

# GUIDE POUR COMPRENDRE LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

SCoT approuvé le 29 juin 2022

# ÉDITO



Chers élus, chers techniciens,  
Madame, Monsieur,

Après un travail intense mené en partenariat avec toutes les parties prenantes du territoire, Saint-Louis Agglomération a adopté avec beaucoup de fierté son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en juin 2022. Ce document est exécutoire depuis le 1<sup>er</sup> octobre de cette même année.

Le nouveau SCoT de Saint-Louis Agglomération constitue le fil rouge que nous nous sommes fixés pour aboutir à un développement harmonieux de notre territoire pour les années à venir.

Il incombe donc désormais à chaque commune d'entamer le travail d'analyse et de réflexion nécessaire, afin de mettre ses documents d'urbanisme en compatibilité avec le SCoT.

Pour vous aider à évaluer si votre document d'urbanisme nécessite une révision ou une modification, le pôle de la Stratégie et Prospective de Saint-Louis Agglomération a réalisé une brochure didactique et synthétique regroupant les éléments importants de ce schéma. Nous avons conçu un document simple et accessible qui résume les points essentiels du SCoT. Il est organisé sous forme de questions, allant des plus basiques aux plus techniques. Nous espérons qu'il vous permettra de vous approprier le résultat de cette démarche très riche qui pose les grandes lignes de l'aménagement de notre agglomération pour les vingt prochaines années !

L'atteinte des objectifs que nous nous sommes fixés dans le cadre de ce SCoT n'est possible que grâce à l'effort conjoint de toutes les communes membres de Saint-Louis Agglomération.

Nous savons pouvoir compter sur l'engagement de tous pour y parvenir.

Soyez-en d'ores et déjà remercié. Nous vous souhaitons une bonne lecture.

**Jean-Marc DEICHTMANN**  
Président de Saint-Louis Agglomération

**Pascal TURRI**  
Vice-Président de Saint-Louis Agglomération  
en charge de l'Aménagement du territoire

# SOMMAIRE

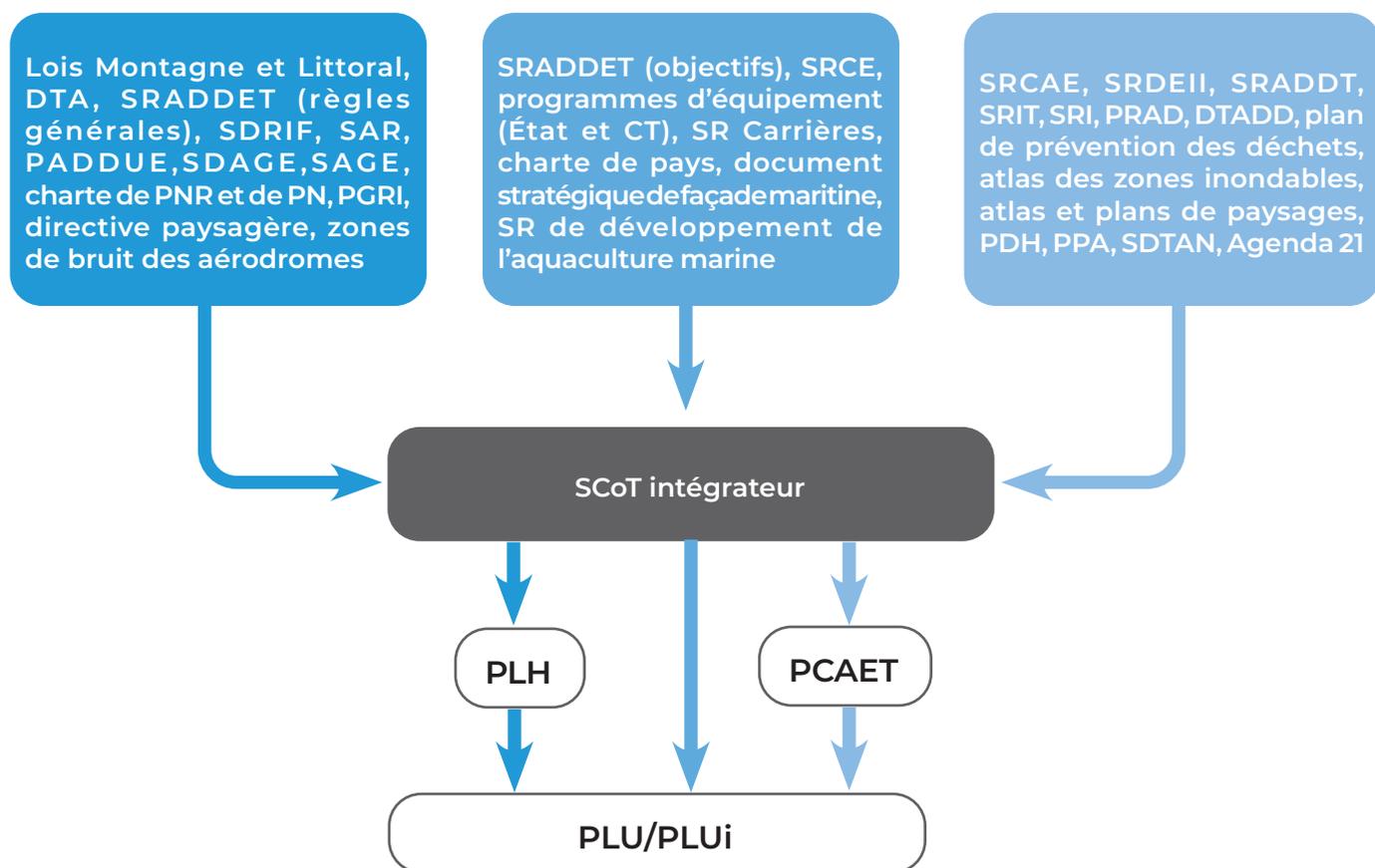
<b>1</b>	<b>QU'EST-CE QUE LE SCoT ?</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>COMMENT LE SCoT EST-IL MIS EN ŒUVRE ? QUELLES OBLIGATIONS POUR LES COMMUNES ?</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS DU SCoT DE SAINT-LOUIS AGGLOMÉRATION</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>PRÉSERVATION DES ESPACES ET RESSOURCES NATURELLES</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>ANALYSE D'UN DOCUMENT D'URBANISME AU REGARD DU SCoT</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>ANALYSE D'UN PERMIS D'AMÉNAGER AU REGARD DU SCoT</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT AU REGARD DU SCoT</b>	<b>28</b>
<b>8</b>	<b>GLOSSAIRE</b>	<b>33</b>

# 1

## QU'EST-CE QUE LE SCoT ?

**Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 **visé à fixer les orientations stratégiques d'un territoire en prenant en compte l'ensemble des fonctions urbaines et notamment les déplacements**, dans un contexte où l'extension urbaine est au cœur des préoccupations. De plus, **le SCoT met également en œuvre un projet d'aménagement et de développement durable.**

Depuis sa mise en place, le contenu du SCoT a été étoffé. **Il comprend un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), qui peuvent être assortis de documents graphiques et autres plans annexés.** La loi Elan a habilité le gouvernement à prendre une ordonnance permettant d'adapter, avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2021, l'objet, le périmètre et le contenu du SCoT. Il s'agit de tirer les conséquences de la création du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Aménagement des Territoires (SRADDET) et du transfert de compétences en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale à fiscalité propre (EPCI).



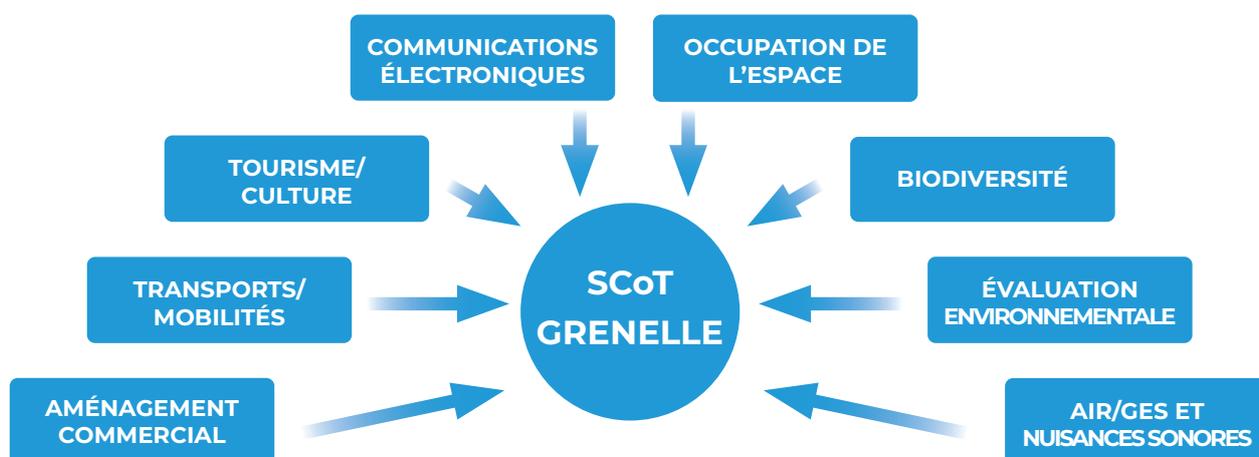
-  Rapport de compatibilité
-  Doivent être pris en compte
-  Documents de références (utiles, mais sans lien juridique)

Les dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) sont entrées en vigueur le 27 mars 2014. Sauf cas particuliers, elles s'appliquent aux SCoT-SRU ou aux SCoT-Grenelle II en vigueur à cette date (la loi Grenelle II est entrée en vigueur le 13 janvier 2011).

**Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, tous les schémas directeurs sont caducs. Ils sont transformés en SCoT-SRU ou en SCoT-Grenelle II et devront intégrer les dispositions du Grenelle II** (ainsi que celles différées de la loi ALUR) lors de leur prochaine révision.

Il est inscrit dans les textes que les documents d'urbanisme doivent respecter les règles qui leur sont imposées par les lois et règlements. Ces derniers peuvent provenir d'un échelon sectoriel mais surtout d'un échelon supérieur. **Il est primordial de prendre connaissance de la « pyramide juridique » pour comprendre et analyser les politiques d'urbanisme au niveau local.** Car si le SCoT doit respecter des dispositions prévues par son échelon supérieur, les différents schémas de secteur et les documents et autorisations qui leur sont hiérarchiquement inférieurs (Plan Local d'Urbanisme (PLU), Programme Local d'Habitat (PLH), cartes communales) ainsi que les autorisations d'aménagement commercial et permis de construire, doivent quant à eux respecter les dispositions de ce même SCoT.

En principe et par analogie avec l'état du droit antérieur à la loi SRU, les SCoT ne sont pas opposables directement aux administrés.



## 2

# COMMENT LE SCoT EST-IL MIS EN ŒUVRE ? QUELLES OBLIGATIONS POUR LES COMMUNES ?

Depuis la loi ALUR, le contenu du SCoT a été profondément réformé et réaménagé. Outre l'intégration des préoccupations de développement durable, d'énergie renouvelable et de densification de l'urbanisme, l'objectif est de rendre le SCoT beaucoup plus directif et prescriptif envers les documents d'urbanisme qui lui sont inférieurs.

Dès lors, les documents et autorisations qui lui sont hiérarchiquement inférieurs doivent être compatibles avec le SCoT. Seront donc concernés par cette mise en compatibilité : les PLU, les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), les cartes communales, les PLH, les Plans de Déplacements Urbains (PDU) ou autres autorisations d'aménagement commercial et permis de construire.

Le Code de l'urbanisme, à travers son article L.131-4, prévoit que la mise en conformité/compatibilité des PLU avec le SCoT doit se faire dans un délai d'un an. Néanmoins en cas de révision du PLU, le document d'urbanisme aura trois ans pour être compatible avec le SCoT.

De plus, à défaut d'une mise en compatibilité du document d'urbanisme, le Préfet peut adresser à la commune un dossier comprenant les motifs pour lesquels il considère le PLU incompatible, ainsi que les modifications qu'il estime nécessaires d'apporter (C.Urba art.L153-50).

### La notion « élastique » de compatibilité

Les textes sont clairs, les documents d'urbanisme doivent être compatibles vis-à-vis des documents qui leurs sont hiérarchiquement supérieurs (C. Urba art.L131-4). C'est cette notion de compatibilité qu'il convient d'éclairer. Pour analyser un document, il est nécessaire de l'analyser avec un certain recul, de le replacer dans le contexte et de comparer ses orientations avec celles du document hiérarchiquement supérieur, à savoir ici le SCoT. C'est ce dont la jurisprudence du Conseil d'État nous fait part.

### Extrait de l'arrêt du Conseil d'État du 24 septembre 2021 n°444673

*« Sur la compatibilité du plan local d'urbanisme avec les orientations et objectifs du schéma de cohérence territoriale : [...] Pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier. »*

C'est cette dernière idée qu'il faut mettre en avant. Dans le cadre d'un rapport de compatibilité, l'adéquation de chaque objectif/orientation du PLU/ Carte Communale n'est pas recherchée. Cela signifie que le document d'urbanisme n'est pas incompatible dès lors qu'il s'éloigne d'une seule orientation. Il faut donc recroiser cette potentielle orientation méconnue avec l'architecture complète du SCoT et la replacer dans une analyse plus large des choix opérés dans le PLU.

Code de l'urbanisme : Article L.131-4 & Article L.153-50

Loi SRU n°2000-1208

Loi ELAN n°2018-1021

Loi Grenelle II n°2010-788

Loi ALUR n°2014-366

# 3

## RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS DU SCoT DE SAINT-LOUIS AGGLOMÉRATION

### DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE/LOGEMENTS

Le territoire de Saint-Louis Agglomération a connu une croissance démographique soutenue depuis plus de quarante ans. Avec une dynamique démographique annuelle moyenne d'environ + 1,1 %/an sur la dernière décennie. Cela place le territoire parmi les plus dynamiques non seulement du Haut-Rhin, mais également de la Région Grand Est.

Face à cette tendance, les élus du territoire visent donc un renforcement de la croissance démographique annuelle d'environ + 1,4 %/an jusqu'en 2040, soit l'accueil de 25 000 à 30 000 habitants entre 2020 et 2040. Dès lors, il est estimé que le développement démographique devrait se renforcer ces prochaines années et le territoire de l'Agglomération devrait abriter 110 000 habitants d'ici 2040. L'objectif est de produire de l'ordre de 775 logements par an en moyenne, soit 15 500 logements à l'horizon 2040. Sur l'ensemble de l'Agglomération voici comment est réparti cet objectif :

- **Cœur d'agglomération** : environ 39 % de la production soit 6 000 logements
- **Pôles secondaires** : environ 42 % de la production soit 6 500 logements
- **Pôles d'équilibres** : environ 8 % de la production soit 1 200 logements
- **Bourgs et villages** : environ 11 % de la production soit 1 800 logements.

### CONSOMMATION FONCIÈRE

Compte tenu de la priorité donnée à la structuration et la densification du tissu existant, les extensions doivent être limitées et permettre la plus grande compacité possible. Elles seront mobilisées en complément des potentiels en densification pour atteindre les objectifs de production de logements.

Pour les atteindre, les besoins fonciers en extension de l'urbanisation sont fixés à un maximum de 220 hectares pour les 20 prochaines années (soit une moyenne de 11 hectares par an). À horizon 20 ans, le choix des élus s'est porté sur une déclinaison de zones d'extensions futures.

L'enveloppe urbanisable en extension autorisée ci-dessous ne vient pas s'ajouter aux zones à urbaniser à vocation «habitat» des documents d'urbanisme locaux. On entend ici toute extension morphologique de l'enveloppe urbaine existante à l'arrêt du SCoT, indépendamment des zonages en vigueur.

Enveloppe urbanisable en extension autorisée à vocation habitat	
Coeur d'agglomération	25 hectares
Pôle secondaire	85 hectares
Pôle d'équilibre	35 hectares
Bourg et village	75 hectares
	220 hectares

Soit 220 ha à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire de Saint-Louis Agglomération

## DENSIFICATION URBAINE ET DENSITÉ URBAINE

Compte tenu de la projection de logements à construire et des restrictions de consommation en extension de l'urbanisme existant, il devient primordial de fixer la proportion de logements à réaliser dans les zones urbanisées des communes en fonction de leur armature urbaine.

Ainsi, la production de logements réalisés en densification du tissu urbain existant (urbanisation des « dents creuses », renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, reconquête de la vacance, friches) sera recherchée en priorité dans les proportions minimales suivantes :

- **Dans le cœur d'agglomération** : au moins 88 % des logements réalisés le seront dans les zones urbanisées
- **Dans les pôles secondaires** : au moins 60% des logements réalisés le seront dans les zones urbanisées
- **Dans les pôles d'équilibre et les bourgs et villages** : au moins 50 % des logements réalisés le seront dans les zones urbanisées.

