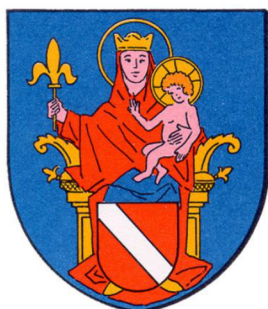


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°9

ROUFFACH



1.a. Note de présentation

Valant rapport de présentation de la modification n°9 du PLU, complémentaire au rapport de présentation du PLU approuvé

MODIFICATION N°9

Approuvée par délibération du Conseil
Municipal du 9 décembre 2025

Le Maire :



9 décembre 2025

Sommaire

A.	OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU ET CONTEXTE JURIDIQUE	3
B.	PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	4
1.	DESCRIPTION DU PROJET	4
1.1.	LE SITE ET SES ABORDS.....	4
1.2.	L'ETAT ACTUEL DU SITE	6
1.3.	PARTIS RETENUS POUR ASSURER L'INSERTION DE L'INTEGRALITE DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES.....	9
2	GENESE ET JUSTIFICATION DU PROJET	13
C.	DISPOSITIONS MODIFICATIVES.....	14
2.3	MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	14
2.4	MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT.....	17
2.5	MODIFICATION DES OAP SECTORIELLES.....	21
D.	PIECES DU PLU A MODIFIER.....	28
E.	LES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION	29
	RAPPEL DES THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES ET DES ENJEUX IDENTIFIES POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT « BRIQUETERIE » DANS L'ETUDE D'IMPACT	30
F.	COMPATIBILITE AVEC LES NORMES SUPRA-COMMUNALES	33
G.	TABLEAU DES SURFACES ACTUALISEES.....	34

A. Objet de la modification du PLU et contexte juridique

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Rouffach a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2010. Il a fait l'objet d'un total de 8 procédures de modification ou modifications simplifiées, la dernière en date – la modification simplifiée n°8 – ayant été approuvée en date du 8 août 2023.

Le présent rapport a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°9 du PLU et d'en justifier les motivations.

Il constitue un additif au rapport de présentation du PLU approuvé.

La modification proposée porte sur un objet principal : la reconversion de la friche de l'ancienne briqueterie grâce à un projet de renouvellement urbain à usage principal d'habitat au travers de la création d'un secteur AUb.

Pour donner suite à des observations formulées lors de l'enquête publique, et reprises par le commissaire enquêteur dans son rapport, trois zones N périphériques au secteur AUb ont été inscrites dans le PLU.

Le second point, réglementaire, adapte de façon très limitée, le contenu de l'article AU 11.2.1.1 pour les façades en secteurs AUh et AUm.

Le projet de modification respecte les dispositions du code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44.

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, la présente modification n'a pas pour objet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création pour les PLU approuvés avant le 1^{er} janvier 2018 ou six ans pour les PLU approuvés après cette date, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant la création d'une zone d'aménagement concerté.

Cette procédure de modification du PLU est menée conjointement avec l'élaboration du permis d'aménager qui supporte le projet urbain.

Une évaluation environnementale commune au projet de permis d'aménager et de modification du PLU est menée.

