivité européenne d'Alsace (CeA)
- Chambres consulaires : Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace (CCI), Chambre d'Agriculture d'Alsace, Chambre des Métiers d'Alsace (CMA)
- SCoT voisins : Brande Rhénane Nord, Alsace du Nord, Saverne Plaine et Plateau, Bruche-Mossig, Piémont des Vosges, Sélestat-Alsace centrale
- EPCI membres : Eurométropole de Strasbourg, Communautés de communes du Pays de la Zorn, du Kochersberg et du Canton d'Erstein
- SNCF Grand Est

### ✓ Partenaires élargis

Au-delà des partenaires réglementaires (cf. art. L.132-7 du CU), le syndicat mixte pour le SCOTERS a souhaité associer d'autres partenaires locaux à la démarche. En fonction de la thématique des réunions organisées, ils ont été invités à participer aux temps de travail et à contribuer, au fur et à mesure, aux documents de travail constitutifs du Schéma de cohérence territoriale. Des réunions se sont également tenues en bilatéral.

Partenaires associés :

- ADIRA (Agence de Développement d'Alsace)
- ATIP (Agence Territoriale d'Ingénierie Publique du Bas-Rhin)
- SDEA (Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle)
- PAS (Port Autonome de Strasbourg)
- ARS (Agence Régionale de Santé)
- UNICEM Grand Est
- Areal HLM Alsace
- Représentants « commerce » (voir ci-dessous)

**→ Les partenaires ont été mobilisés tout au long de la révision afin d'échanger et de dégager collectivement les enjeux du territoire : 132 réunions avec les partenaires, 39 échanges InterSCoT et 157 réunions de travail avec l'ADEUS**

#### Focus sur le commerce

Le SCoT modernisé se doit d'intégrer un DAACL. Le syndicat mixte a confié une mission d'accompagnement au cabinet Lestoux et Associés qui a établi une étude de préfiguration du DAACL, validée en 2022.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Ce travail a donné lieu à une concertation spécifique sur le commerce. Ainsi,

- le 26 octobre 2021, une réunion de sensibilisation aux enjeux nouveaux du commerce, animée par David Lestoux, a été proposée aux élus ainsi qu'aux acteurs locaux du commerce à la BNU de Strasbourg ;
- Les représentants des fédérations de commerçants, animateurs de centre villes ou petite ville de demain, des grandes enseignes et autres gérants de magasins locaux et artisans, ont par ailleurs été interrogés sur leurs actualités et attentes en matière d'urbanisme commercial (réunion du 21 juin 2022 - 33 participants) ;
- Un Copil DAACL, incluant des élus et partenaires concernés, s'est réuni à 7 reprises entre fin 2021 et fin 2023.

## → À l'attention du public :

### ✓ Adresses

Le public a pu exprimer directement ses observations par **messagerie électronique** à l'adresse suivante : [syndicatmixte@scoters.org](mailto:syndicatmixte@scoters.org)

Il a également eu la possibilité de s'exprimer par **courrier** au siège du syndicat mixte (13 rue du 22 novembre, 67000 Strasbourg).

### ✓ Registres

Des registres d'observations, ont été mis à la disposition du public dans les locaux du syndicat mixte pour le SCOTERS ainsi qu'aux sièges des quatre EPCI membres du syndicat mixte. Ils sont accessibles à toute personne aux heures habituelles d'ouverture des bureaux. Les informations sur l'avancement du projet de révision étaient jointes au registre au siège du syndicat mixte.

Les registres de concertation sont restés vierges de toute contribution.

### ✓ Réunions publiques

Conformément aux modalités de concertation définies par délibération, des réunions publiques se sont tenues aux étapes principales de l'élaboration du SCoT révisé, sur le périmètre du SCOTERS, afin d'informer les citoyens et acteurs locaux, et de recueillir leurs remarques et observations. Elles étaient présidées par la Présidente et les membres du bureau et animées via des supports de présentation de l'ADEUS et du syndicat mixte.