Ces taux constituent un ordre de grandeur à respecter. **Toutefois, ils peuvent être adaptés par commune pour prendre en compte les spécificités locales.** Ces situations devront être justifiées dans les documents d'urbanisme locaux.

Le SCoT prévoit que les autorités compétentes en matière de documents d'urbanisme local assurent la mise en œuvre de densités renforcées pour les surfaces d'extension urbaine et de renouvellement urbain à vocation résidentielle et mixte afin de respecter les objectifs suivants :

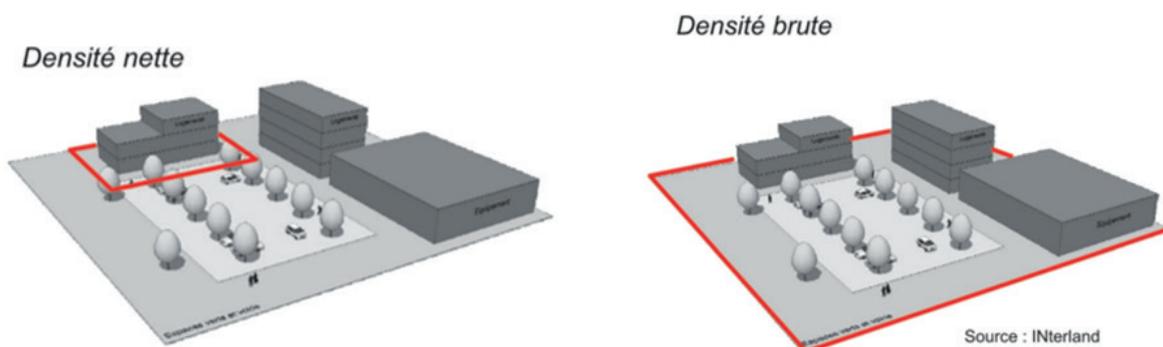
- Aboutir à une augmentation des densités actuelles et surtout éviter le gaspillage d'espace
- Prévoir une densification tant sur les espaces à urbaniser que sur les secteurs urbains à restructurer
- Préserver des espaces de respiration (espaces verts, espaces publics de qualité).

**Les densités nettes moyennes constituent donc des objectifs à atteindre dans le cadre de la révision ou de l'élaboration du document d'urbanisme local.** Elles s'appliquent comme une moyenne vers laquelle tendre sur la globalité des projets d'aménagement (OAP, etc.) en densification, renouvellement urbain et extension urbaine dans les PLU.

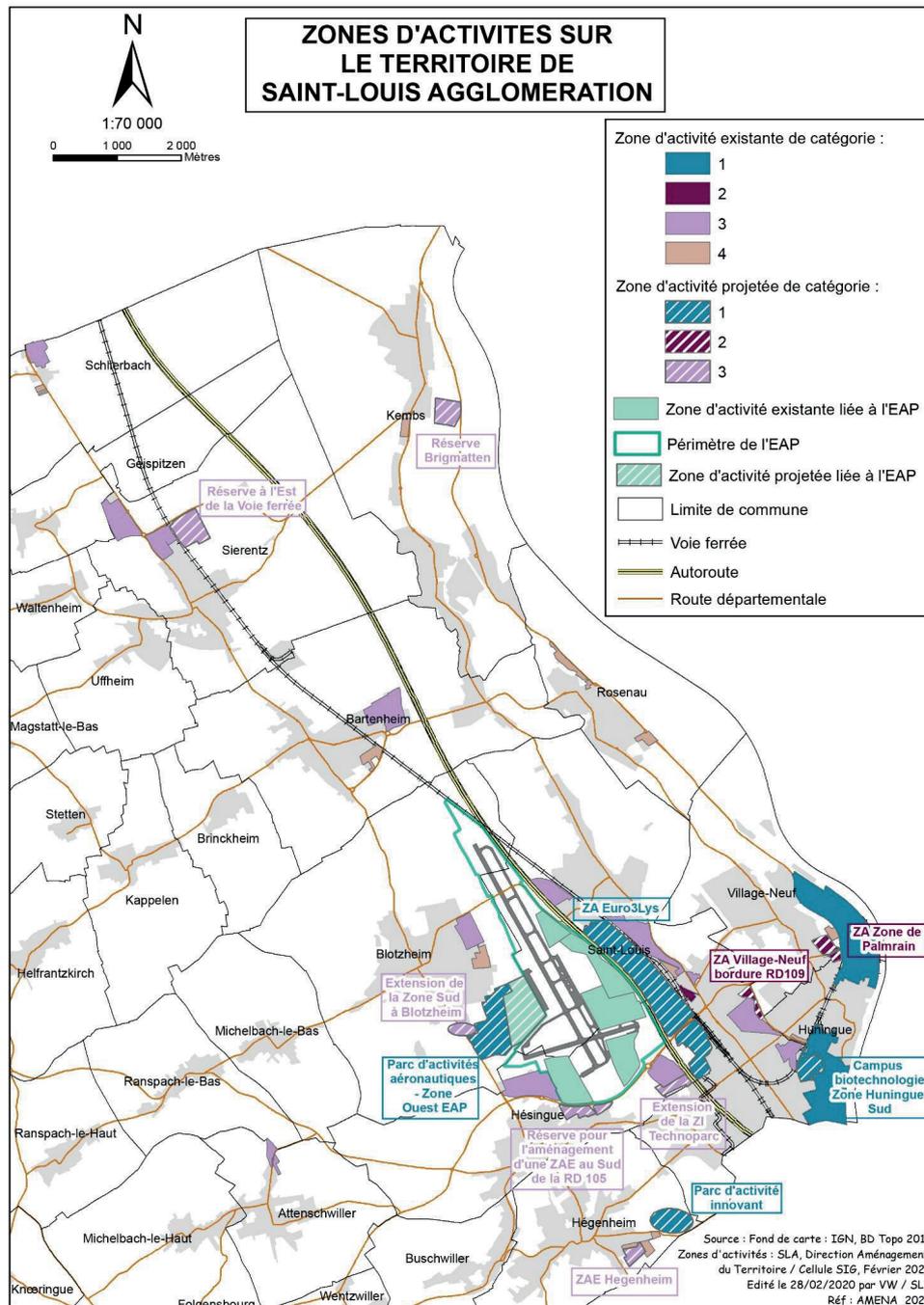
Densité nette moyenne déclinée selon l'armature territoriale	
Coeur d'agglomération	~ 75 logements/ha
Pôle secondaire	~ 40 logements/ha
Pôle d'équilibre	~ 30 logements/ha
Bourg et village	~ 20 logements/ha

Il est nécessaire de rappeler qu'il existe une différence entre densité nette et densité brute :

- **La densité nette** est mesurée à l'échelle de l'îlot, c'est-à-dire que les espaces publics sont écartés de ce calcul ;
- **La densité brute** prend seulement en compte la surface utilisée par les espaces et équipements publics.



## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



**ZAE type 1** : Zone d'activités ayant pour vocation de soutenir le développement économique et industriel du territoire par l'accueil d'entreprise dont les besoins fonciers sont importants (plate-forme d'activités de l'EAP)

**+ 20 ha supplémentaires horizon 2040**

**ZAE type 2** : Zone d'activités ayant pour vocation d'accueillir des activités à forte valeur ajoutée dans un environnement de grande qualité (Parc du château d'Eau)

**+ 13,4 ha supplémentaires horizon 2040**

**ZAE type 3** : Zone d'activités mixtes de dimensionnement « moyen » à l'échelle de l'ensemble des ZAE de Saint-Louis Agglomération (entre 10 et 30 ha dans la plaine du Rhin et au-delà de 5 ha dans les collines du Sundgau)

**+ 75 ha supplémentaires horizon 2040**

**ZAE type 4** : Zone d'activités de faible dimensionnement, permettant le développement d'activités de rayonnement plus local, répondant à une logique de proximité

