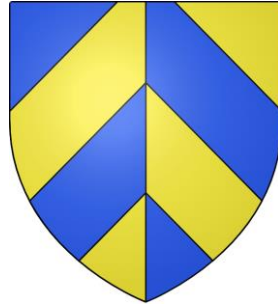


COMMUNE DE WESTHOUSE



Rapport sur l'artificialisation des sols

Établi en application de l'article [L.2231-1](#) du code général des collectivités territoriales

2021-2024



Accusé de réception en préfecture
067-216705269-20260518-DCM20260005-3-DE
Date de réception préfecture : 26/05/2026

Accusé de réception en préfecture
067-216705269-20260518-DCM20260005-3-DE
Date de réception préfecture : 26/05/2026

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
1. ESTIMATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	7
1.1. Précisions méthodologiques	7
1.1.1. « Tache bâtie » de référence pour 2021	7
1.1.2. Estimation de l'extension de la « tache bâtie »	7
1.2. Consommation d'espace engagée	9
1.3. Renaturation.....	11
2. EVALUATION DU RESPECT DES OBJECTIFS FIXES PAR LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION.....	12
2.1. <i>Le SCoT de la Région de Strasbourg (SCOTERS)</i>	12
2.2. <i>Le PLHi de la CCCE</i>	12
2.3. <i>Le PLU de Westhouse</i>	13
3. EXPLICATION DES EVOLUTIONS OBSERVEES ET PERSPECTIVES	15
3.1. <i>Evolutions observées</i>	15
3.2. <i>Perspectives</i>	18

PREAMBULE

Le réchauffement climatique à l'œuvre ne fait plus de doute aujourd'hui. L'augmentation de température accroît les risques de tempêtes, d'inondations, de canicules et de sécheresses ; les médias se font déjà régulièrement le relais de tels phénomènes de fréquence et/ou d'ampleur inédites. Les activités humaines, avec le rejet dans l'atmosphère de gaz à effets de serre, contribuent à ce réchauffement.

L'artificialisation des sols, elle aussi, participe au réchauffement climatique :

- Disparition d'espaces naturels permettant de stocker le carbone et donc de réduire sa quantité dans l'atmosphère ;
- Étalement des villes et accroissement des déplacements motorisés ;
- ...

L'artificialisation des sols aggrave aussi les effets de ce réchauffement et des phénomènes associés :

- Réduction des capacités d'infiltration de l'eau, donc accroissement du ruissellement et des inondations ;
- Accroissement des effets des canicules dans le milieu urbain dense ;
- Diminution du potentiel de production agricole, nécessité de faire venir des produits alimentaires de plus loin, donc accroissement de la pollution liée au transport ;
- Érosion de la biodiversité ;
- ...

La limitation de l'artificialisation des sols est donc devenue un enjeu majeur. La France, via la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience », s'est fixé un objectif ambitieux : atteindre « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur 2021-2031 par rapport à la décennie précédente.

Cet objectif national est décliné sur les territoires via les documents de planification et d'urbanisme : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), schéma de cohérence territoriale (SCOT), plan local d'urbanisme (PLU) communal ou intercommunal, carte communale. Ces documents déterminent, chacun à son échelle, une trajectoire vers l'objectif ZAN tenant compte du contexte et des enjeux locaux.

POURQUOI RÉDUIRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ?

- **Des bénéfices pour la planète :** les sols « vivants » favorisent la biodiversité, limitent les risques d'inondation par ruissellement, stockent du carbone.



L'artificialisation des sols est la **1^{ère}** cause de l'érosion de la biodiversité.



1 ha d'étalement urbain entraîne l'émission de **190 à 290 tCO₂**.

- **Des bénéfices pour les habitants :** une ville moins étalée diminue les temps et coûts de transport, limite la facture énergétique, favorise la proximité des espaces naturels, préserve le potentiel de production des sols agricoles en circuit court.



La facture énergétique des ménages serait **10 % plus faible** sans l'étalement urbain des 20 dernières années.



Les distances parcourues en voiture sont **1,5 moins importantes** pour les habitants des centralités urbaines que pour ceux des périphéries.

- **Des bénéfices pour les collectivités :** moindre coût d'investissement et de fonctionnement pour les équipements publics (réseaux, voirie, services...), un territoire préservé et résilient.

RÉPARER LA VILLE

Rénovation des espaces déjà urbanisés = plus de logements, un centre-ville dynamisé, de l'emploi local

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

Préservation du cadre naturel et du patrimoine = renforcement de l'attractivité du territoire et développement de la nature en ville

OPTIMISATION DES COÛTS

Optimisation des coûts = baisse des dépenses publiques par la réduction des réseaux à entretenir et l'optimisation des équipements



Source : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, ZAN – Fascicule 1, 21 décembre 2023

Pour suivre le respect de la trajectoire vers l'objectif ZAN, des outils sont indispensables. La loi Climat et Résilience a donc prévu que les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un document d'urbanisme établissent au minimum tous les 3 ans un rapport sur le rythme de l'artificialisation des sols et le respect des objectifs de sobriété foncière.

Cette obligation a été inscrite comme suit dans le code général des collectivités territoriales :

Article L.2231-1 (extrait)

Le maire d'une commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doté d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale présente au conseil municipal ou à l'assemblée délibérante, au moins une fois tous les trois ans, un rapport relatif à l'artificialisation des sols sur son territoire au cours des années civiles précédentes.

Le rapport rend compte de la mesure dans laquelle les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols sont atteints.

Le rapport donne lieu à un débat au sein du conseil municipal ou de l'assemblée délibérante. Le débat est suivi d'un vote.

Le rapport et l'avis du conseil municipal ou de l'assemblée délibérante font l'objet d'une publication dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L. 2131-1.

Dans un délai de quinze jours à compter de leur publication, ils sont transmis aux représentants de l'État dans la région et dans le département, au président du conseil régional ainsi que, selon le cas, au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune est membre ou aux maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ainsi qu'au président de l'établissement public mentionné à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme.

Le premier rapport doit être établi au plus tard trois ans après l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience. Son contenu a été précisé par le décret n°2023-1096 du 27 novembre 2023 ; jusqu'en 2031, il doit présenter au moins :

- La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, exprimée en nombre d'hectares ;
- L'évaluation du respect des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'artificialisation des sols fixés dans les documents de planification et d'urbanisme, si ces documents en contiennent ;
- Les raisons des évolutions observées, notamment l'impact des décisions prises en matière d'aménagement et d'urbanisme ou des actions de renaturation réalisées.

Ce rapport est débattu en conseil municipal ou communautaire et rendu public.

1. ESTIMATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

1.1. Précisions méthodologiques

La loi Climat et Résilience définit dans son article 194 la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Il convient donc d'observer la transformation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés, indépendamment du zonage du document d'urbanisme, du découpage parcellaire ou de la propriété foncière.

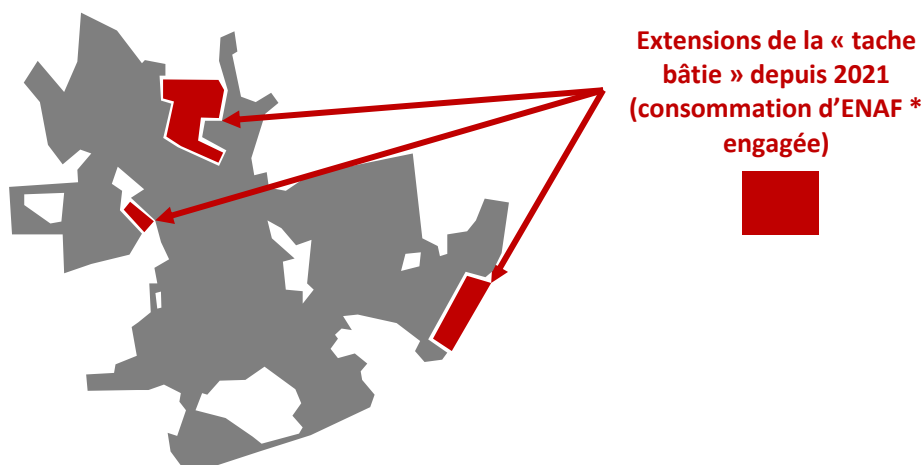
1.1.1. « Tache bâtie » de référence pour 2021

Pour mener l'analyse, il est indispensable de disposer de la cartographie des espaces déjà urbanisés en 2021.