Les invitations ont été diffusées par le syndicat mixte via son site Internet, les EPCI et communes membres via leurs canaux de communication (sites Internet, page Facebook, affichage), ainsi que par la presse locale (DNA).

- Deux réunions publiques ont permis de partager le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) en 2023 : le 26 septembre à Lipsheim et le 16 octobre à Stutzheim-Offenheim
- Deux réunions publiques ont permis de partager le Projet de DOO en 2024 : le 3 décembre à Wingersheim et le 10 décembre à Plobsheim

→ **185 personnes ont participé aux réunions publiques, dont des élus locaux, des représentants associatifs, des citoyens.**

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

**QUEL AVENIR POUR LA RÉGION DE STRASBOURG ?**  
Pays de la Zorn - Kochersberg - Métropole de Strasbourg  
Canton d'Erstein

**révision scoters**

**RÉUNIONS PUBLIQUES**

PROJET DE TERRITOIRE 2050

Échanger  
Découvrir  
Partager

**RENDEZ-VOUS :**

- ✓ MARDI 26 SEPTEMBRE 2023 À LIPSHEIM À 18H  
Espace Culturel et Sportif, rue de la Croix
- ✓ LUNDI 16 OCTOBRE 2023 À STUTZHEIM-OFFENHEIM À 19H  
Bâtiment : parking de l'école  
Accès bus : arrêt "Stutzhelm" ligne 220

+ d'infos : [www.scoters.org](http://www.scoters.org)

**URBANISME**  
Pays de la Zorn  
Kochersberg  
Métropole de Strasbourg  
Canton d'Erstein

**révision scoters**

**RÉUNIONS PUBLIQUES**

↳ Votre quotidien évolue  
↳ L'avenir de votre territoire se prépare aujourd'hui

**VENEZ EN ÉCHANGER AVEC VOS ÉLUS**

S'informer  
Partager  
Comprendre

**RENDEZ-VOUS :**

- ✓ MARDI 3 DÉCEMBRE 2024 À 18H  
Salle des fêtes, 6 route de Mittelhausen à Wingersheim
- ✓ MARDI 10 DÉCEMBRE 2024 À 18H  
Salle "La Forge", 2 rue du Moulin à Plobsheim

+ d'infos : [www.scoters.org](http://www.scoters.org)

Les prises de parole ont porté sur des demandes de précisions, des apports d'informations complémentaires ou ont exprimé la position de représentants associatifs ou professionnels sur des sujets d'aménagement du territoire. La plupart des sujets traités concernaient la mobilité (mobilités douces), les énergies renouvelables, la production de logements et les besoins fonciers.

Certains élus ont pris la parole sur des questions relatives aux autres outils de planification (ex. SRADDET, PLUi, PCAET, etc.).

Il est à noter que le grand public s'est peu mobilisé sur les questions de stratégies de planification à grande échelle et que les questions en réunions publiques portaient souvent sur des sujets précis ne relevant pas de la compétence ou des prérogatives du SCoT (exemple : horaire ou coût des transports en commun).

# LES TEMPS DE CONCERTATION AU FIL DE L'ÉLABORATION DU SCOT

La concertation s'est déroulée tout au long de la procédure de révision et s'est appuyée sur les étapes structurantes de la révision du SCoT : l'identification des enjeux, le projet d'aménagement stratégique (PAS) et le document d'orientation et d'objectifs (DOO).

## 2018-2020 : Étapes préparatoires

### Identifier les enjeux

#### ✓ Bilan des effets du SCoT

Tous les 6 ans, le SCoT est soumis à une évaluation des effets produits.

Le bilan n°2 mené sur la période 2012-2018 a servi de base de diagnostic en amont de la révision. Il a permis d'identifier les dynamiques notamment en termes d'habitat et d'économie mais aussi des enjeux de rééquilibrages (offre sociale, répartition géographique, flux et offre de mobilités notamment) et des sujets émergents (énergie, santé/climat, approche renouvelée du foncier...)

Le 25 mars 2018, le bilan a été approuvé en comité syndical, qui a délibéré en octobre pour prescrire la révision du SCOTERS sur la base des constats établis.