**+ 35 ha supplémentaires à l'horizon 2040**

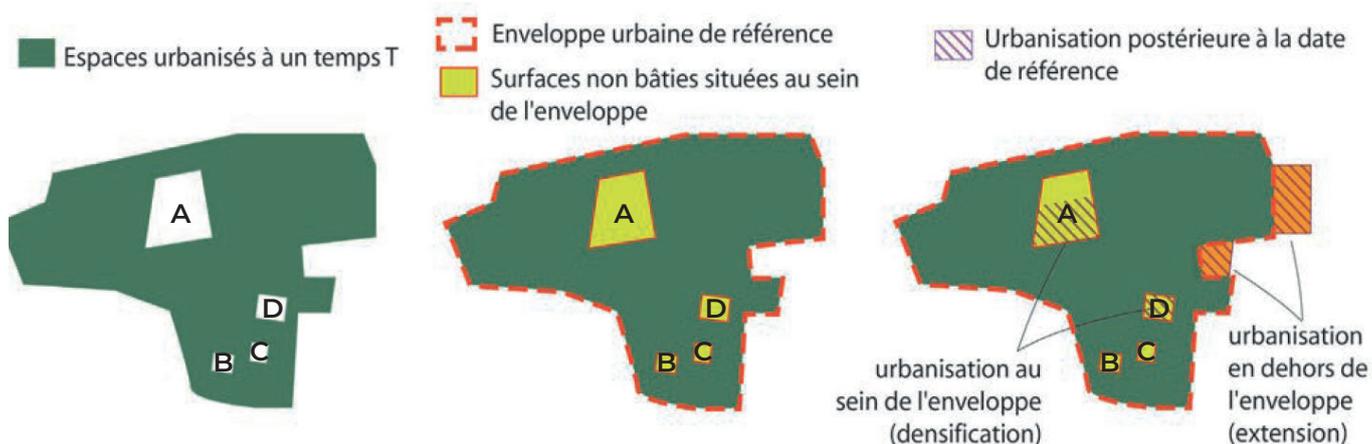
**Soit un total de 144,4 hectares**

## L'ENVELOPPE URBANISÉE TEMPS ZÉRO

L'enveloppe urbanisée temps zéro est définie à partir de la photo aérienne 2018 complétée par le cadastre mis à jour en 2019 et des permis de construire et d'aménager et autres opérations comptabilisées dans la consommation foncière à la date d'arrêt du SCoT.

Il est à noter que la diversité même des communes composant le territoire ne permet pas de rédiger une méthodologie anticipant l'ensemble des cas de figure (il est ainsi difficile d'envisager la même méthodologie pour la ville de Saint-Louis que pour un village situé dans les collines du Sundgau), ce qui implique qu'une adaptation locale de la méthodologie proposée ci-après sera admise sous réserve de « justification » (topographie, accessibilité, desserte par les réseaux...).

### Densification ou extension?



Source : AURM - [www.aurm.org/](http://www.aurm.org/)

**Urbaniser les dents creuses ne signifie pas nécessairement extension.** En effet, une parcelle inférieure à 1 hectare sur le point d'être urbanisée ne sera pas considérée comme une extension, mais bien comme de la densification.

### Exemple

Les parcelles B, C et D sont supposément inférieures à 1 ha, donc considérées a posteriori comme de la densification. En revanche la parcelle A, qui par déduction, est largement supérieure à 1 hectare sera comptabilisée parmi les surfaces consommées en extension de l'enveloppe urbaine T0. Et si cette parcelle est à vocation «habitat», elle sera également comptabilisée dans le quota prévu par l'enveloppe urbanisable en extension (Cf. fiche 5).

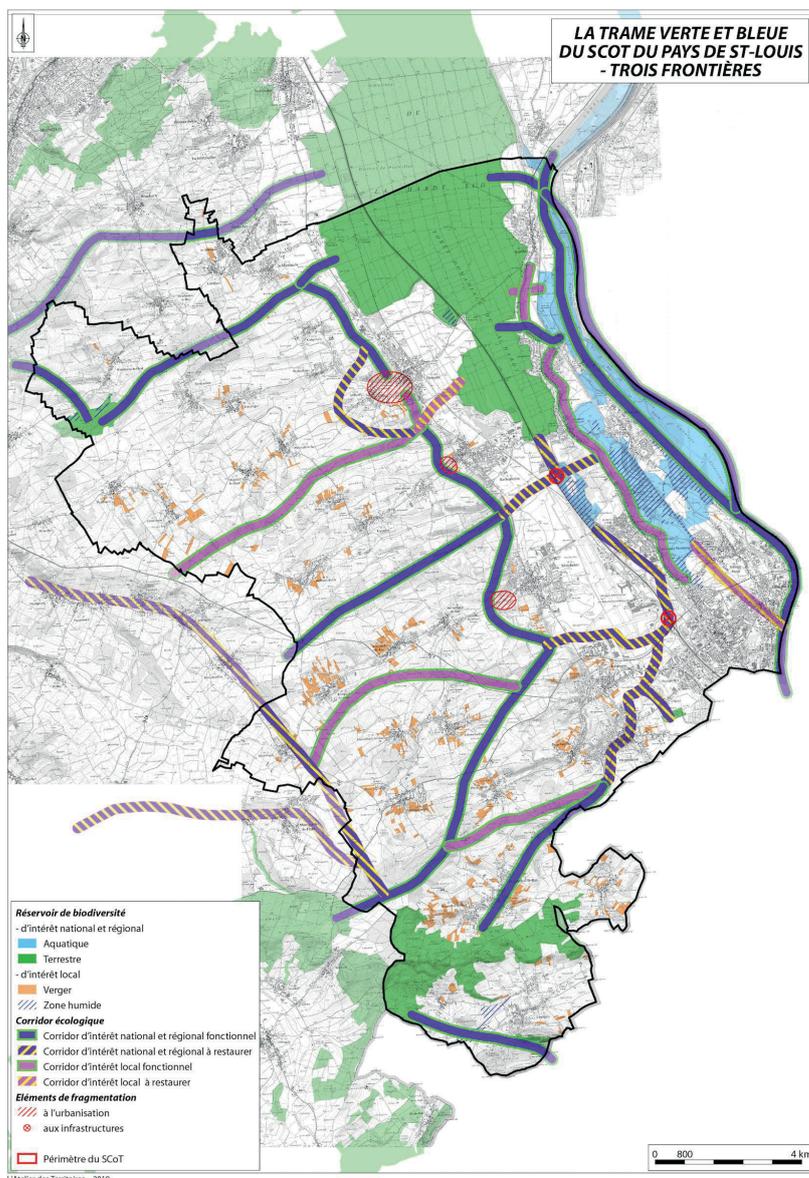
## 4

## PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS

Plusieurs plans et dispositions concernent le territoire du SCoT. Ces derniers ont pour mission de préserver la biodiversité et les sites naturels d'intérêt national et régional présents sur le territoire de l'Agglomération (Petite Camargue Alsacienne, forêt de la Hardt, etc).

La protection des « corridors écologiques » doit être prise en compte et ce, malgré leur mise en danger par l'expansion urbaine et par le passage de l'autoroute A35 (corridor Est-Ouest : cours d'eau du Sundgau, boisements, terrasse alluviale, etc). **Les Trames Vertes et Bleues définies par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) imposent la protection de ces espaces et de leur biodiversité.** Le SRCE est lui-même intégré dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Aménagement des Territoires.

**La ressource en eau est rare.** Elle doit donc être gérée de façon équilibrée. Par conséquent, le SCoT intègre différentes dispositions défendues par : le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhin-Meuse (SDAGE), le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau III Nappe Rhin (SAGE), mais également par la loi sur l'EAU et les Milieux Aquatiques (LEMA).