Sur le territoire communal, la « tache bâtie » de 2021 a été cartographiée via les « emprises urbaines » du millésime 2021 de l'OCS Grand Est.

1.1.2. Estimation de l'extension de la « tache bâtie »

L'ATIP estime l'extension de la « tache bâtie » depuis 2021 en se basant sur les autorisations d'urbanisme enregistrées dans l'outil Cart@DS.



* ENAF = espace naturel, agricole ou forestier

La méthode de l'ATIP calcule une consommation d'espace engagée sur la base des autorisations délivrées, la consommation d'espace réelle (début des travaux) intervenant en général dans les deux années suivants l'autorisation.

Pour mener ce calcul, l'ATIP procède de la façon décrite ci-dessous. À noter qu'un certain nombre de choix méthodologiques sont directement inspirés de ceux de l'OCS Grand Est, référence largement partagée au niveau régional.

La méthode de l'ATIP ne comptabilise pas les projets n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, sauf cas particuliers éventuellement signalés par la collectivité.

Sélection des dossiers ADS à analyser

L'ATIP commence par extraire une liste de dossiers autorisés de Cart@DS, selon 2 familles de critères :

Sélection des dossiers par nature de travaux

L'ATIP recense dans l'étude tous les dossiers susceptibles de donner lieu à une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (y compris les extensions de constructions existantes, les aménagements d'aires de stationnement, etc.).

Accusé de réception en préfecture
067-216705269-20260518-DCM20260005-3-DE
Date de réception préfecture : 26/05/2026

Sélection des dossiers par période

Il s'agit d'estimer la consommation d'espace potentielle après le 01/06/2021 (date de la photo aérienne ayant servi de base à l'OCS Grand Est 2021) sur la base des autorisations d'urbanisme délivrées.

Pour cela, la sélection des seuls dossiers autorisés après le 01/06/2021 ne suffit pas. En effet, un projet ayant reçu une autorisation d'urbanisme peut ne pas être mis en œuvre immédiatement : la durée de validité d'une autorisation d'urbanisme est de 3 ans, prorogeable deux fois d'1 an. L'ATIP examine donc aussi les dossiers accordés dans les années précédant 2021.

Enfin, selon le souhait de la communauté de communes du Canton d'Erstein, l'ATIP prend en compte les dossiers autorisés jusqu'au 31/03/2024, afin de coïncider avec son étude de stratégie foncière.

Analyse et estimation de la superficie des espaces agricoles, naturels et forestiers consommés

L'ATIP reporte ensuite les unités foncières concernées par les dossiers sélectionnés sur une carte. Parmi les dossiers identifiés précédemment, seuls ceux qui donnent lieu à des travaux en-dehors de la « tache bâtie » de 2021 sont pris en compte.

La méthode retenue est de dessiner les polygones des espaces consommés qui dépassent de la « tache bâtie » de 2021, en les qualifiant selon la destination des projets :

- Economie (commerce, activité de service et d'industrie) ;
- Energie (installation de production d'énergie) ;
- Equipements publics et d'intérêt communautaire ;
- Habitat ;
- Mobilité (équipement et infrastructure nécessaire au développement et à l'organisation des mobilités).

Ces destinations ont été établies en lien avec l'étude « trajectoire ZAN » mise en œuvre à la communauté de communes du Canton d'Erstein (CCCE) et en lien avec les classifications du SCOTERS.

Le dessin de ces polygones peut aboutir à l'apparition d'espaces résiduels entre la « tache bâtie » de 2021 et les nouveaux espaces urbanisés. Si ces espaces mesurent moins de 10 m de large ou moins de 1000 m² de superficie, l'ATIP les inclut dans les espaces consommés (comme le fait l'OCS Grand Est).

Pour chaque espace dont la consommation est engagée, il est aussi précisé s'il était naturel, agricole ou forestier en 2021 (au vu du millésime 2021 de l'OCS Grand Est).

Certains dossiers sont pris en compte de façon spécifique :

Concernant les ZAC, les modalités de leur prise en compte ont été précisées par une circulaire du 31 janvier 2024 : la prise en compte est décidée avec les autorités concernées.

Concernant les lotissements ou AFU récents : l'ATIP propose de considérer tout le périmètre débordant de la « tache bâtie » de 2021 comme destiné à être consommé.

Concernant les projets agricoles : usuellement, ils ne sont pas considérés comme consommant des espaces naturels ou agricoles. L'ATIP propose d'en faire cependant le recensement à titre d'information (excepté les serres).

Concernant les « petits » projets de moins de 50 m² qui font partie du paysage de la campagne (antennes relais, abris de pâture...), l'ATIP propose de ne pas les comptabiliser.

1.2. Consommation d'espace engagée



Analyse de la consommation foncière potentielle sur la commune de WESTHOUSE depuis l'été 2021



Sources : DCFP janvier 2023, ADPA/Carthèse, BD OCS GED 2021
Mise à jour : ATIP Sud, 15 mai 2024

0 100 200 400 m



Exposé des résultats :

	Superficie (ha)	% du territoire	
Ban communal	1 194,00	100,00	
Enveloppe urbaine BD OCS GE 2021	89,28	7,48	
Consommation d'ENAF entre le 01/06/2021-et le 31/03/2024		0,18	0,02
Vocation	Type d'ENAF consommés		
Habitat	Agricole	0,18	0,02

1.3. Renaturation

Aucun des espaces urbanisés n'a fait l'objet d'une renaturation depuis le début de la période d'étude.
Aucune déduction des espaces consommés ne peut donc être faite.

2. EVALUATION DU RESPECT DES OBJECTIFS FIXES PAR LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION

2.1. Le SCoT de la Région de Strasbourg (SCOTERS)

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) a été approuvé le 01/06/2006, modifié à quatre reprises (19/10/2010, 22/10/2013, 11/03/2016 et 21/10/2016), mis en compatibilité à 3 reprises (05/11/2013, 24/10/2019 et 22/06/2021), et est actuellement en cours de révision (délibération de prescription le 11/10/2018 et délibération d'arrêt du projet de révision le 04/03/2025).

Le DOO du SCOTERS actuellement en vigueur indique en p.23 que :

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

Concernant le développement de l'urbanisme à dominante d'habitat, il ressort du DOO du SCOTERS que la commune n'entre pas dans les catégories des secteurs constitutifs de l'armature urbaine explicités en p.9 et 9a. Pour ces communes, il est précisé en p.9a :

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

D'après les tableaux de bord ADS de l'ATIP, ont été autorisés sur le territoire communal :

- 4 nouveaux logements en 2021
- 13 nouveaux logements en 2022
- 2 nouveaux logements en 2023
- 11 nouveaux logements en 2024

30 nouveaux logements en 4 ans, soit une moyenne de 7,5 logements/an.

En supposant une répartition linéaire de l'autorisation de logement en 2021 et en 2024, il peut être estimé que 20 logements ont été autorisés entre le 01/06/2021 et le 31/03/2024.