Analyse de l'application des résultats du SCOTERS 2018

[https://www.scoters.org/wp-content/uploads/2020/03/Bilan-Scoters-2018\\_WEB.pdf](https://www.scoters.org/wp-content/uploads/2020/03/Bilan-Scoters-2018_WEB.pdf)

Un nouveau bilan a été mené en 2024 pour se prémunir de la caducité du SCoT malgré la révision en cours. Les conclusions précédentes ont été confirmées, et le travail a permis la mise à jour des données de cadrage du SCoT révisé, posant le diagnostic et les enjeux du SCoT.

Analyse de l'application des résultats du SCOTERS 2024

[https://www.scoters.org/wp-content/uploads/2024/07/Evaluation\\_SCOTERS-SITUATION\\_2024-Envoi-mail-1.pdf](https://www.scoters.org/wp-content/uploads/2024/07/Evaluation_SCOTERS-SITUATION_2024-Envoi-mail-1.pdf)

#### ✓ Rencontres d'échanges et de débats

Divers temps d'échanges et de débats entre élus et acteurs du territoire, en présence du Président et associant les délégués du SCOTERS ainsi que l'ensemble des maires des communes du territoire se sont tenus afin d'identifier les enjeux du territoire, en début de révision du SCoT.

- 1<sup>er</sup> février 2019 à Strasbourg : présentation et échange sur les **projets et les enjeux par intercommunalités** du territoire du SCOTERS (en comité syndical)
- 11 Mars 2019 à Truchtersheim : enjeux liés aux évolutions démographiques – « **Quel niveau d'ambition ?** », animé par l'ADEUS
- 26 avril 2019 à Benfeld : **Grenelle des mobilités** – rencontre territoriale SCOTERS, animée par l'ADEUS
- avril 2019 à Strasbourg : **trois ateliers « Qualité, architecturale urbaine et de vie »** organisés par l'Eurométropole de Strasbourg, ouverts aux élus du SCOTERS

Accuse de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

- 17 et 27 mai 2019 à Eschau et Holtzheim : **deux séminaires « transitions »**, animés par Alain FAURE et Martin VANIER
- 2 décembre 2019 à Strasbourg : **débat énergie** « îlots de chaleur/îlots de fraîcheur », animé par l'ADEUS
- 26 mars 2021 : atelier de travail sur les **enjeux de stationnement et le rapport à l'espace public dans les SCoT**, animé avec le CEREMA dans le cadre de l'AMI Bas Carbone.

### ✓ Copil révision

Le Copil révision, composé de 3 présidents et d'1 vice-président des EPCI membres du SCOTERS, s'est réuni à 8 reprises en 2018 et 2019 pour fixer le cadre de la révision (premier niveau d'ambition) et préparer les débats mentionnés ci-dessus dans une approche prospective sur les différentes thématiques relevant de l'aménagement du territoire (démographie, armature, agriculture, économie, enjeux environnementaux).

Ces travaux et débats politiques ont nourri la **note d'intention** rédigée en 2019<sup>1</sup>, dans un contexte de changement programmé dès 2020<sup>2</sup> de présidence et vice-présidence.

---

## 2021-2023 : Définition du PAS (Projet d'Aménagement Stratégique)

---

### *Débatte des orientations politiques et faire des choix*

#### ✓ Groupes de travail thématiques

À partir des enjeux établis, la définition du PAS s'est appuyée sur des groupes de travail thématiques, pilotés par des membres du bureau et animés par l'ADEUS et l'équipe technique du syndicat mixte.

Le travail était axé sur l'échange, le brainstorming et la co-production, à partir d'outils d'expression ludiques et efficaces pour mobiliser les idées (quizz, post-it, photolangage, cartographies, questions « en 2040, pour moi... », etc.).

L'objectif était de cerner les objectifs politiques pour définir le projet de territoire (PAS) et identifier les principes de leur déclinaison (vers le DOO).