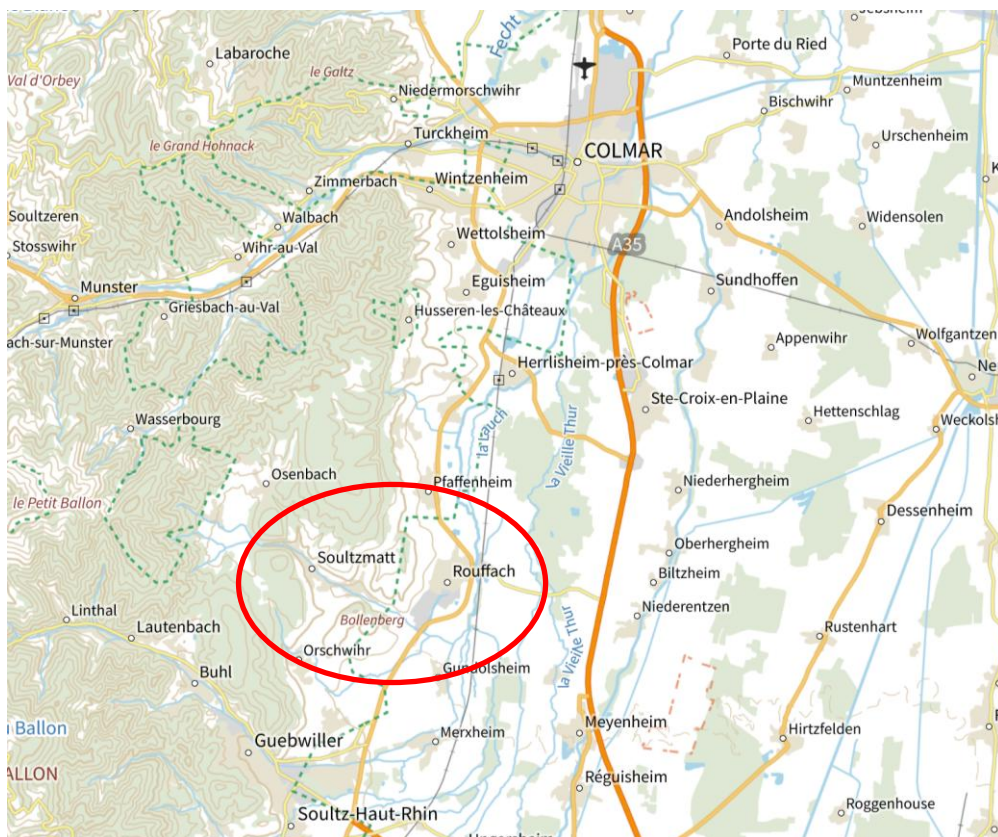
B. Projet de renouvellement urbain

Les éléments de description et de genèse du projet sont issus de documents élaborés par le porteur de projet.

1. Description du projet

1.1. Le site et ses abords

Le projet se situe dans la ville de Rouffach, appartenant à l'arrondissement de Guebwiller et au canton de Wintzenheim dans le Haut-Rhin.

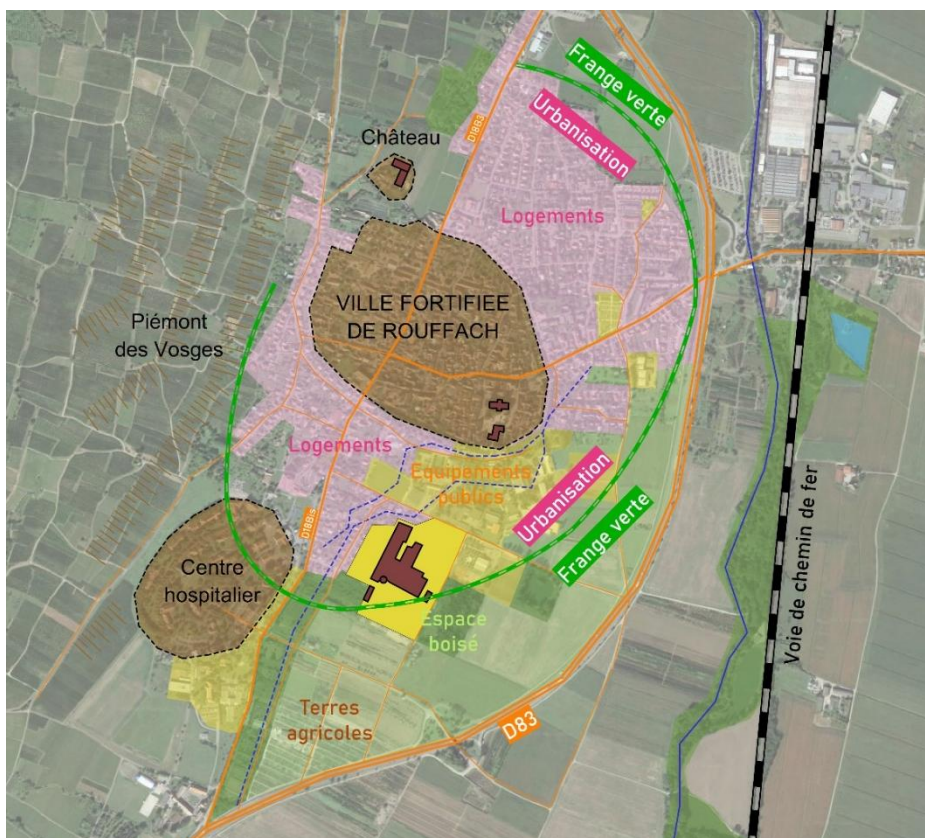


La présente procédure concerne un projet de renouvellement urbain à vocation principale d'habitat sur le site de l'ancienne briqueterie auparavant localisée 1 rue de la Tuilerie.