Comme développé plus loin, les 0,18ha d'ENAF consommés sur cette même période ont été nécessaires pour autoriser 5 logements, ce qui veut dire que 15 logements ont été autorisés en densification, mutation ou renouvellement urbain.

⇒ **Il peut donc être considéré que cet objectif du SCoT de privilégier la restructuration urbaine est actuellement respecté sur le territoire communal.**

2.2. Le PLHi de la CCCE

Le projet du Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) a été arrêté par le conseil communautaire de la CCCE le 23/02/2022.

Accusé de réception en préfecture
067-216705269-20260518-DCM20260005-3-DE
Date de réception préfecture : 26/05/2026

Son document d'orientations fixe pour chaque commune un objectif de production de logement :

Groupe 1 : Pôles principaux (2) Benfeld, Erstein
Groupe 2 : Autres polarités (5) Boofzheim, Gerstheim, Huttenheim, Nordhouse, Rhinau
Groupe 3 : Communes principales (9) Kertzfeld, Kogenheim, Hindisheim, Matzenheim, Obenheim, Sand, Schaeffersheim, Sermersheim, Westhouse,
Groupe 4 : Autres communes (12) Bolsenheim, Daubensand, Diebolsheim, Friesenheim, Herbsheim, Hipsheim, Ichtratzheim, Limersheim, Osthouse, Rossfeld, Uttenheim, Witternheim

Extrait du document d'orientations du PLHi de la CCCE, p.10

	Part des RP en 2017	Objectifs de production de logements annuels moyens	Objectifs de production de logements à horizon 6 ans	Objectif de production de logements sociaux 20%
<i>Erstein</i>	25%	Environ 50	300	60
<i>Benfeld</i>	12%	Environ 30*	180	36
<i>Autres polarités</i>	24%	Environ 50	300	60
<i>Communes principales</i>	23%	Environ 50	300	60
<i>Autres communes</i>	16%	Environ 40	240	48
Total CCCE		Environ 220	Environ 1 320	Environ 264

* La commune de Benfeld sera concernée par une production effective de logements supérieure à l'objectif annuel moyen de 30 logements du fait du lancement de plusieurs opérations concomitantes (cf. fiche-territoire de Benfeld avec détail des projets recensés par la commune).

Extrait du document d'orientations du PLHi de la CCCE, p.10

La commune fait partie du groupe 3 « Communes principales » avec 8 autres communes (Kertzfeld, Kogenheim, Hindisheim, Matzenheim, Obenheim, Sand, Schaeffersheim et Sermersheim). Ce groupe a pour objectif de produire en moyenne 50 logements par an

D'après les tableaux de bord ADS de l'ATIP, ont été autorisés dans les 9 communes du groupe 3 :

- 85 nouveaux logements en 2021
- 110 nouveaux logements en 2022
- 54 nouveaux logements en 2023
- 43 nouveaux logements en 2024

292 nouveaux logements en 4 ans, soit une moyenne de 73 logements/an

⇒ **L'objectif de 50 logements/an en moyenne fixé par le PLHi pour le groupe 3 est donc actuellement largement atteint**

En répartissant cette production de logements par rapport au nombre d'habitants présents dans ces 9 communes, la commune devrait produire en moyenne 7,00 logements/an

⇒ **Comme vu précédemment, 30 logements ont été autorisés en l'espace de 4 ans (soit 7,5 logements/an) : la production de logements de ces 4 dernières années est donc cohérente avec l'objectif fixé par le PLHi**

2.3. Le PLU de Westhouse

Le PLU de Westhouse a été approuvé le 04/09/2018 et n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis.

En matière de production de logements, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU prévoit en p.2 une moyenne d'environ 5 nouveaux logements/an.

⇒ **Cette projection du PADD est inférieure à la production réelle actuelle (7,5 logements/an en moyenne sur les 4 dernières années) et à l'objectif fixé par le PLHi ;**

Accusé de réception en préfecture
067-216705269-20260518-DCM20260005-3-DE
Date de réception préfecture : 26/05/2026

- ⇒ **Etant donné que le PLU a été approuvé avant le PLHi, il serait opportun pour la commune de vérifier auprès de la CCCE si cet objectif de son PLU reste cohérent avec celui du PLHi.**

Concernant la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain, le PADD du PLU fixe en p.16 les objectifs suivants à l'horizon 2030 :

- Afin de limiter la consommation foncière, la surface moyenne par nouveau logement pourra être maintenue par rapport à la moyenne observée ces dix dernières années, atteignant 4,4 ares par logement correspondant à une moyenne de 22 logements par hectare. Pour atteindre cet objectif, il conviendra de fixer une densité minimale de 20 logements par hectare pour les secteurs d'extension, dans le respect des orientations du SCoT.
- La commune souhaite poursuivre la densification des zones urbaines et à la réhabilitation de l'existant en mettant en place des dispositions réglementaires adaptées.
- Compte tenu des potentialités estimées en renouvellement urbain, la commune va modérer sa consommation d'espaces en se fixant comme objectif d'inscrire environ 3,5 hectares de zones à urbaniser au titre de l'habitat et mobilisables avant 2030.
- Prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages en instaurant de la mixité et de la densité dans les opérations à destination d'habitat.

- ⇒ **Sur la période concernée (du 01/06/2021 au 31/03/2024), aucune zone d'extension urbaine n'a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme consommatrice d'ENAF : les objectifs concernant ces zones d'extension ne peuvent donc pas être vérifiés ;**
- ⇒ **Comme vu précédemment, 15 des 20 nouveaux logements autorisés sur la période concernée n'ont pas nécessité de consommation d'ENAF : il peut donc être considéré que l'objectif de densification des zones urbaines et de réhabilitation de l'existant est actuellement respecté.**