- Le 29 septembre 2021 : Gr. Transversal « ambition de développement » - Pilotage : Justin VOGEL  
*Déroulé* : groupes de réflexions par niveau d'armature urbaine, restitutions et synthèses collectives
  - *Au regard des défis qui viennent d'être rappelés en intro, qu'est-ce que votre commune ou EPCI peut apporter au projet collectif du SCOTERS 2040 ?*
  - *Que mettre en place pour éviter de rater son SCOTERS*
- Le 30 novembre 2021 : Gr. Habitat « répartition et partage des objectifs de développement » - Pilotage : Claudine HUCKERT et Thierry SCHAAL  
Préparation technique amont avec les partenaires le 19 novembre (DDT, EPCI membres, CeA)

1. En ligne sur le site internet du Syndicat mixte

2. Renouvellement important des membres du Copil, du Bureau et du comité syndical considérant l'accusé de réception en préfecture

067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

*Déroulé* : groupes de travail à partir de données et cartographies

- *Quel partage du développement à l'échelle du SCOTERS ?*
- *Quels nouveaux équilibres au sein du SCOTERS ?*
- *Quelle articulation avec les territoires voisins ?*

- Le 10 janvier 2022 : Gr. Économie « approche par site et enjeux » - Pilotage : Justin VOGEL et Stéphane SCHAAL

Préparation technique amont avec les partenaires le 8 novembre (DDT, EPCI membres, ADIRA, CeA, PAS, CCI, CMA, CA)

*Déroulé* : travail de groupe sur carte (armature économique) et à partir d'images (paysage économique souhaité/non souhaité)

- *Quelle évolution de l'armature des sites économiques stratégiques (nouveaux projets, nouveaux sujets à intégrer) ?*
- *Jusqu'à où réévaluer l'enveloppe maximale en matière de foncier économique, dans la trajectoire du ZAN à 2050 ?*
- *Comment améliorer l'accessibilité aux pôles d'emplois, autrement qu'en voiture ?*
- *Comment intégrer l'articulation entre pôles d'activités et d'emplois à une échelle plus large que le SCOTERS (inter-territorialité, portes métropolitaines, etc.)*
- *Quel rôle pour la métropole « locomotive » ?*

- Le 16 mars 2022 : Gr. Mobilité « vers un nouveau système » - Pilotage : Françoise SCHAETZEL et Xavier ULRICH

Préparation technique amont avec les partenaires le 22 février (DDT, EPCI membres, CeA, CCI, PAS, Région Grand Est)

*Déroulé* : Quizz « d'un système de mobilité à un autre », groupes de travail

- *Comment dessiner ce nouveau système ?*
  - Dans la proximité
  - À l'échelle métropolitaine
  - À grande échelle

- Le 17 mars 2022 : Gr. Habitat « la qualité, c'est quoi et comment » ? - Pilotage : Claudine HUCKERT et Thierry SCHAAL

*Déroulé* : brise-glace (projection en 2024, sur la qualité de l'endroit dans lequel on se situe – tiré au sort), travail de groupe à partir de photolangages

- *Quels sont les déterminants « qualité » pour lesquels les documents d'urbanisme ont un effet levier*
  - À l'échelle du bassin de vie
  - À l'échelle de la commune et de l'opération

- Le 9 novembre 2022 : Gr. Énergie - Pilotage : Danielle DAMBACH

Préparation technique amont avec les partenaires le 27 octobre (DDT, EPCI membres, CA, ADIRA, énergéticiens)

*Déroulé* : document amont « les EnR sur le territoire du SCOTERS : fiches par EnR », participation d'experts techniques, travail de groupe

- *Quel projet collectif (niveau d'ambition) ?*
- *Quels grands principes donner pour le développement des EnR (encadrement via le document de planification) ?*

<p>Accusé de réception en préfecture 067-256702705-20250304-434-2-DE Date de télétransmission : 13/03/2025 Date de réception préfecture : 13/03/2025</p>
--