Cette briqueterie a cessé son activité en 2010, laissant un site de plus de 8 hectares en friche.

Le site appartenait auparavant à la société Wienerberger. Cette société, spécialisée dans la fabrication de briques, détenait ce bien dénommé BRIQUETERIE DE ROUFFACH depuis 1926. Il a été exploité jusqu'en 2011 et a fait l'objet d'un arrêté de cessation d'activités dans le cadre de la police des installations classées en novembre 2017.

Le site a été racheté par le groupe LINGENHELD, porteur du projet de reconversion.



Le site de l'ancienne briqueterie (en jaune sur la carte ci-dessus) dans son environnement (cartographie schématique présentant des principes)

Situé au Sud de la commune, ce site occupe une place stratégique pour Rouffach. En effet, il est localisé à proximité du centre-ville historique, entre le secteur d'équipements publics (école primaire Xavier Gerber, collège Jean Moulin, lycée agricole, équipements sportifs...) et le centre hospitalier de Rouffach.

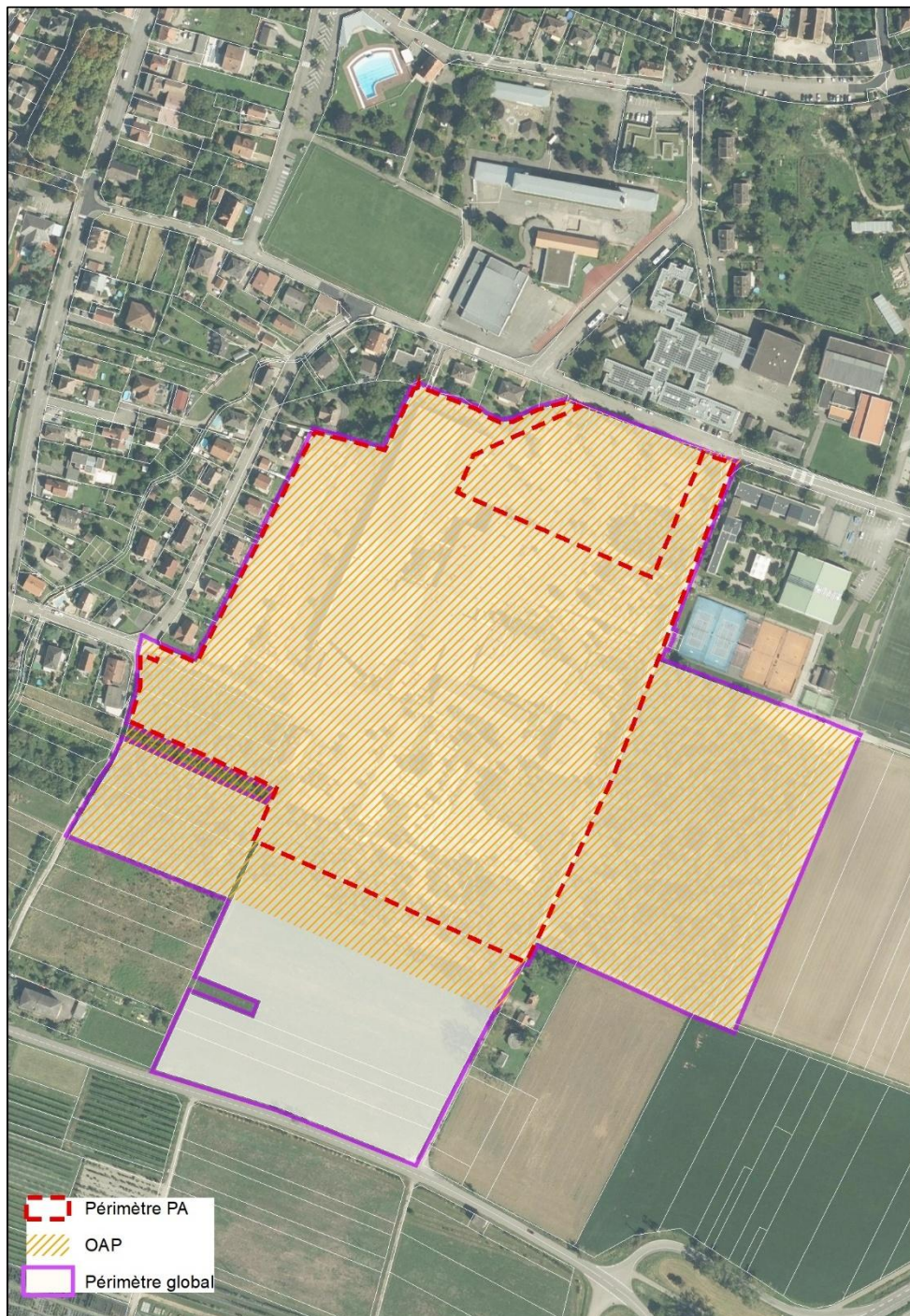


Le site marque également la limite Sud du tissu bâti communal et le début de la frange verte de Rouffach. Il est entouré d'espaces boisés, ainsi que de terres agricoles.

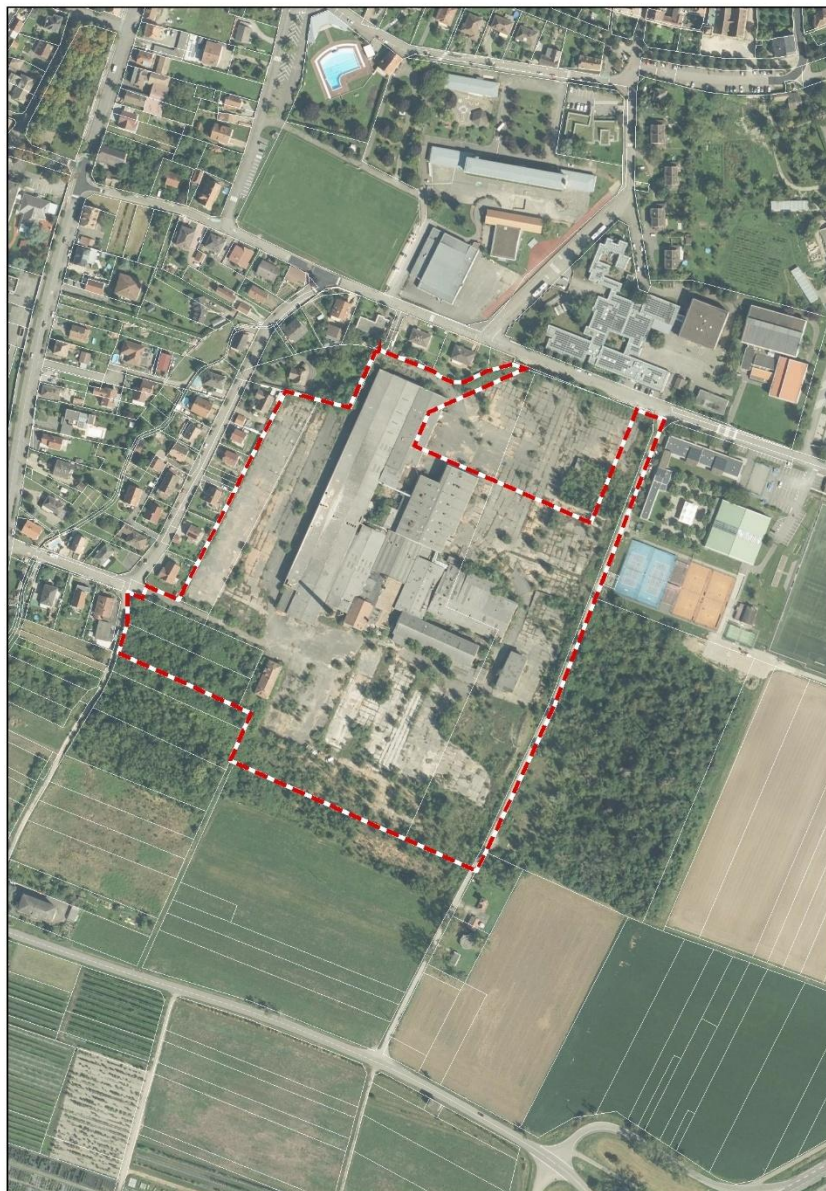
On y a accès via deux rues à portée locale, la rue de la Tuilerie et la rue du Stade.