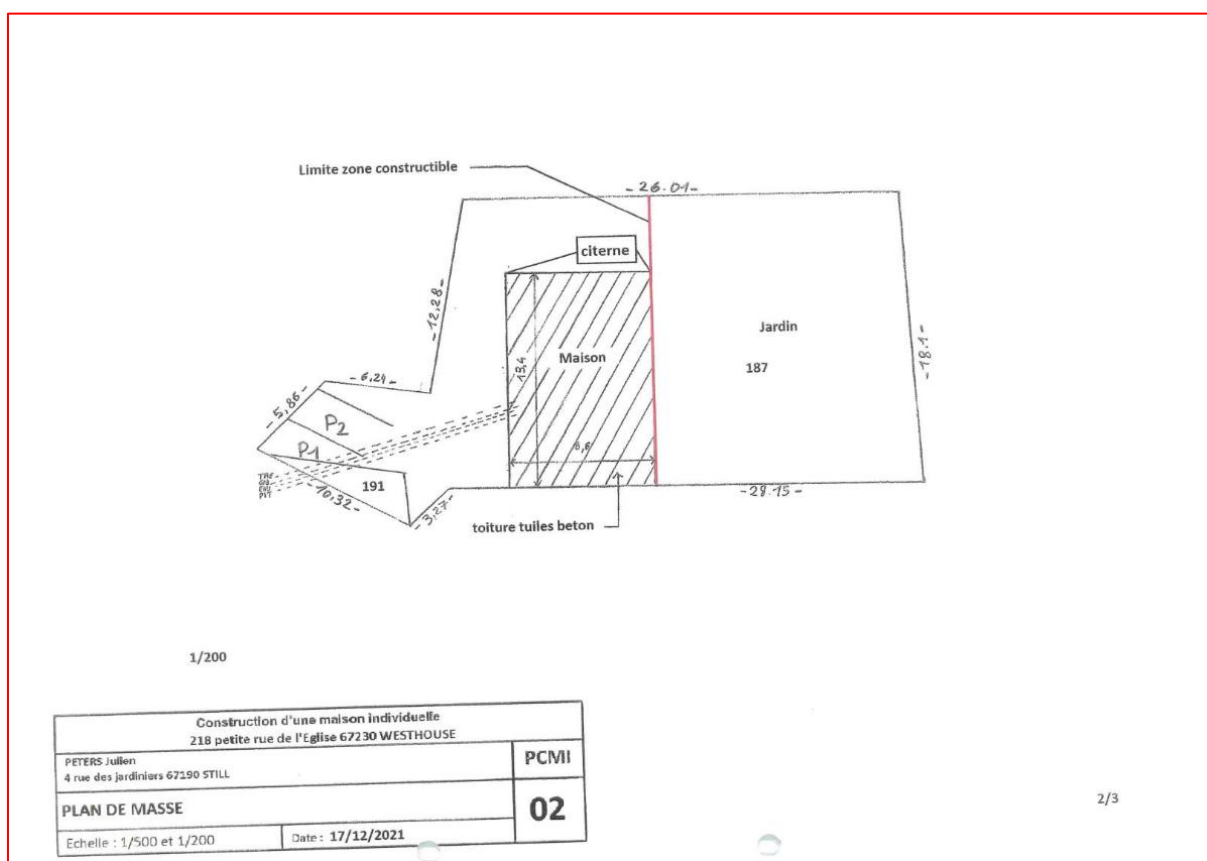
3. EXPLICATION DES EVOLUTIONS OBSERVEES ET PERSPECTIVES

3.1. Evolutions observées

Les 0,18ha d'ENAF consommés entre le 01/06/2021 et le 31/03/2024 ont été nécessaires pour permettre les opérations suivantes :

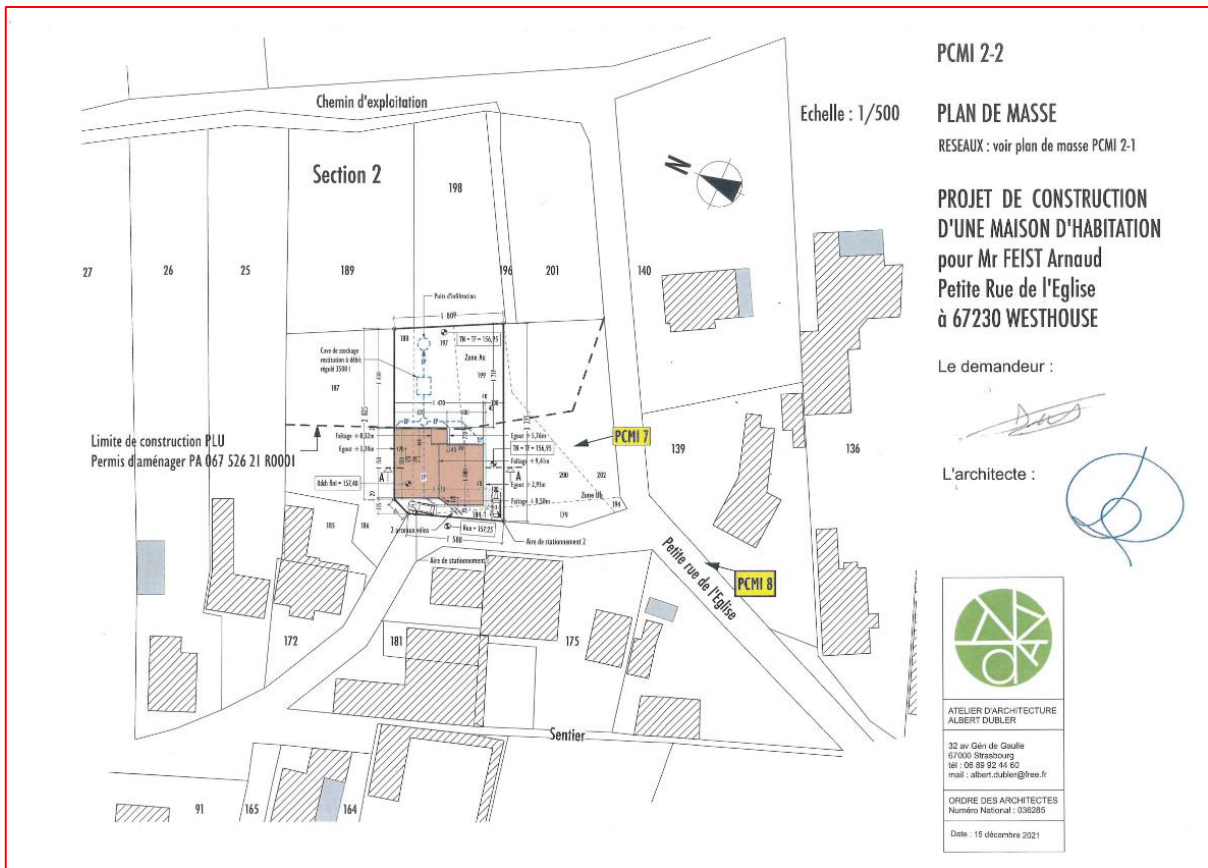
Autorisation d'urbanisme	Objet	Zones du PLU	Superficie du terrain (ha)	ENAF consommé (ha)
PC 067 526 21 R0028	Construction d'une maison individuelle	Ua	0,06	0,04
PC 067 526 22 R0002	Construction d'une maison individuelle	Ua	0,06	0,03
PC 067 526 21 R0023	Construction d'une maison individuelle	Ua	0,06	0,04
PC 067 526 22 R0006	Construction d'une maison individuelle	Ub	0,03	0,03
PC 067 526 22 R0007	Construction d'une maison individuelle	Ub	0,04	0,04