- Le 10 mars 2023 : Gr. Environnement – ressource en eau - Pilotage : Thierry SCHAAL  
 Préparation technique amont avec les partenaires le 9 février (DDT, RGE, CeA, EPCI membres, SDEA, chambre d'Agriculture, CCI)  
*Déroulé* : document amont « que dit le SCOTERS en vigueur », participation d'experts techniques, débat collectif.
  - *Le territoire éponge (réservoir, stockage, infiltration)*
  - *Trop d'eau ou pas assez (écoulement et circulation d'eau : les usages)*
  
- Le 21 avril 2023 : Gr. Environnement – ressource/biodiversité - Pilotage : Claudine HUCKERT et Jacques BAUR  
 Préparation technique amont avec les partenaires le 6 avril (DDT, EPCI membres, CeA, Région Grand Est, SDEA, CA, CCI)  
*Déroulé* : document amont « que dit le SCOTERS en vigueur », participation d'experts ADEUS, débat collectif.
  - *Nouvelles approches à valoriser autour de la ressource sol : par le végétal, le renouvellement urbain, l'optimisation (mutualisation, hauteur, stratégies foncières), la perméabilité*
  - *Prémices de la notion de parcours « confortables » des pistes cyclables*
  - *Affirmation du rôle du SCOTERS dans l'accompagnement du changement*



## ✓ Étude de préfiguration du DAACL

Cette étude a été préparée avec les acteurs locaux (CCI, CMA, DDT, EPCI membres) et menée par le bureau d'études spécialisé Lestoux et Associés, d'octobre 2021 à décembre 2022.

Un comité de pilotage, composé de représentants élus du SCOTERS, de l'Eurométropole et de la ville de Strasbourg, ainsi que de partenaires (DDT, CCI, CMA, EPCI membres) s'est réuni à 7 reprises : 16 juillet 2021, 8 décembre 2021, 1er février 2022, 21 avril 2022, 27 septembre 2022, 25 octobre 2022 et 29 février 2024.

Une réunion avec les membres du Copil DAACL et un panel d'une vingtaine d'enseignes présentes sur le territoire s'est tenue en distanciel le 21 juin 2022 afin de partager l'état d'avancement du futur volet commercial du SCOTERS (diagnostic et orientations stratégiques retenues). L'objectif était d'échanger sur les sujets d'actualité tels que les complémentarités entre commerces physiques et dématérialisés, la logistique commerciale et son maillage, le saut qualitatif attendu en zone commerciale et en centralité, les conditions préalables vues par les enseignes notamment.



Le 15 décembre 2022, le comité syndical a validé l'étude de préfiguration du DAACL.

Le 19 juin 2023, le SCOTERS a organisé un séminaire « centralités » à Wintzenheim-Kochersberg : enjeu majeur au regard des principes de proximité, de mixité des fonctions, et de sobriété, visés tant dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) que dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAACL) du SCOTERS en révision

Le Copil du 29 février 2024 a permis d'actualiser le projet, après un an de recul au regard des projets locaux.

## ✓ Présentation et validation du projet politique

Le 14 juin 2022 à Osthoffen, les élus du territoire du SCOTERS étaient réunis à Osthoffen pour partager le projet de territoire. 55 élus étaient présents.



### Journée « révision SCOTERS » - 14 juin à Osthoffen PROGRAMME

*Matinée en PLÉNIÈRE sous chapiteau*

#### Introduction de la matinée

Willy DE VREESE, maire d'Osthoffen et Pia IMBS, Présidente du SM SCOTERS

#### Cadrages sur la révision en cours du SCOTERS

Présentation : membres du bureau, syndicat mixte et ADEUS

- Enjeux et défis actuels
- Calendrier et méthodologie

#### Vers le PAS, Projet d'aménagement stratégique du SCOTERS révisé

Présentation : membres du bureau, syndicat mixte et ADEUS

- Consolidation des attentes exprimées en groupes de travail politiques et comités syndicaux
- Traduction dans le projet d'aménagement stratégique (PAS, ex-PADD) du SCOTERS révisé
- ÉCHANGES avec la salle