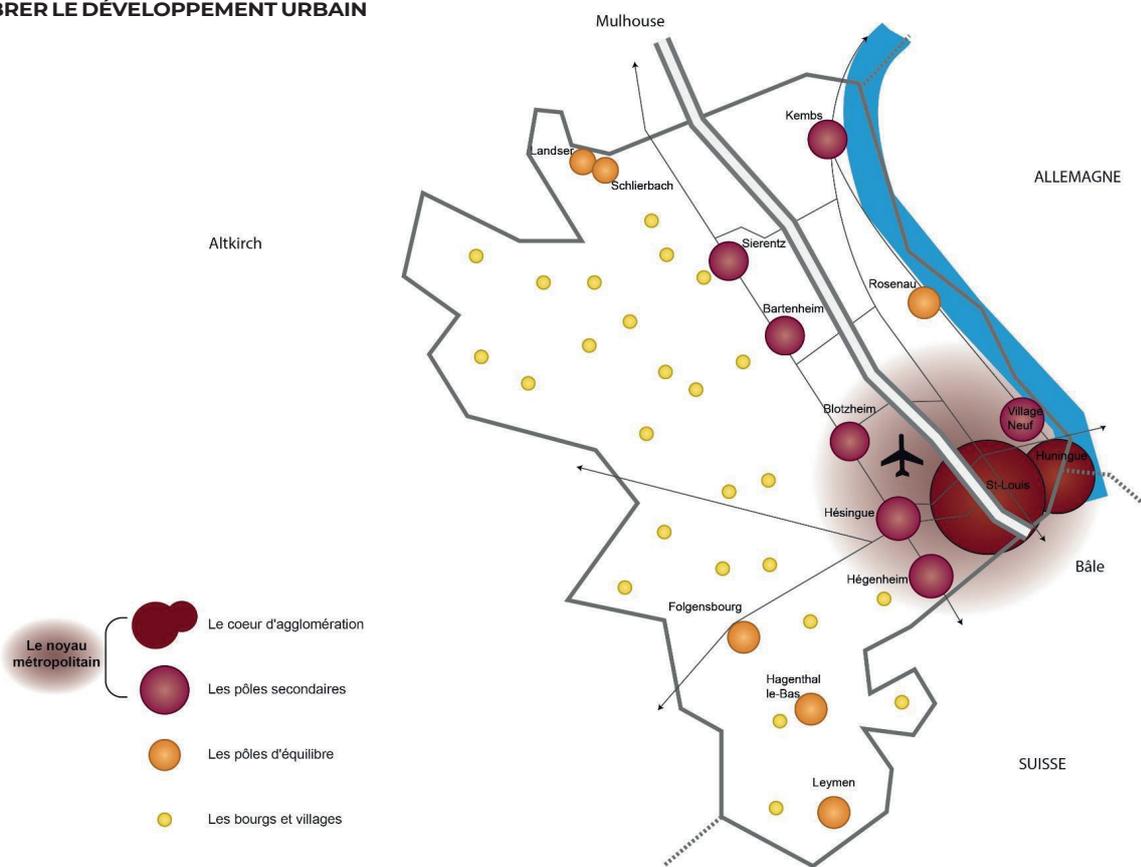
Sur le territoire du SCoT, seule la forêt de la Hardt a été reconnue site Natura 2000 en 2005. Le site est doté d'un document d'objectifs (DOCOB) définissant les grands enjeux suivants :

- Préserver l'intégrité du massif, contrôler le bornage et l'état des limites notamment avec l'aérodrome d'Habsheim
- Favoriser la biodiversité à travers la gestion forestière
- Améliorer l'état de conservation des habitats d'espèces
- Favoriser la quiétude des espèces : cela passe par l'interdiction de travaux dans la Zone de Protection Spéciale (ZPS), principalement en période de nidification
- Informer et communiquer, permettre des journées d'études et des sorties scolaires
- Assurer la cohérence de l'ensemble des projets, projets contrôlés par l'Office National des Forêts (ONF).

# 5

## ANALYSE D'UN DOCUMENT D'URBANISME AU REGARD DU SCoT

### ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN



#### Type d'armature urbaine

#### Communes

<b>Cœur d'agglomération</b>	Saint-Louis · Huningue
<b>Pôle secondaire</b>	Bartenheim · Blotzheim · Hégenheim · Hésingue · Kembs · Sierentz · Villages-Neuf
<b>Pôle d'équilibre</b>	Folgensbourg · Hagenthal-le-Bas · Landser · Leymen · Rosenau · Schlierbach
<b>Bourg et village</b>	Attenschwiller · Brinckheim · Buschwiller · Geispitzen · Hagenthal-le-Haut · Helfrantzkirch · Kappelen · Knœringue · Kœtzingue · Liebenschwiller · Magstatt-le-Bas · Magstatt-le-Haut · Michelbach-le-Bas · Michelbach-le-Haut · Neuwiller · Ranspach-le-Bas · Ranspach-le-Haut · Rantzwiller · Steinbrunn-le-Haut · Stetten · Uffheim · Wahlbach · Waltenheim · Wentzwiller · Zaessingue

#### Légende

[P0] : **Prescription** du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT

[R0] : **Recommandation** du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT

# HABITAT

## OBJECTIFS DE DENSIFICATION

La production de logements réalisés en densification du tissu urbain existant (dents creuses) sera recherchée en priorité dans les proportions minimales suivantes :

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	Au moins 88 % des logements devront être réalisés dans les zones urbanisées		[P32]
Pôle secondaire	A minima 60 % des logements devront être réalisés dans les zones urbanisées		
Pôle d'équilibre	A minima 50 % des logements devront être réalisés dans les zones urbanisées		
Bourg et village			

## SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE ET OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

L'objectif est de produire de l'ordre de 775 logements par an en moyenne, soit 15 500 logements à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire de Saint-Louis Agglomération.

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	Environ 39 % de la production soit 6 000 logements		[P28]
Pôle secondaire	Environ 42 % de la production soit 6 500 logements		
Pôle d'équilibre	Environ 8 % de la production soit 1 200 logements		
Bourg et village	Environ 11 % soit 1 800 logements		

## OPÉRATION DE 20 LOGEMENTS OU PLUS OU D'UNE SUPERFICIE D'1 HECTARE

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	Réaliser 20 % de la programmation en logements selon des formes favorisant la compacité urbaine et la diversité de l'offre en logements		[P29]
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## OFFRE ET BESOINS DE LOGEMENTS

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	Les communes concernées par la Loi SRU doivent prévoir la réalisation de logements sociaux.	Les PLU, pour atteindre les objectifs fixés, mobiliseront les outils existants adaptés au contexte, en faveur de la création de logements sociaux	[P30]
Pôle secondaire	Le PLH de SLA définira pour chaque commune une participation minimale et adaptée à l'effort collectif de production de logements sociaux, afin de répartir l'effort de solidarité entre les territoires		
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## DÉVELOPPEMENT URBAIN

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
<b>Cœur d'agglomération</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Conforter sa place de pôle économique</li> <li>· Diversifier les mobilités</li> <li>· Accueillir une part importante de la croissance démographique</li> </ul>		
<b>Pôle secondaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Répartir la pression de l'urbanisation sur son territoire</li> <li>· Développer une offre résidentielle diversifiée</li> <li>· Conforter et développer l'offre de services</li> <li>· Devenir des relais stratégiques en matière de transports en commun</li> <li>· Accueillir des développements économiques significatifs</li> </ul>		<b>[P28]</b> & <b>[P9]</b> & <b>[P10]</b> & <b>[P11]</b>
<b>Pôle d'équilibre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Apporter une offre de services et d'équipements nécessaires aux besoins locaux des habitants</li> <li>· Prévoir une capacité de développement résidentiel renforcée par rapport aux villages afin de conformer leur rôle de pôle</li> </ul>		
<b>Bourg et village</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Maintenir un rythme de croissance démographique adapté pouvant faire vivre les services d'usage quotidien et les équipements</li> <li>· Conforter la mutualisation des équipements et services à la personne entre villages</li> <li>· Autoriser l'implantation de nouveaux services et commerces de proximité</li> </ul>		

## EHPAD, PETITES UNITÉS DE VIE, LOGEMENTS AIDÉS DÉDIÉS AUX SÉNIORS

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
<b>Cœur d'agglomération</b>	Privilégier leur proximité aux services, équipements et transports en commun (présent dans un rayon de 500 m)		
<b>Pôle secondaire</b>			
<b>Pôle d'équilibre</b>			<b>[P31]</b>
<b>Bourg et village</b>			

## DENTS CREUSES

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
<b>Cœur d'agglomération</b>	Pour toute dent creuse supérieure à 5 000 m <sup>2</sup> , leur aménagement devra faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)		
<b>Pôle secondaires</b>			
<b>Pôle d'équilibre</b>			<b>[P34]</b>
<b>Bourg et villages</b>			

## RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
<b>Cœur d'agglomération</b>	<p>Les extensions de l'urbanisation sont fixées à un maximum de 220 hectares pour les 20 prochaines années.</p> <p>La localisation des extensions devra se réaliser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en continuité avec l'urbain existant</li> <li>• en articulation avec des infrastructures de transports</li> <li>• à proximité de services</li> </ul>		<b>[P37]</b>
<b>Pôle secondaire</b>			
<b>Pôle d'équilibre</b>			
<b>Bourg et village</b>			

## LES EXTENSIONS URBAINES

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
<b>Cœur d'agglomération</b>	<p>Les documents d'urbanisme locaux devront chercher à prioriser le développement résidentiel en extension, en le dissociant, si possible, des zones 1AU et 2AU (en tenant compte notamment de l'état et la capacité des réseaux)</p>		<b>[P38]</b>
<b>Pôle secondaire</b>			
<b>Pôle d'équilibre</b>			
<b>Bourg et village</b>			

## ENVELOPPE GLOBALE URBANISABLE EN EXTENSION AUTORISÉE À VOCATION HABITAT POUR LES 20 PROCHAINES ANNÉES (PAR TYPE D'ARMATURE URBAINE)