Total	0,19	0,18
--------------	-------------	-------------

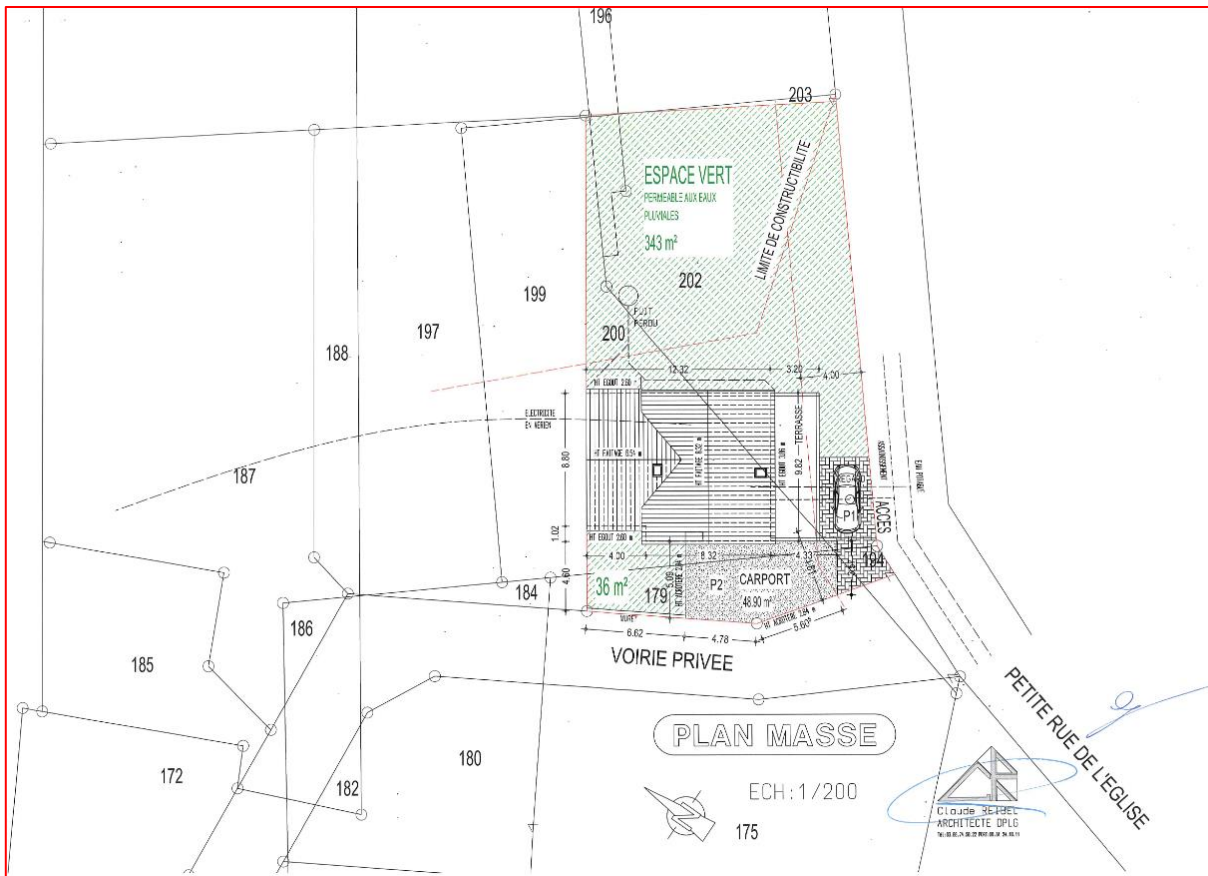


Extrait du dossier du PC 067 526 21 R0028

Accusé de réception en préfecture
067-216705269-20260518-DCM20260005-3-DE
Date de réception préfecture : 26/05/2026