#### Foncier, et si on en parlait ?

Présentation : syndicat mixte et ADEUS

- Déclinaison locale du ZAN, entre idées reçues et prise de conscience
- Premières données de cadrage sur le SCOTERS et perspectives de déclinaison du projet politique
- ÉCHANGES avec la salle

*Après-midi en GROUPE DE TRAVAIL, sous chapiteau et dans les salles du château*

#### Co-production des armatures du SCOTERS révisé – 3 armatures structurées autour des enjeux de mobilité et d'une approche « projet »

Enjeux d'organisation du territoire et support de la déclinaison du projet de territoire

Animation : syndicat mixte, ADEUS et cabinet Lestoux et Associés

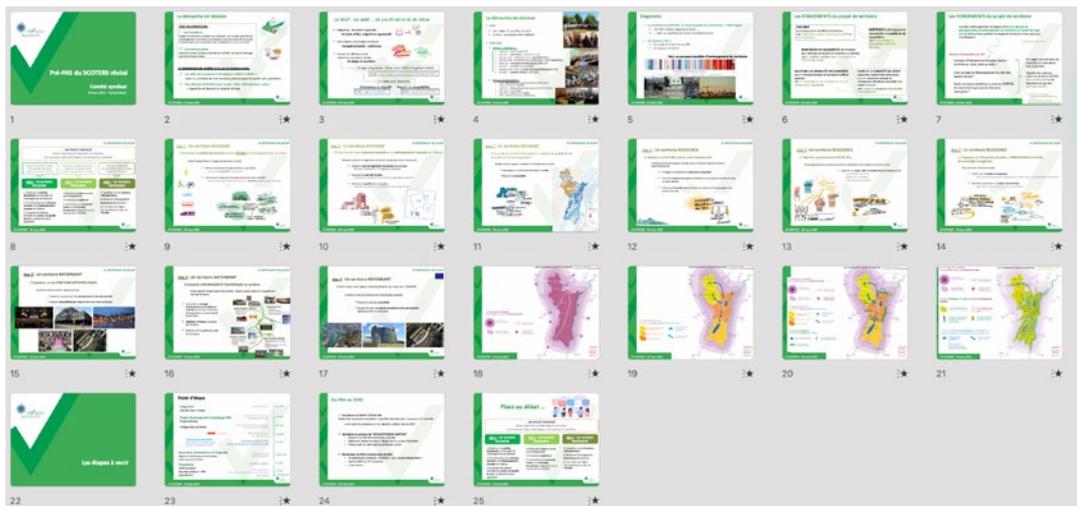
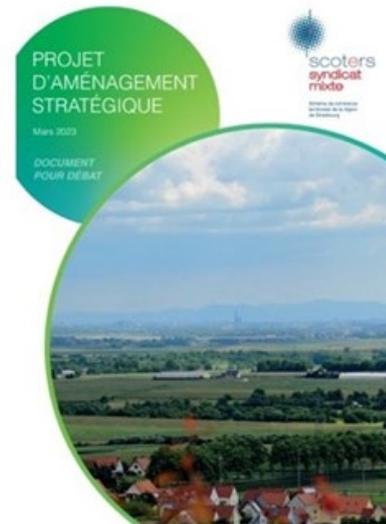
Méthode : ateliers participatifs, travail sur documents

- Armature urbaine  
Définition des niveaux d'armature et des principes à retenir, déclinaison d'objectifs qualitatifs
- Armature économique  
Identification des enjeux SCoT (localisation, taille, vocation) et perspectives de développement  
Approche commerce et logistique
- Armature naturelle/ressource/écologique  
Identification de trames supports à l'adaptation au changement climatique et à la résilience du territoire

Conclusion en PLÉNIÈRE

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Conformément aux attentes du code de l'urbanisme, les élus **ont débattu en comité syndical du 20 mars 2023 du projet de PAS** (Projet d'Aménagement Stratégique) du SCOTERS en révision. *24 délégués présents*



Pièce centrale du SCoT, le PAS exprime le projet politique partagé à l'échelle du territoire et s'articule autour de 3 axes :