De ce fait, il bénéficie de nombreux atouts compte tenu de la proximité des services, des équipements et de la topographie plane des terrains, favorisant ainsi une opération de reconversion qui combine habitat, services/activités et équipements.

1.2. L'état actuel du site



Le site de la briqueterie comprend une friche industrielle représentant une superficie largement imperméabilisée d'environ 8,62 hectares au sein d'un secteur de près de 15 hectares implanté au Sud de l'agglomération de Rouffach (périmètre global d'étude).



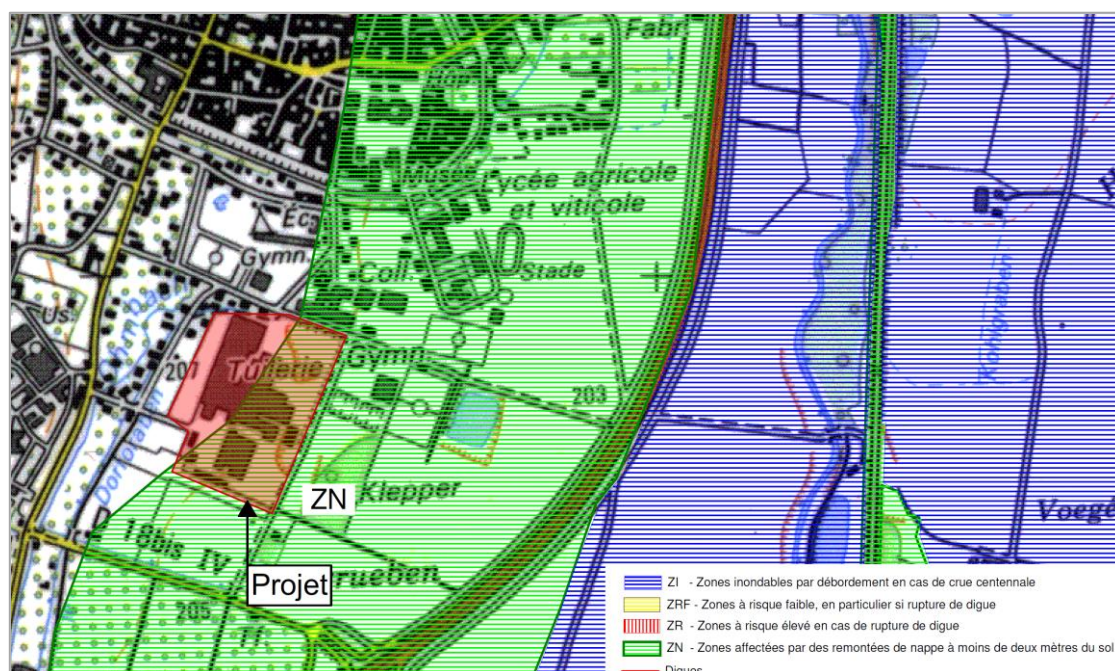
Terrain d'assiette du projet d'aménagement

Altimétrie

Le terrain d'assiette de l'opération a une surface d'environ 7,56 ha (PA – permis en cours). Il ne présente aucune zone d'attention particulière. La topographie est plane et sans contrainte particulière, avec une altimétrie existante au droit de la rue du Stade de 205 NGF.