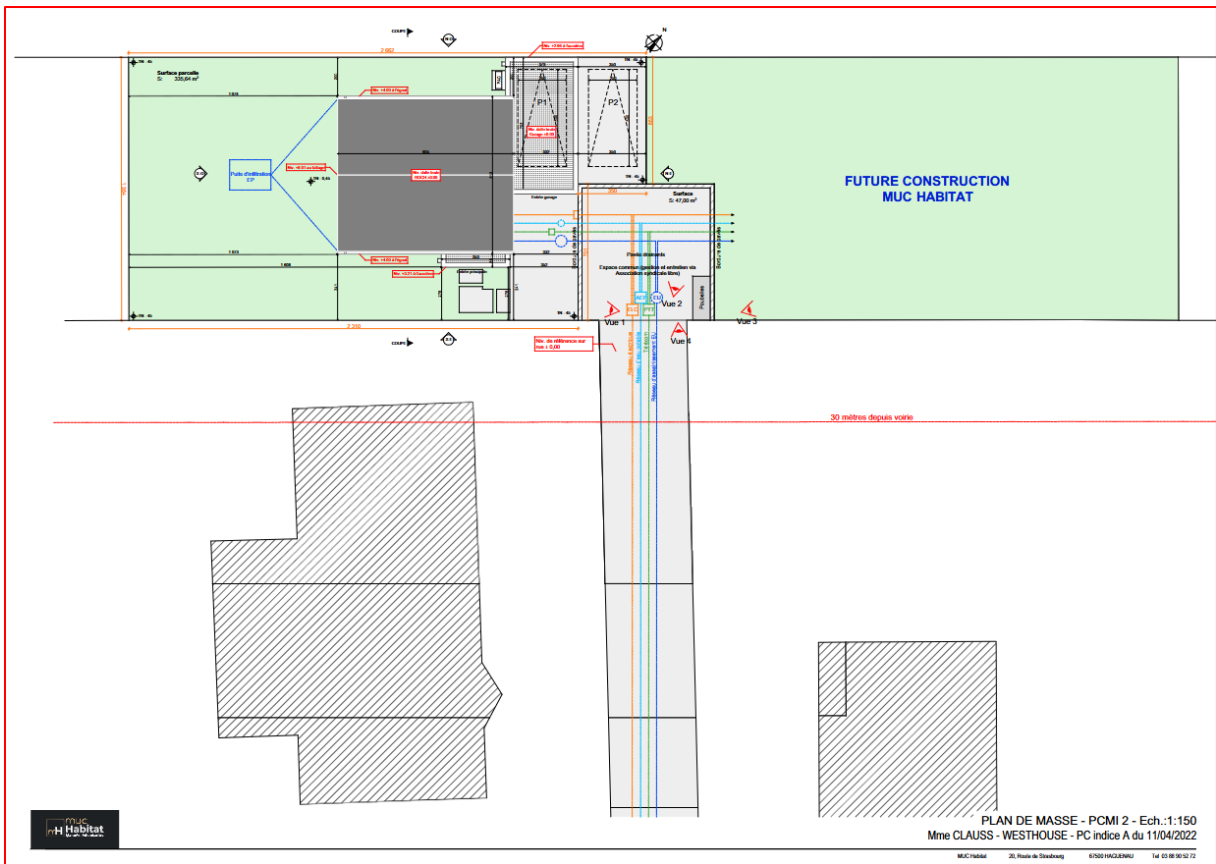


Extrait du dossier du PC 067 526 22 R0002

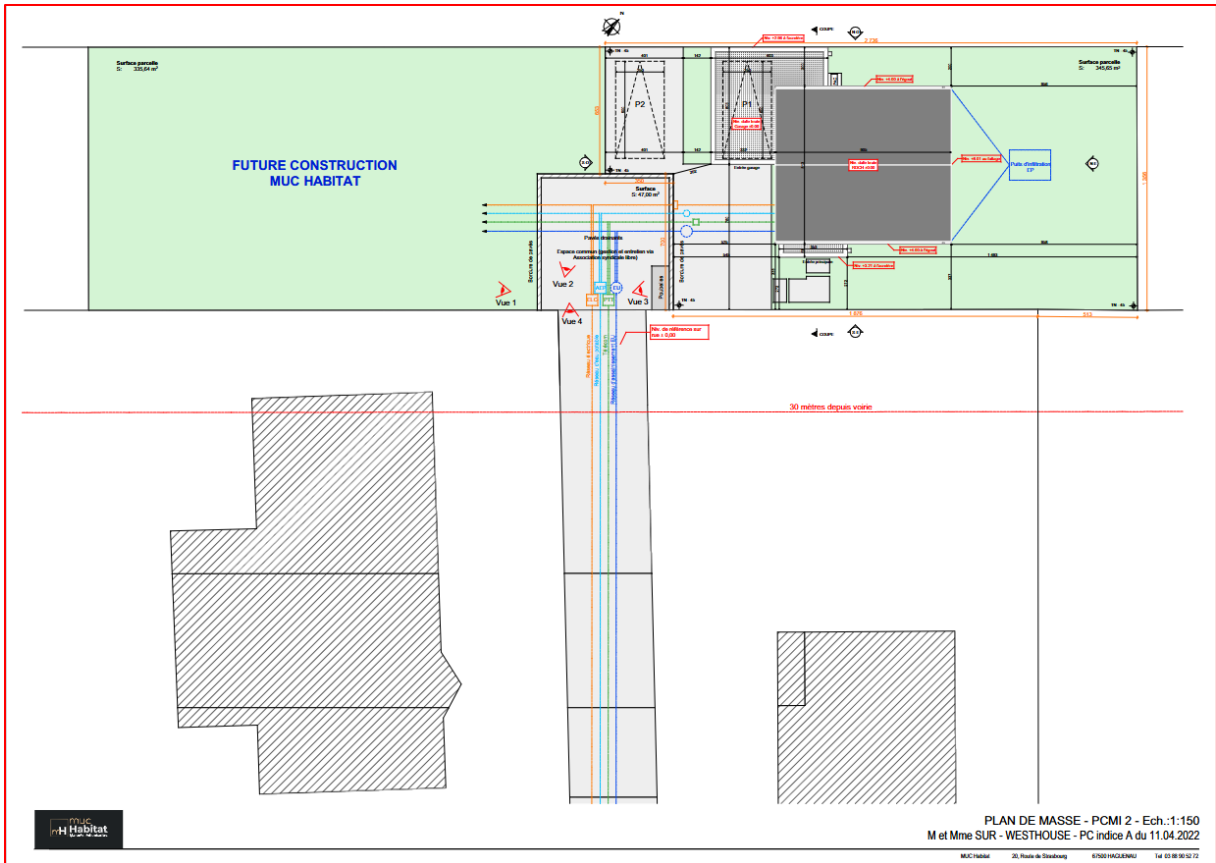


Extrait du dossier du PC 067 526 21 R0023

Accusé de réception en préfecture
 067-216705269-20260518-DCM20260005-3-DE
 Date de réception préfecture : 26/05/2026



Extrait du dossier du PC 067 526 22 R0006



Extrait du dossier du PC 067 526 22 R0007

Accusé de réception en préfecture
 067-216705269-20260518-DCM20260005-3-DE
 Date de réception préfecture : 26/05/2026

3.2. Perspectives

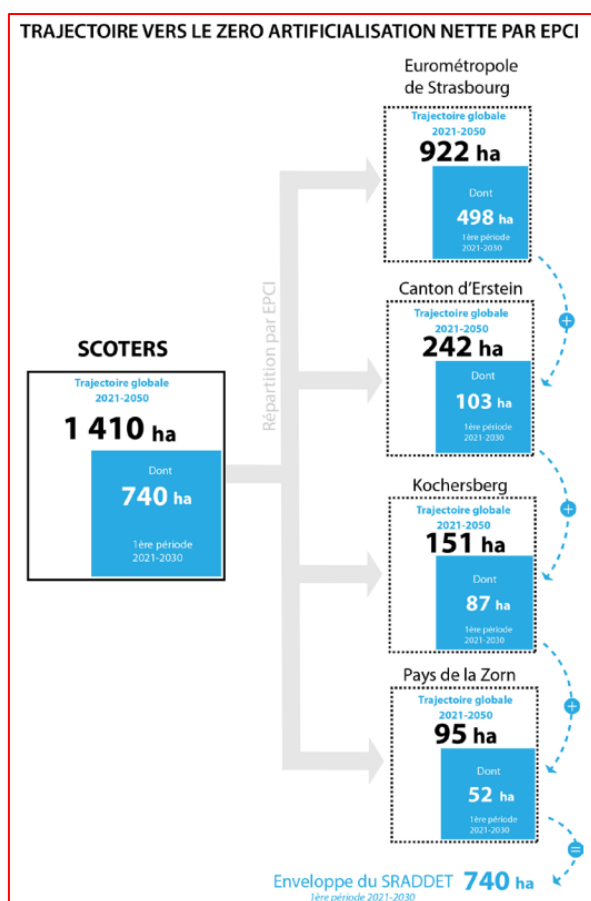
Concernant les évolutions des documents de cadre supérieur (SRADDET, SCoT de Sélestat et sa Région), le **SRADDET** (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) a été approuvé le 24/01/2020 et est actuellement en cours de modification.

Dans les pièces de son dossier de modification, la règle 16 de son fascicule de règles détermine, pour chaque territoire identifié, une cible de consommation d'ENAF, à laquelle les objectifs de consommation d'espace définis dans les différents SCoT, et à défaut les PLU(i), doivent être compatibles.

⇒ **En ce qui concerne le territoire du SCOTERS, la cible de consommation d'ENAF pour la période 2021-2030 est de 750ha.**

Le **SCOTERS** (Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg) a été approuvé le 01/06/2006 et est actuellement en cours de révision (prescription de la révision le 11/10/2018, arrêté du projet de révision le 04/03/2025).

Le DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) du projet arrêté de révision du SCOTERS prévoit dans son orientation 4 « la sobriété foncière et la limitation de l'artificialisation des sols » une consommation foncière de 740ha pour la période 2021-2030, dont 103ha pour le territoire de la CCCE.



Extraits du DOO du projet arrêté de révision du SCOTERS, p.16

Cette même orientation 4 fixe des lignes de conduite en matière de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation des sols pour les documents d'urbanisme (PLU, cartes communales) de son territoire :

Accusé de réception en préfecture
067-216705269-20260518-DCM20260005-3-DE
Date de réception préfecture : 26/05/2026

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

4.1. Systématiser un développement urbain sobre et durable

Afin d'organiser la sobriété de manière solidaire, à l'échelle du SCOTERS tout en tenant compte des spécificités de ses bassins de vie et de son armature urbaine, les documents d'urbanisme doivent faire de la réduction de l'artificialisation des sols et de la lutte contre l'étalement urbain la priorité permanente de leurs stratégies dans les arbitrages des choix d'aménagements.

Pour y parvenir, les politiques d'aménagement et les documents d'urbanisme doivent :

- **prioriser la réutilisation des espaces déjà urbanisés ou artificialisés**, en localisant en priorité les projets (habitat, économie, équipements et services, énergie) au sein des espaces délaissés, sous-occupés ou inadaptés à l'évolution des besoins (de la population ou des entreprises).
À cette fin, les collectivités, via leurs outils, identifient et mobilisent les friches, les biens vacants, les potentiels de renouvellement urbain, etc. ;
- **intensifier les usages** :
 - favoriser et accompagner **la densification** des opérations d'aménagement pour optimiser l'usage du sol et planifier la mobilisation de cette ressource appelée à se raréfier ;
 - favoriser et accompagner **la mutation** des espaces urbanisés tels que le recyclage de bâtiments, l'optimisation des bâtis et des besoins, le remembrement de gisements fonciers potentiels, etc. ;
 - travailler **les morphologies bâties**, y compris à des fins de changement d'usage (réversibilité) ;
 - inciter et faciliter les démarches **de mutualisation** d'équipements ou d'infrastructures en développant des stratégies à une échelle plus large que la propriété.

- justifier tout projet d'extension, en démontrant le besoin et l'incapacité à mobiliser les gisements fonciers, nécessaires à un projet, au sein des tissus urbanisés.
Le cas échéant, concevoir tout projet d'extension dans le respect d'une gestion économe des ressources, en particulier en matière de sol, d'alimentation en eau et en énergie.

Mettre en place des stratégies foncières

Le contexte de raréfaction de la ressource foncière, de tension sur les marchés et la difficulté à équilibrer financièrement les opérations immobilières appellent une action foncière plus forte des collectivités et une diversification des modes de production résidentielle et économique.

Les politiques publiques et les documents d'urbanisme mettent en place **des stratégies et actions foncières** au service du développement d'une offre abordable et d'une offre résidentielle et économique viable économiquement. Celles-ci doivent permettre de :

- identifier les potentiels / secteurs stratégiques de développement ;
- mettre en place un dispositif de veille foncière ;
- mettre en place des outils (à titre d'exemples l'allocation de budget dédié, les acquisitions amiables, l'exercice du droit de préemption, l'accompagnement des bailleurs sociaux, le bail réel solidaire ou des formes de baux dissociant le foncier des biens immobiliers, etc.) ;
- accompagner le développement de modèles innovants et alternatifs à la promotion immobilière plus classique (habitat participatif, coopératif, etc.). Dans cet objectif, les politiques publiques appuient et accompagnent autant que possible les porteurs de projets.