- territoire Solidaire,
- territoire Ressource,
- territoire Rayonnant

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

### ✓ Réunions publiques sur le PAS débattu

Deux réunions publiques ont permis de partager le projet de PAS débattu par les élus, avec les acteurs locaux et citoyens du territoire :

- le 26 septembre 2023 à Lipsheim
- le 16 octobre 2023 à Stutzheim-Offenheim



Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

## 2023-2024 : Rédaction du DOO (Document d’Orientation et d’Objectifs)

### Définir les moyens d’atteindre les objectifs politiques

#### ✓ Ateliers DOO

Le DOO a pour objectif de définir les moyens de concrétiser le projet de territoire. Son élaboration s’est appuyée sur une série d’ateliers thématiques pilotés par un binôme d’élus du bureau, impliquant les membres du comité syndical, visant à préparer la rédaction du DOO à partir de propositions d’orientations (formulation d’objectifs, cartographies, projets, etc.)

- 22 septembre 2023 : Atelier DOO **Mobilité**
- 13 octobre 2023 : Atelier DOO **Énergie-vulnérabilités**
- 17 novembre 2023 : Atelier DOO **TVB-sols-agriculture**
- 24 novembre 2023 : Atelier DOO **Économie**
- 1er décembre 2023 et 14 février 2024 : Ateliers DOO **Habitat**
- 14 février : Atelier DOO **Habitat**
- 18 avril : Atelier DOO **Foncier**

Pour chaque thématique, les enjeux et les choix faits dans le PAS ont été rappelés.

Puis, par groupes de travail, les élus ont travaillé sur des propositions de formulations d’objectifs, avant d’en débattre collectivement afin de se positionner en vue de la rédaction du DOO.

Le travail s’est focalisé sur les sujets restant à arbitrer, de nombreux sujets ayant déjà été traités en détail dans des ateliers précédents à l’étape de l’élaboration du PAS.



Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025



## SYNTHÈSE DU BILAN DE LA CONCERTATION

Le SCOTERS est un outil favorisant les prises de conscience et l'appropriation de notions centrales en urbanisme : défis des transitions climat/santé/énergie, nouveaux enjeux fonciers, nouveau modèle à trouver autour du « bien-vivre » ou « bien-être » (la transition écologique requiert de le repenser complètement). Dès lors, il n'a pas pour objet d'imposer un modèle unique de développement mais de **fixer des objectifs communs à même de répondre aux enjeux et défis de demain.**

Les échanges et contributions ont permis de mettre en valeur et de hiérarchiser les sujets de préoccupations du territoire du SCOTERS d'ici 2050, retranscrits dans le projet de territoire. Ils ont contribué à enrichir le SCoT révisé tout au long de la démarche.