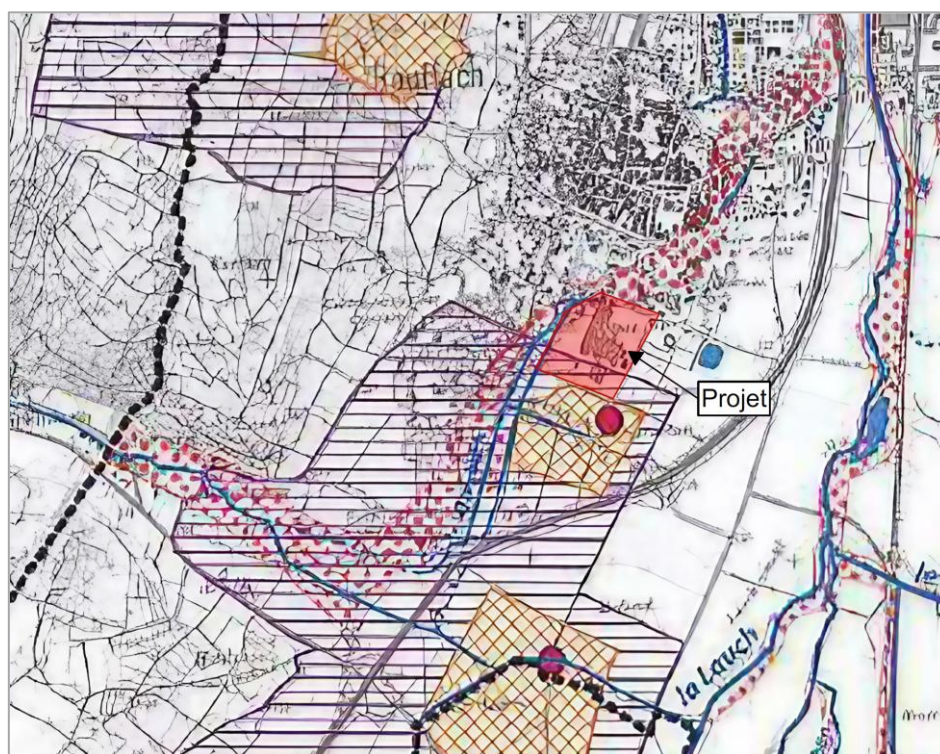
Gestion de l'eau

La commune de Rouffach est soumise à un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Lauch approuvé le 23 juin 2006. La zone d'étude se situe en partie en zone verte, zone affectée par des remontées de nappe à moins de deux mètres du sol (voir carte page suivante).



Extrait du PPRI de la Lauch

Le terrain est limitrophe d'un périmètre de protection des captages d'eau potable, mais n'est pas directement concerné dans l'emprise du projet.



Périmètre de protection des captages d'eau potable

Une première campagne d'investigation sur site nous indique que la nappe se situe à une faible profondeur : (2-3 mètres).

Il est concerné par un aléa faible du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Le terrain n'est pas situé dans le périmètre réglementaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Il n'est pas dans le périmètre réglementaire de Protection des milieux. Il n'est pas dans le périmètre réglementaire des sites Natura 2000.

Il n'est pas dans le périmètre réglementaire des zones humides.

Patrimoine architectural

Les bâtiments de l'ancienne briqueterie ne présentent pas un caractère architectural remarquable : il s'agit de bâtiments industriels anciens, longtemps désaffectés, à l'état de friche aujourd'hui. Seule la halle revêt un intérêt du fait de sa conception qui permet un réemploi (sa toiture est en mauvais état et comprend de l'amiante). De même, la cheminée, par sa hauteur et sa présence dans le paysage et la silhouette urbaine, mériterait d'être conservée, si son état de conservation effectif et d'ancrage dans le sol le permet, comme élément de mémoire du passé.

L'analyse approfondie du site est effectuée **dans l'étude d'impact du projet.**

1.3. Partis retenus pour assurer l'insertion de l'intégralité du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages

Le projet induit une mutation urbaine et paysagère de la friche industrielle inoccupée en un quartier à usage principal d'habitations.

L'aménagement du futur quartier propose :

- De conserver une partie de l'histoire et de l'identité du site, tout en y créant un quartier agréable à vivre et apaisé, alliant espaces publics de qualité et diversité des formes et types d'habitats ;
- D'opérer une greffe harmonieuse avec l'existant, que ce soit avec les habitations, les équipements publics ou les espaces verts périphériques.



1.3.1. L'aménagement du terrain

Considérant le contexte urbain et paysager, le projet d'aménagement a été pensé pour répondre aux ambitions suivantes :

- Proposer une mixité et une diversité de formes d'habitat avec différents types de programmes et typologies : maisons individuelles, jumelées, en bande, du collectif, etc. ;
- Mettre en œuvre une distribution claire et sécurisée, donnant une place de choix aux circulations douces ;
- L'insertion paysagère du projet sera particulièrement travaillée et des espaces paysagers qualitatifs et généreux.