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
<b>Cœur d'agglomération</b>	25 hectares	Remarques : quotas définis par strate	<b>[P37]</b>
<b>Pôle secondaire</b>	85 hectares		
<b>Pôle d'équilibre</b>	35 hectares		
<b>Bourg et village</b>	75 hectares		

## DENSITÉ NETTE MOYENNE

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
<b>Cœur d'agglomération</b>	75 logements/hectare	Ces densités ne comprennent pas les voiries, les espaces communs et les espaces de respiration.	<b>[P33]</b>
<b>Pôle secondaire</b>	40 logements/hectare		
<b>Pôle d'équilibre</b>	30 logements/hectare	Elles peuvent être adaptées selon les sites et les projets pour des raisons de contraintes et doivent être justifiées.	
<b>Bourg et village</b>	20 logements/hectare		

# ACTIVITÉS

## ENTREPRISES ISOLÉES

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	Impossible d'étendre l'entreprise en dehors du tissu urbain et des Zones d'Activités Économiques (ZAE) identifiées	L'extension à l'écart du tissu ZAE est identifiée possible si : <ul style="list-style-type: none"> <li>• elle répond aux besoins de développement de l'activité exercée</li> <li>• elle est compatible avec l'environnement proche</li> </ul>	<b>[P12]</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## ZONES TYPE I, II ET III

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	L'extension et la création de zones I, II, III est possible si les exigences suivantes sont réunies : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logique de continuité avec les activités existantes</li> <li>• Mise en place de liaisons douces</li> <li>• Bassins de retenue d'eau</li> <li>• Traitement des limites</li> <li>• Stationnement mutualisé et spécificité de surface à vérifier</li> <li>• Bâtiments verts, production d'énergie renouvelable, bâtiment basse consommation</li> </ul>	Les documents d'urbanisme locaux devront prendre en compte ces éléments qualitatifs dans les règlements de zones. Hors contraintes particulières justifiant un degré d'exigence moindre.	<b>[P13]</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## COMMERCES IMPORTANTS : PLUS DE 400 M<sup>2</sup> DE SURFACE DE VENTE

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	Le DOO fixe des dispositions : <ul style="list-style-type: none"> <li>• présence de liaisons douces</li> <li>• localisation desservie par les transports en commun</li> <li>• qualité architecturale</li> <li>• qualité environnementale</li> <li>• traitement des limites</li> </ul>		<b>[P18]</b> & <b>[R2]</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## PETITS COMMERCES : MOINS DE 400 M<sup>2</sup> DE SURFACE DE VENTE

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	Commerce ayant pour localisation préférentielle les centres-villes et les centres-bourgs	Ou bien installation dans des secteurs aux caractéristiques urbaines favorables au développement du commerce	<b>[P16]</b> & <b>[P18]</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

# ÉQUIPEMENTS

## TRANSPORTS EN COMMUN

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
<b>Cœur d'agglomération</b>	Le développement des modes de transports en commun attractifs et accessibles au plus grand nombre devra être une priorité dans les choix d'aménagement		<b>[P24]</b> & <b>[P25]</b>
<b>Pôle secondaire</b>			
<b>Pôle d'équilibre</b>			
<b>Bourg et village</b>			

## PRATIQUES D'INTERMODALITÉ

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
<b>Cœur d'agglomération</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Faciliter les connexions vers les gares et les arrêts des lignes de bus par les modes actifs</li> <li>Favoriser le développement des aires de stationnement et de covoiturage</li> <li>Permettre le développement de bornes de recharge pour véhicules électriques avec des implantations aux endroits stratégiques</li> </ul>		<b>[P26]</b> & <b>[R5]</b>
<b>Pôle secondaire</b>			
<b>Pôle d'équilibre</b>			
<b>Bourg et village</b>			

## LIAISONS DOUCES

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
<b>Cœur d'agglomération</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identifier les liaisons douces existantes et inscrire les axes à améliorer et à développer</li> <li>Travailler avec le schéma des pistes cyclables de SLA</li> <li>Respecter le principe de continuité et de maillage des liaisons douces au sein de l'espace public</li> </ul>		<b>[P27]</b> & <b>[R5]</b>
<b>Pôle secondaire</b>			
<b>Pôle d'équilibre</b>			
<b>Bourg et village</b>			

## HÉBERGEMENTS DE PETITE CAPACITÉ : MOINS DE 30 LITS

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
<b>Cœur d'agglomération</b>	Le développement de ce type d'établissements s'effectue prioritairement dans les espaces urbanisés ou urbanisables, évitant ainsi de porter atteinte au développement de l'activité agricole du territoire		<b>[P19]</b>
<b>Pôle secondaire</b>			
<b>Pôle d'équilibre</b>			
<b>Bourg et village</b>			

## HÉBERGEMENTS DE GRANDE CAPACITÉ : PLUS DE 30 LITS

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
<b>Cœur d'agglomération</b>	Seul le cœur d'agglomération a vocation à accueillir ce type d'hébergement	L'ensemble des communes peuvent accueillir ce type d'établissement si :	<b>[P19]</b>
<b>Pôle secondaire</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il s'agit de valoriser un établissement existant</li> <li>• Il existe un projet hôtelier adossé à un projet de valorisation patrimoniale</li> </ul>	
<b>Pôle d'équilibre</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il s'agit d'un hébergement atypique</li> <li>• Les équipements de loisirs valorisant le patrimoine disposent d'un local bâti existant</li> </ul>	
<b>Bourg et village</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il s'agit d'un hébergement en plein air</li> </ul>	

## ÉQUIPEMENT DE LOISIRS D'ENVERGURE

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
<b>Cœur d'agglomération</b>	Seul le cœur d'agglomération et les pôles secondaires peuvent accueillir ce type d'équipement	L'ensemble des communes peuvent accueillir ce type d'équipement si :	<b>[P20]</b> & <b>[R3]</b>
<b>Pôle secondaire</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ils'agit d'une restructuration et/ou d'une création de parcs autour des gravières</li> </ul>	
<b>Pôle d'équilibre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il s'agit de la création de structures de mise en valeur de l'eau et des écluses</li> </ul>		
<b>Bourg et village</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les équipements sont liés à l'agrotourisme</li> </ul>		

## ÉQUIPEMENT ET SERVICES STRUCTURANTS

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
<b>Cœur d'agglomération</b>	Seul le cœur d'agglomération et les pôles secondaires desservis par les transports en commun peuvent accueillir ce type d'équipement. L'ouverture de nouvelles surfaces dédiées aux équipements sera cadrée dans la limite de 20 ha sur 20 ans.		<b>[P22]</b> & <b>[R4]</b>
<b>Pôle secondaire</b>		Si besoin, certains projets pourront obtenir un foncier complémentaire estimé à environ 15 ha sur la durée d'application du SCoT	
<b>Pôle d'équilibre</b>			
<b>Bourg et village</b>			

# ENVIRONNEMENT

## CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	Uniquement pour l'élaboration de projets d'urbanisation et de travaux n'ayant pas d'incidence significative sur la fonctionnalité des corridors	Les collectivités peuvent utiliser les corridors comme support de déplacement doux, mais pas remettre en cause la fonctionnalité du corridor	<b>[P43]</b> & <b>[R8]</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## PRÉSERVATION DES EAUX SUPERFICIELLES

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	Interdiction de toute construction hors zone actuellement urbanisée. Bande minimale de 10 m de large à partir de la rive	Autorisation de déplacement des cours d'eau et fossés sous réserve de l'obtention d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau	<b>[P47]</b> & <b>[R10]</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## PRÉSERVATION DES EAUX SOUTERRAINES

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autorisation des extensions urbaines uniquement après vérification de la conformité de l'assainissement</li> <li>• Limitation de l'imperméabilité des sols</li> <li>• Préservation des zones humides</li> <li>• Pas de réalisation de pompage d'eau dans une bande de 50 m bordant les cours d'eau</li> </ul>		<b>[P48]</b> & <b>[R11]</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## PRÉSERVATION DES ESPACES BOISÉS

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	Interdiction de toute construction sur une bande minimale de 30 m par rapport à la lisière forestière	Recul pouvant être défini en fonction des spécificités locales, notamment la hauteur de la végétation et la prise en compte des constructions existantes	<b>[P52]</b> & <b>[R15]</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## PRÉSERVATION DES PAYSAGES