Thématiques des remarques	Modalité utilisée	Réponses/prise en compte dans le SCOTERS
Ambition <b>démographique</b> et répartition des <b>habitants et de la production de logement</b> sur le territoire SCoT à l'horizon 2050	Réunions publiques Rencontres intercommunales Rencontres annuelles	Il s'agit d'un sujet central dans les débats, le territoire ayant été sous fortes pressions ces dernières années (foncières et immobilières).  Consensus autour d'un rôle à assumer (rôle moteur dans le Grand est, sans quoi la production se ferait sur d'autres territoires avec toutes les difficultés liées aux déplacements et aux flux, l'emploi étant très centralisé sur l'EMS et d'impact en matière de foncier) et de maîtrise du développement. Les objectifs de production de logements et leur répartition ont été discutés en ce sens, en lien avec les orientations qui accompagneront leur mise en œuvre (qualité, stratégie foncière, chaîne des mobilités, équipements etc.).
Attente en matière d'habitat à <b>prix</b> abordable	Rencontres intercommunales	Sujet partagé sur tout le territoire, qui s'est traduit par une orientation ambitieuse dans le DOO de production de logements aidés à partir d'un seuil bas de 10 logements par opération, et la recherche d'une diversité de produits « habitat » (formes intermédiaires, aidés, spécifiques, etc.).
<b>Armature urbaine</b>	Rencontres intercommunales Courriers	Prise en compte de demandes spécifiques de certaines communes.
Offre et répartition de <b>l'emploi</b>	Réunions publiques Rencontres intercommunales	Différentes remarques sur le sujet ont porté sur le besoin des territoires de permettre la création d'emplois, et la notion de rééquilibrage. Le sujet a été intégré au volet économique de façon à permettre le développement de zones de différents niveaux (structurantes et locales) mais surtout au sein des tissus urbains.
Besoins <b>fonciers</b>	Rencontres intercommunales Rencontres annuelles Enquête / questionnaire	Inquiétudes autour du niveau d'ambition fixé dans le cadre du ZAN en termes de renouvellement urbain, d'optimisation du foncier et/ou du bâti existant mais pas toujours mobilisable, considérant le rôle moteur du territoire et les besoins qui lui sont liés en termes de services, équipements et habitat.  Si l'approche par les besoins et l'acceptation par la Région Grand Est du rôle spécifique du territoire métropolitain du SCOTERS a permis une trajectoire ZAN adaptée, la sobriété (sol/air/eau/énergie) reste au cœur du projet de territoire qui se traduit dans le DOO par une ambition forte en termes de renouvellement urbain, de réemploi, de multiplicité des usages ainsi que l'approche ERC et de fonctionnalités écologiques.
<b>Mobilités</b> durables	Réunions publiques Rencontres intercommunales Grenelle des Mobilités Courriers PETR BRN et SCOTAN	Différentes remarques sur le sujet mobilités considérant les problématiques rencontrées sur le territoire de congestion, pollution, coût énergétique, stationnement etc. et les différents projets enclenchés (ZFE, REM, réseaux cyclables).  Prise en compte du SCOTERS via l'objectif d'accentuer les chaînes des mobilités/maillage à différentes échelles (de la proximité à la grande accessibilité en passant par l'accessibilité locale dont InterSCoT) mais aussi du principe de responsabilité et d'équilibre (offre et répartition des logements et de l'emploi), ainsi que le renforcement des centralités (faciliter la vie dans la proximité favorable aux mobilités décarbonées).
<b>Agriculture</b> de demain	Réunions publiques	Questions indirectes sur le sujet autour du modèle économique agricole et de la diversification possible ou souhaitée de l'activité (agrivoltaïsme et zones d'accélération notamment).
<b>Environnement</b>	Réunions publiques	Différentes remarques sur le sujet ont porté sur les enjeux eau (qualité, quantité) et ambition de protection des espaces naturels.
<b>Énergie</b>	Réunions publiques	Observations sur l'énergie renouvelable en général (comment développer massivement notamment en toiture et/sur les friches) et sur de la géothermie profonde.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

## CONCLUSION

La concertation publique s'est tenue de manière continue durant toute la révision du SCoT. Les modalités de concertation prévues par le Comité syndical du SCOTERS lors de la délibération de prescription du SCoT ont été respectées et mises en œuvre. Bien que certains dispositifs aient été peu mobilisés, la diversité des canaux de communication a permis de relayer largement auprès des acteurs du territoire l'avancement des travaux du SCoT. L'ensemble du dispositif de concertation a permis d'échanger avec le public et d'enrichir le projet de SCoT désormais formalisé.

Il ressort de la concertation une très forte implication de l'ensemble des élus du comité syndical, des intercommunalités membres et des communes, ainsi que des acteurs socioprofessionnels locaux et des techniciens.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025



Syndicat mixte pour le Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg

13 rue du 22 novembre 67000 Strasbourg

03 88 15 22 22 | [syndicatmixte@scoters.org](mailto:syndicatmixte@scoters.org) | [www.scoters.org](http://www.scoters.org)



L'agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur

Quartier COOP – La Cave à Vins | 2 allée Käthe Kollwitz 67000 Strasbourg

03 88 21 49 00 | [adeus@adeus.org](mailto:adeus@adeus.org) | [www.adeus.org](http://www.adeus.org)

Crédit photo : ADEUS et SCOTERS

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-2-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025