Les collectivités veilleront à la pertinence de la gestion publique et de leurs biens, afin d'encadrer la spéculation, dans le respect des fonds publics : mobilisation de fonciers publics, revente ou cession, mise en place de baux emphytéotiques pour conserver la maîtrise du foncier voire en conserver l'usage dans la durée.

Ces stratégies s'appliqueront notamment aux secteurs stratégiques identifiés par le SCOTERS (orientation 6.2).

Extraits du DOO du projet arrêté de révision du SCOTERS, p.14 et 15

L'orientation 6 « l'armature urbaine et l'organisation des bassins de vie » du DOO du projet arrêté de révision du SCOTERS classe la commune au niveau 2 – les polarités, villages en soutien d'un bourg ou d'une ville :

Niveau 2 : les POLARITÉS

Espaces constitués des communes structurantes des bassins de vie, et des communes complémentaires au niveau urbain métropolitain.

Leur vocation de relais permet de réduire les effets de concentration sur les parties les plus urbaines du SCOTERS. Elles jouent ainsi un rôle essentiel autant dans la régulation du développement économique et urbain que dans la jointure entre les espaces les plus urbains et les campagnes, en matière d'accès aux équipements, commerces et services. Leur développement proportionné doit accroître et diversifier l'offre de logements et d'emplois, et permettre de renforcer l'offre et le fonctionnement des équipements, commerces et services.

Extrait du DOO du projet arrêté de révision du SCOTERS, p.20

L'orientation 7 « les besoins en logement » du DOO fixe une densité minimale de logement par hectare pour les différents niveaux de l'armature du SCOTERS :

Afin de développer l'offre de logements tout en réduisant progressivement leurs impacts sur les sols, les documents locaux d'urbanisme traduisent à leur échelle les objectifs de **renforcement progressif de la densité résidentielle** promue par le SCOTERS.

Niveau	Position dans l'armature urbaine	Objectif de densité minimale 2021-2030
URBAIN	Ville centre	100
	Cœur de métropole	80
	Ville (hors métropole)	50
POLARITÉS	Polarités au sein de la métropole	40
	Bourgs centres	35
	Villages en soutien d'un bourg centre ou d'une ville	35
VILLAGES	Polarités à conforter	35
	Villages (métropole)	25
	Villages (hors métropole)	25

Logements/ha

Afin d'inscrire le SCOTERS dans une trajectoire vers le zéro artificialisation nette, cette densité minimale, fixée pour la première période 2021-2030, évolue par accroissement de l'ordre de **+5 logements par ha**, par périodes de 10 ans.

Cette densité est un **objectif minimal**, fixé pour les opérations de plus de 5 000 m² de surface de plancher (R142-1 code de l'urbanisme) et/ou à partir de 10 logements ou plus, qu'il s'agisse de constructions sur des terrains nus, d'opérations en extension ou d'opérations d'ensembles en renouvellement urbain.

Cet objectif peut être adapté aux différents contextes. Des situations locales qui demanderaient une adaptation de cette densité minimale (sensibilités environnementales, risques inondations, topographie ou nature du terrain, rupture d'échelle entre formes bâties, nature en ville, système viaire de la commune complexe comme les voies en impasse par exemple) doivent inviter les collectivités à revoir l'opportunité du projet ou éventuellement à être plus ambitieux sur des opérations situées à proximité dans l'espace ou le temps, de façon à compenser et ne pas compromettre globalement les objectifs fixés par le SCoT.

Pour les opérations de moins de 5 000 m² de surface de plancher ou de moins de 10 logements, qui ne sont pas soumises à ces densités minimales, les documents locaux d'urbanisme veillent à ce que leur densité soit supérieure aux densités existantes.

Extrait du DOO du projet arrêté de révision du SCOTERS, p.27

Accusé de réception en préfecture
067-216705269-20260518-DCM20260005-3-DE
Date de réception préfecture : 26/05/2026

Le SCOTERS, dans cette même orientation 7 de son DOO, a également identifié un besoin en nouveaux logements sur son territoire et réparti sa production de la manière suivante :

	2021-2030		2031-2040	
	Objectif global	par an	Objectif global	par an
Eurométropole de Strasbourg	30 000	3 000	28 000	2 800
Canton d'Erstein	2 200	220	2 000	200
Kochersberg	2 000	200	1 800	180
Pays de la Zorn	1 000	100	900	90

Extrait du DOO du projet arrêté de révision du SCOTERS, p.23

Enfin, cette même orientation 7 du DOO fixe également une part de logements à produire au sein du tissu urbain :

La production de nouveaux logements se fait en priorité dans le tissu urbain constitué.

Afin de contribuer à la mise en œuvre des principes de l'orientation 4.1, relatifs à la réduction de l'étalement urbain et à un contrôle de l'artificialisation des sols, le SCOTERS fixe **une part de logements à produire au sein du tissu urbain.**

Eurométropole de Strasbourg 80 %
 Canton d'Erstein 75 %
 Kochersberg 70 %
 Pays de la Zorn 60 %

Les documents locaux d'urbanisme prennent les dispositions nécessaires pour traduire cet objectif de production au sein du tissu urbain :

- au regard de leur capacité à mobiliser les gisements fonciers ;
- en tenant compte des efforts passés en matière de densification ;
- en organisant le phasage de cette production afin qu'à terme (2050) elle s'opère essentiellement au sein des tissus urbains déjà constitués.

Extrait du DOO du projet arrêté de révision du SCOTERS, p.26

- ⇒ Concernant la priorisation de la réutilisation, de la densification et de la mutation des espaces déjà urbanisés, les logements autorisés sur la période concernée semblent cohérents avec le projet arrêté de révision du SCOTERS dans la mesure où 15 logements sur 20 n'ont pas nécessité de consommation d'ENAF ;
- ⇒ Concernant les stratégies et actions foncières, il serait opportun pour la commune de se rapprocher de la CCCE et du SCOTERS afin d'établir une stratégie de développement de territoire à son échelle, en cohérence avec celles à établir à l'échelle de la CCCE et du SCOTERS, et de faire évoluer son PLU le cas échéant ;
- ⇒ Concernant la densité de logement, la densité moyenne des projets identifiés sur la période concernée est de 22,22 logements/ha. Cette densité reste cohérente avec le projet de révision arrêté du SCOTERS dans la mesure où il ne s'agit pas d'opérations de plus de 5 000m² ni de plus de 10 logements ;
- ⇒ Concernant le nombre de logement à créer, l'objectif fixé par le projet arrêté de révision du SCOTERS correspond à celui du PLHi actuel (220 logements/an pour la CCCE). Comme vu précédemment, la production de logements sur la commune entre 2021 et 2024 est cohérente avec cet objectif ;
- ⇒ Concernant les logements à produire au sein du tissu urbain, 15 logements sur 20 ont été autorisés dans le tissu urbain existant (sans consommation d'ENAF) entre le 01/06/2021 et le 31/03/2024, soit 75% : cet objectif du projet arrêté de révision du SCOTERS est donc actuellement atteint sur le territoire communal.