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte les zones paysagères sensibles dans le règlement</li> <li>Au sein des zones sensibles, autoriser uniquement les projets et travaux n'ayant pas d'incidence significative sur leur intérêt paysager</li> <li>Interdire les bâtiments agricoles au sein des secteurs sensibles relatifs au patrimoine architectural</li> </ul>		<b>[P53]</b> & <b>[P54]</b> & <b>[R14]</b> & <b>[R16]</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## PRÉSERVATION DES TERRES AGRICOLES

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre le développement des exploitations agricoles sur leur site d'implantation ou la mise en œuvre de sorties d'exploitations lorsqu'elles sont nécessaires</li> <li>Optimiser la localisation des sorties d'exploitations agricoles sur des sites définis en concertation entre la collectivité et l'exploitant afin d'éviter le mitage et d'assurer la bonne intégration paysagère de ces constructions</li> <li>Ne pas étendre les zones urbaines et d'urbanisation vers un site agricole existant implanté hors zone urbanisée contenant un bâtiment d'élevage</li> <li>Préserver les terrains supportant des cultures spécialisées comme le maraîchage</li> <li>Encourager les propriétaires publics et privés à pratiquer une gestion sylvicole respectueuse de l'environnement</li> </ul>		<b>[P51]</b> & <b>[R15]</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## RISQUES : COULÉES DE BOUES ET ZONES INONDABLES

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limiter les constructions supplémentaires dans les zones inondables ou concernant les coulées d'eaux boueuses</li> <li>Mettre en place des dispositifs de protection du bâti lorsque des mesures de prévention s'avèrent insuffisantes</li> </ul>	Le cas échéant, se référer au PPRI et aux PGRI	<b>[P59]</b> & <b>[P58]</b> & <b>[R20]</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## LIMITATION DE L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX SITES ET SOLS POLLUÉS

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	Les documents d'urbanisme doivent identifier et localiser les sites et sols pollués et préciser les conditions particulières d'occupation des sols qui en résultent		[P60] & [R21]
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## ZONES PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES/NATURELS

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte les dispositions de ces documents, allant de la simple information à l'interdiction complète de construire</li> <li>Prendre en compte des dispositions liées à la pollution atmosphérique et la pollution des sols</li> </ul>		[P60] & [P61] & [P62]
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## ZONE PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	Les dispositions de ce document vont du simple conseil d'isolation à l'interdiction de construire du collectif, ou à l'interdiction stricte de construction		[P63]
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## ATTÉNUATION DES EFFETS LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lutter contre la précarité énergétique en poursuivant la mise en œuvre des grands objectifs du PCAET et du PLH</li> <li>Permettre et faciliter l'intégration de projets de production d'énergies renouvelables et de récupération de chaleur</li> <li>Adapter les opérations d'aménagement aux principes bioclimatiques</li> <li>Combattre les îlots de chaleur en milieu urbain : intégration de l'eau et du végétal, couloir de vent, etc.</li> <li>Articuler les espaces de nature en ville avec des usages d'agrément et/ou de détente, notamment dans le cadre de l'aménagement de cheminements piétons et cyclables</li> </ul>		[P56]
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

# 6

## ANALYSE D'UN PERMIS D'AMÉNAGER AU REGARD DU SCoT

Bien que le SCoT n'ait pas d'incidence directe sur les pétitionnaires d'autorisation d'urbanisme, ce dernier a évidemment un impact sur les documents d'urbanisme locaux qui eux-mêmes ont une incidence sur les autorisations d'urbanisme.

Néanmoins sur le territoire de Saint-Louis Agglomération et donc sur le territoire du SCoT, toute opération supérieure ou égale à 5 000 m<sup>2</sup> doit faire l'objet d'une analyse de compatibilité directe avec le SCoT de Saint-Louis Agglomération. Cette fiche a pour objectif de résumer les impacts les plus importants du SCoT sur les permis d'aménager.

### OPÉRATION DE PLUS DE 5 000M<sup>2</sup>

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	Action
Cœur d'agglomération	Toute opération supérieure ou égale à 5 000 m <sup>2</sup> doit faire l'objet d'une analyse de compatibilité directe avec le SCoT de Saint-Louis Agglomération		<b>Action 13</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## ACTIVITÉS

### ENTREPRISES ISOLÉES

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	Impossibilité d'étendre l'entreprise en dehors du tissu urbain et des ZAE identifiées	L'extension à l'écart du tissu ZAE est identifiée possible si : <ul style="list-style-type: none"> <li>• elle répond aux besoins de développement de l'activité exercée</li> <li>• elle est compatible avec l'environnement proche.</li> </ul>	<b>[P12]</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

### ZONES TYPE I, II ET III

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	L'extension et la création de zones I, II, III est possible si les exigences suivantes sont réunies : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logique de continuité avec les activités existantes</li> <li>• Mise en place de liaisons douces</li> <li>• Bassins de retenue d'eau</li> <li>• Traitement des limites</li> <li>• Stationnement mutualisé et spécificité de surface à vérifier</li> <li>• Bâtiments verts, production énergie renouvelable, bâtiment basse consommation</li> </ul>	Les documents d'urbanisme locaux devront prendre en compte ces éléments qualitatifs dans les règlements de zones. Hors contraintes particulières justifiant un degré d'exigence moindre.	<b>[P13]</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## COMMERCES IMPORTANTS : PLUS DE 400 M<sup>2</sup> DE SURFACE DE VENTE

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	Le DOO fixe des dispositions :		
Pôle secondaire	· présence de liaisons douces		[P18]
Pôle d'équilibre	· localisation desservie par les transports en commun		&
Bourg et village	· qualité architecturale		[R2]
	· qualité environnementale		
	· traitement des limites		

## PETIT COMMERCE : MOINS DE 400 M<sup>2</sup> DE SURFACE DE VENTE

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération			
Pôle secondaire	Commerce ayant pour localisation préférentielle les centres-villes et les centres-bourgs	Ou bien installation dans des secteurs aux caractéristiques urbaines favorables au développement du commerce	[P16]
Pôle d'équilibre			&
Bourg et village			[P18]

## ÉQUIPEMENTS

### HÉBERGEMENTS DE PETITE CAPACITÉ : MOINS DE 30 LITS

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	Le développement de ce type d'établissements s'effectue prioritairement dans les espaces urbanisés ou urbanisables, évitant ainsi de porter atteinte au développement de l'activité agricole du territoire		
Pôle secondaire			[P19]
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

### HÉBERGEMENTS DE GRANDE CAPACITÉ : PLUS DE 30 LITS

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	Seuls les cœurs d'Agglomération ont vocation à accueillir ce type d'hébergement	L'ensemble des communes peuvent accueillir ce type d'établissement si : <ul style="list-style-type: none"> <li>· Il s'agit de valoriser un établissement existant</li> <li>· Il existe un projet hôtelier adossé à un projet de valorisation patrimoniale</li> <li>· Il s'agit d'un hébergement atypique</li> <li>· Les équipements de loisirs valorisant le patrimoine disposent d'un local bâti existant</li> <li>· Il s'agit d'un hébergement en plein air</li> </ul>	[P19]
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## ÉQUIPEMENT DE LOISIRS D'ENVERGURE

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	Seuls les cœurs d'Agglomération et les pôles secondaires peuvent accueillir ce type d'équipement	L'ensemble des communes peuvent accueillir ce type d'équipement si : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ils'agit d'une restructuration et/ou d'une création de parcs autour des gravières</li> <li>• Il s'agit de la création de structures de mise en valeur de l'eau et des écluses</li> <li>• Les équipements sont liés à l'agrotourisme</li> </ul>	<b>[P20]</b> & <b>[R3]</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## DIVERSIFIER LA TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

### OPÉRATION DE 20 LOGEMENTS OU PLUS

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	20 % de la programmation en logements devra être réalisée selon des formes favorisant la compacité urbaine et la diversité de l'offre en logements		<b>[P29]</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

### DENSITÉ NETTE MOYENNE

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	75 logements / hectare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces densités ne comprennent pas les voiries, les espaces communs et les espaces de respiration</li> <li>• Ces densités peuvent être adaptées selon les sites et projets pour des raisons contraintes et doivent être justifiées</li> </ul>	<b>[P33]</b>
Pôle secondaire	40 logements / hectare		
Pôle d'équilibre	30 logements / hectare		
Bourg et village	20 logements / hectare		

## MOBILITÉ

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer et mailler le réseau de circulation douce</li> <li>• Tendre vers un maillage des pistes et itinéraires cyclables en particulier en direction des points d'intermodalité et en direction des territoires voisins pour les axes régionaux et départementaux</li> </ul>		<b>[P27]</b> & <b>[R5]</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

# PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

## CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	Élaboration uniquement de projets d'urbanisation et de travaux qui n'ont pas d'incidence significative sur la fonctionnalité des corridors	Les collectivités peuvent utiliser les corridors comme supports de déplacement doux, mais pas remettre en cause la fonctionnalité du corridor	<b>[P43]</b> & <b>[R8]</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## PRÉSERVATION DES EAUX SUPERFICIELLES

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	Interdiction de toute construction hors zone actuellement urbanisée. Bande minimale de 10 m de large à partir de la rive	Autorisation de déplacement des cours d'eau et des fossés sous réserve de l'obtention d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau	<b>[P47]</b> & <b>[R10]</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## PRÉSERVER LES ESPACES BOISÉS

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	Interdiction de toute construction sur une bande minimale de 30 m par rapport à la lisière forestière	Recul pouvant être défini en fonction des spécificités locales, notamment la hauteur de la végétation, et la prise en compte des constructions existantes	<b>[P52]</b> & <b>[R15]</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## PRÉSERVER LES TERRES AGRICOLES

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	Délimitation des secteurs constructibles : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protection des terres supportant des cultures spécialisées</li> <li>• Protection des terrains agricoles situés en continuité des bâtiments d'élevage</li> <li>• Pas d'extension urbaine vers un site agricole existant (contenant au moins un bâtiment d'élevage) implanté hors zone urbanisée</li> </ul>		<b>[P51]</b> & <b>[R14]</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## PRÉSERVER LES EAUX SOUTERRAINES

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Autorisation des extensions urbaines uniquement après vérification de la conformité de l'assainissement</li> <li>· Limitation de l'imperméabilité des sols</li> <li>· Préservation des zones humides</li> <li>· Pas de réalisation de pompage d'eau dans la bande de 50 m bordant les cours d'eau</li> </ul>		<b>[P48]</b> <b>&amp;</b> <b>[R11]</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## PRÉSERVATION ET VALORISATION DU PAYSAGE

### PRÉSERVER LES PAYSAGES

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Prendre en compte les zones paysagères sensibles dans le règlement</li> <li>· Autorisation au sein des zones sensibles uniquement les projets et travaux qui n'ont pas d'incidence significative sur leur intérêt paysager</li> <li>· Interdiction des bâtiments agricoles au sein des secteurs sensibles, relatifs au patrimoine architectural</li> </ul>		<b>[P53]</b> <b>&amp;</b> <b>[P54]</b> <b>&amp;</b> <b>[R14]</b> <b>&amp;</b> <b>[R16]</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

### AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE ROUTIÈRE

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Optimiser les axes structurants d'importance supra-territoriale</li> <li>· Permettre une circulation plus aisée des transports collectifs</li> </ul>		<b>[R6]</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

### ASSURER L'INSERTION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Délimiter les secteurs constructibles pour l'implantation des bâtiments agricoles</li> <li>· Éviter le phénomène d'urbanisation linéaire</li> </ul>		<b>[P54]</b>
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

## GARANTIR UNE BONNE DESSERTE EN COMMUNICATION NUMÉRIQUE

Types d'armature urbaine	Prescriptions	Exceptions	[P0] & [R0]
Cœur d'agglomération	Se référer au SDTAN		[P23] & [R4]
Pôle secondaire			
Pôle d'équilibre			
Bourg et village			

### ATTENTION

Les tableaux ne sont pas exhaustifs. Ce document a pour but d'alerter le lecteur sur des points de vigilance lors du questionnement sur la compatibilité de son document d'urbanisme/permis d'aménager vis-à-vis du SCoT. L'entièreté des prescriptions ne pouvant pas y figurer, il convient pour aller plus loin, de se référer au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT.

### Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT :

[www.agglo-saint-louis.fr](http://www.agglo-saint-louis.fr)>Aménagement du territoire>SCoT>Le SCoT approuvé le 29 juin 2022



## 7 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT AU REGARD DU SCoT

Pour ce qui relève de l'habitat, notre SCoT fait essentiellement référence, pour les communes concernées, aux obligations de la loi SRU et renvoie au PLH pour ses modalités de mise en œuvre. Celui-ci a été approuvé en décembre 2022 et est exécutoire depuis février 2023.

Le PLH est un document de programmation qui formalise la politique locale de l'habitat mise en œuvre pour répondre aux besoins de la population en logement et places d'hébergement.

À partir d'un diagnostic de la situation existante, il définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs communs et les principes d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logement et en hébergement
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale
- améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti
- assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement entre les communes et entre les quartiers d'une même commune.

Le PLH est un guide, un support à l'intervention publique en matière d'habitat, que ce soit pour le développement du parc de logements, pour l'intervention sur le patrimoine existant ou pour la prise en compte des situations de ménages aux besoins spécifiques.

Sa particularité tient au fait qu'il comprend à la fois un volet stratégique et une déclinaison opérationnelle et territorialisée incluant les moyens financiers et en ingénierie nécessaires.

Porté par un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) il mobilise pour son élaboration et sa mise en œuvre, beaucoup d'acteurs : communes membres de l'EPCI, porteur du SCoT, services de l'État, bailleurs sociaux, professionnels privés de l'habitat.w

Dans la hiérarchie des normes, le PLH se situe entre le SCoT et le PLU/la carte communale ou document équivalent. Ces 3 documents aux fonctions et aux contenus différents, ambitionnent de s'articuler harmonieusement.

Le PLH est un document de programmation de l'offre de logements élaboré à l'échelle intercommunale. Il puise les moyens de sa réalisation d'une part, dans la stratégie territoriale globale définie par le SCoT, et d'autre part, dans la traduction réglementaire et opérationnelle de ses objectifs et de son programme d'actions contenus dans les documents d'urbanisme communaux.

Cette articulation est juridiquement assurée par un lien de compatibilité établi entre les trois documents : les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le PLH qui doit lui-même être compatible avec le SCoT (Code de l'urbanisme art L.131-4 et L.142-1).

**Pour en savoir plus, consultez le PLH 2023-2028 de SLA :**

<https://www.agglo-saint-louis.fr/fr/au-quotidien/habitat/programme-local-habitat>



# 8 GLOSSAIRE

**ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat

**Loi ALUR** : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

**APL** : Aide Personnalisée au Logement

**BRS** : Bail Réel et Solidaire

**CC** : Cartes Communales

**CCAS** : Centre Communal d'Action Sociale

**Loi DALO** : loi Droit Au Logement Urbain

**DAACL** : Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique

**DCE** : Directive Cadre Eau

**DOCOB** : Document d'objectifs NATURA 2000

**DOO** : Document d'Orientations et d'Objectifs

**Loi ELAN** : loi portant sur l'Évolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique

**EPCI** : Établissements Publics de Coopération Intercommunale

**LEMA** : Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques

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

**OFS** : Office Foncier Solidaire

**ONF** : l'Office National des Forêts

**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**PCAET** : Plan Climat Air Énergie Territorial

**PDU** : Plan de Déplacements Urbains

**PEB** : Plan d'Exposition aux Bruits

**PGRI** : Plans de Gestion des Risques Inondations

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

**PLH** : Programme Local de l'Habitat

**PLI** : Prêt Locatif Intermédiaire

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**PPGDLISID** : Plan Partenarial de la Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs

**PPRI** : Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondations

**PPRN** : Plan de Prévention des Risques Naturels

**PPRT** : Plan de Prévention des Risques Technologiques

**PSLA** : Prêt Social Location-Accession

**PSMV** : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

**RGPD** : Règlement Général sur la Protection des Données

**SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale

**SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**SDTAN** : Schéma Directeur Territorial d'Aménagement du Numérique

**SLA** : Saint-Louis Agglomération

**SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Aménagement des Territoires

**SRCE** : Schéma de Cohérence Écologique

**Loi SRU** : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

**THLV** : Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants

**ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté

**ZAE** : Zone d'Activités Économiques

**ZAN** : Zéro Artificialisation Nette

**ZNIEFF** : Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistiques et Floristique

**ZPS** : Zone de Protection Spéciale

**ZUBA** : Zubringer Bachgraben



## **Saint-Louis Agglomération**

Place de l'Hôtel de Ville  
CS 50199  
68305 Saint-Louis Cedex

03 89 70 90 70  
[www.agglo-saint-louis.fr](http://www.agglo-saint-louis.fr)

### **Pôle de la stratégie et de la prospective**

[amenagement@agglo-saint-louis.fr](mailto:amenagement@agglo-saint-louis.fr)  
03 89 88 06 00