Accusé de réception en préfecture
 067-216705269-20260518-DCM20260005-3-DE
 Date de réception préfecture : 26/05/2026

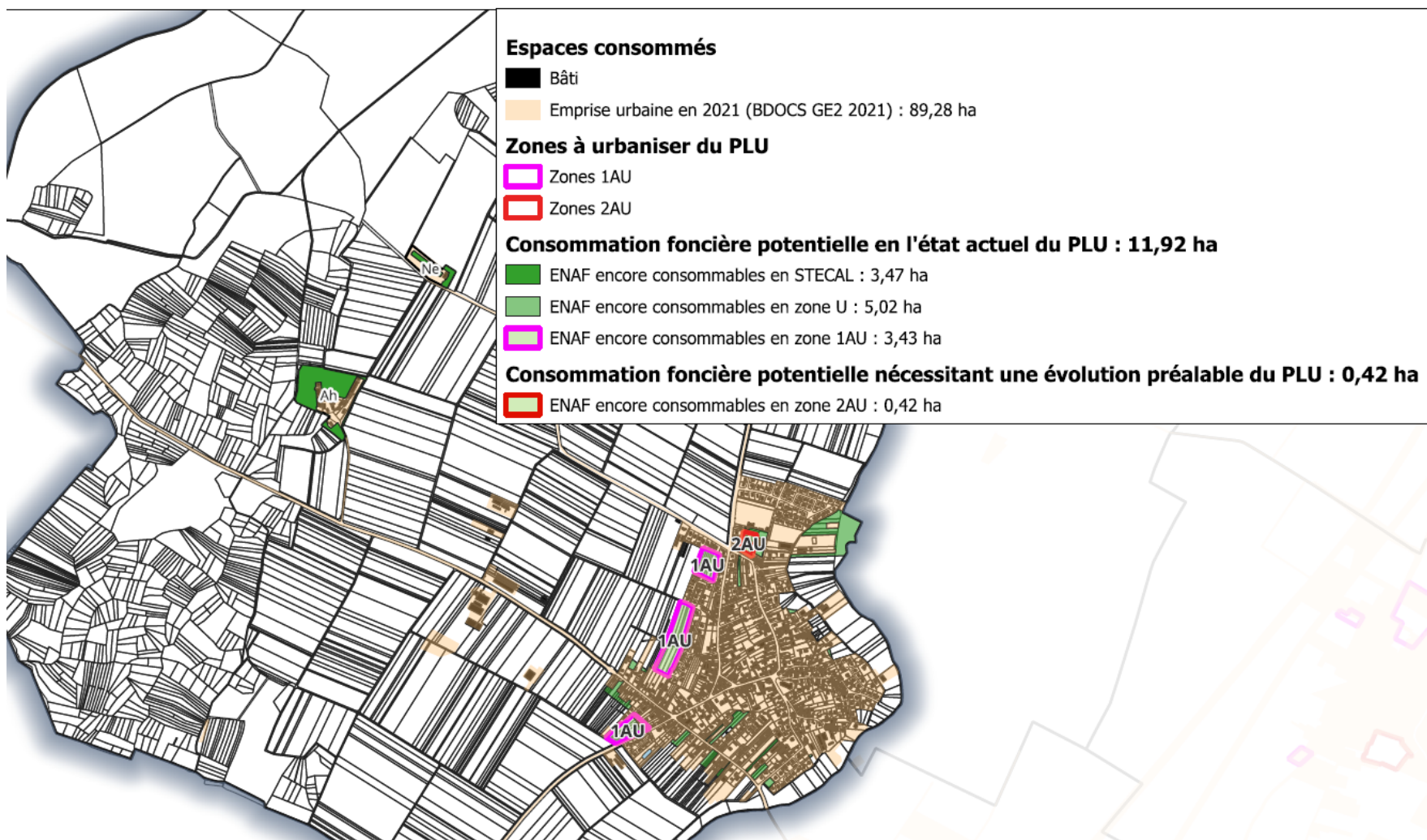
Concernant les ENAF potentiellement « consommables », le règlement graphique du PLU classe le territoire communal en différentes zones A (agricoles), N (naturelles), U (urbaines), AU (à urbaniser) et STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limité). Les zones U, AU et STECAL constituent des zones constructibles, ayant donc une incidence potentielle sur la consommation d'ENAF du territoire.

D'après la BD OCS Grand Est 2021, les ENAF encore existants dans ces zones, et donc potentiellement consommables, se répartissaient de la manière suivante :

Zones du PLU	ENAF « consommables » en 2021		Observations
	Types	Superficies (ha)	
Zones U		5,20	
Ua	Agricole	0,37	Répartis en 5 secteurs 0,11ha consommés entre 2021 et 2024
Ub	Agricole	2,64	Répartis en 18 secteurs 0,07ha consommés entre 2021 et 2024
Ue	Agricole	1,96	Regroupés en 1 secteur
	Naturel (eau)	0,23	
Zones AU		3,85	
1AU	Agricole	3,43	Répartis en 3 secteurs
2AU	Agricole	0,42	Regroupés en 1 secteur Zone de 2018, de plus de 6 ans, sans acquisition foncière significatives de la commune
STECAL		3,47	
Ah	Agricole	2,51	Répartis en 2 secteurs
	Naturel	0,48	
Ne	Agricole	0,22	Répartis en 3 secteurs
	Naturel (eau)	0,26	
Total		12,52	0,18ha consommés entre 2021 et 2024

- ⇒ Sur les 12,52ha d'ENAF situés dans les zones U, AU et STECAL du PLU communal :
 - 0,18ha ont été consommés entre 2021 et 2024 ;
 - 0,42ha ne sont a priori plus consommables (zone 2AU), à moins d'une révision générale du PLU ;
- ⇒ La superficie d'ENAF restante (11,92ha) suggérerait d'établir, en concertation avec la CCCE et ses communes membres, une stratégie de développement de territoire à l'échelle communale à plus ou moins longs termes, en priorisant, réduisant ou supprimant certaines zones par exemple, afin d'assurer une maîtrise de la consommation foncière et de s'assurer du respect de l'objectif ZAN qui sera décliné par le SRADET et le SCOTERS actuellement en cours d'évolution.

ENAF encore potentiellement consommables au 31/03/2024 en zones U, AU et STECAL du PLU de WESTHOUSE



Réalisation : ATIP SUD, JC, Octobre 2025
Source : BD Orthophoto DATAGRANDEST, BD OCS GE 2021, bdposplu



0 500 1 000 m

Concernant la consommation future d'ENAF, La commune a eu connaissance de projets potentiellement consommateurs et susceptibles d'émerger entre 2024 et 2030 :

Porteur	Type	Nature	Superficie d'ENAF (ha)
Public/Privé ???	Habitat	???	0,87
Public/Privé ???	Habitat	???	1,76
Public/Privé ???	Habitat	???	0,88
Public/Privé ???	Habitat	???	0,43
Public/Privé ???	Habitat	???	0,20
Public/Privé ???	Habitat	???	0,25
Public/Privé ???	Habitat	???	0,08
Public/Privé ???	Habitat	???	0,08
Public/Privé ???	Habitat	???	0,47
Public/Privé ???	Habitat	???	0,22
Public/Privé ???	Habitat	???	0,19
Public/Privé ???	Habitat	???	0,11
Public/Privé ???	Habitat	???	0,16
Public/Privé ???	Habitat	???	0,25
Public/Privé ???	Habitat	???	0,15

Total	6,10
--------------	-------------

En ajoutant cette superficie prévisionnelle à celle déjà consommée entre 2021 et 2024 (0,18ha), la consommation d'ENAF sur le territoire communal pour la période 2021-2030 s'élèverait à **6,28ha**, dont 6,28ha pour l'habitat.

- ⇒ **Il serait opportun pour la commune de s'assurer au préalable auprès de la CCCE et de ses communes membres que cette consommation prévisionnelle supplémentaire reste compatible avec la consommation foncière maximale fixée par le SCOTERS (103ha sur la période 2021-2030) sur le territoire de la CCCE, et d'établir le cas échéant une stratégie concertée de développement de territoire à l'échelle de la communauté de communes ;**