L'aménagement comprend :

- Une voirie de desserte principale ;
- Une voirie secondaire à sens unique ;
- La création de stationnements sur domaine public ;
- La création de cheminements doux et de liaisons piétons-cycles sécurisés ;
- La création d'espaces verts ;
- La création d'une place publique centrale permettant d'évoquer la mémoire du site avec la volonté de conserver la cheminée et de rénover une partie de la halle existante si possible ;
- La création de lots constructibles.

1.3.2. La composition et l'organisation du projet

1.3.2.1 Hiérarchisation des voiries et traitement paysager

Le projet vise à assurer une pratique confortable du site par un traitement faisant apparaître des circulations et accès clairs et sécurisés pour les usagers.

Le site est accessible par une voirie principale à double sens permettant de relier la Rue de la Tuilerie et la Rue du Stade. Celle-ci desservira principalement les lots à vocation d'habitats collectifs, et traversera la place centrale du nouveau quartier.

Une voirie secondaire à sens unique desservira les lots individuels. Les aménagements prévus (aménagement paysager, changements de revêtements de sols, implantation des places de stationnement, etc.) inciteront les véhicules à circuler à vitesse très modérée.

Chaque îlot du projet sera autonome en termes de places de stationnement. Le projet d'aménagement prévoit quelques emplacements permettant le stationnement sur le domaine public.

Pour le traitement paysager le projet d'aménagement s'intègre harmonieusement dans son environnement et répond aux enjeux actuels liés au réchauffement climatique.

Le projet d'aménagement propose une réflexion sur les différentes séquences paysagère du futur lotissement : voie de desserte principale, voie de desserte secondaire, place centrale et square urbain et paysager.

Le traitement des différents espaces verts permettra la mise en place de différentes strates végétales favorisant différents espaces de loisir et la possibilité pour les futurs usagers de se déplacer avec des modes doux (piétons ou cycles) au sein du futur quartier.

Les essences choisies permettent d'apporter une variété d'odeurs et de couleurs changeantes en fonction des saisons. Les essences sont en grande majorité locales et/ou capables de supporter les évolutions climatiques actuelles. Elles sont également choisies pour leurs propriétés non allergènes.

1.3.2.2 Programme

Le projet envisagé concerne la réalisation d'un programme à vocation majoritairement résidentielle avec la possibilité de réaliser des logements collectifs, intermédiaires ou individuels. Environ 230 logements sont prévus, dont minimum 20% en logements aidés. La mixité d'habitat et les futures typologies de logements ont pour ambition d'attirer différents profils : jeunes actifs, couples avec enfants, seniors, etc... à proximité du centre hospitalier et d'équipements publics sportifs ou d'enseignement.

Une nouvelle place, ancrée dans l'histoire du lieu avec l'objectif de préservation d'une partie des anciennes halles et de la cheminée de brique sera au centre du futur quartier. L'implantation de commerces en RDC y sera possible.

Les gabarits des futures constructions seront limités selon leur localisation pour permettre une insertion cohérente avec le contexte bâti existant et le grand paysage.
Selon leur localisation, les ilots seront dédiés aux logements individuels, intermédiaires ou collectifs.

A l'ouest, une frange d'habitations individuelles est envisagée pour assurer la transition douce entre le tissu existant et le nouveau quartier. La hauteur des constructions sera limitée en R+1 + combles. Cette disposition jardin contre jardin favorise une continuité paysagère et une cohabitation sereine entre les anciens et les nouveaux espaces résidentiels.

Les constructions les plus hautes, avec un maximum de R+3+combles, sont situées au sud-sud-est du futur quartier, en limite d'urbanisation de la commune et s'ouvrent sur le « grand » paysage au sud. Rappelons toutefois que l'OAP impose un principe de transition paysagère urbaine bâtie, avec, depuis la future voie principale de l'opération, un premier rang de bâtiments R+3+combles, puis un second rang de bâtiments R+2+Combles qui sert de frange urbaine sud.

Le projet a pour ambition de venir créer « un parc habité », une mosaïque d'habitations s'entrelaçant harmonieusement avec les espaces verts et permettant une transition entre urbanisation et terrains agricoles voisins.

1.3.3 Organisation et aménagement des accès au projet

L'accès aux différents lots se fera depuis les nouvelles voiries du lotissement. Des aménagements piétons et véhicules sont prévus dans le dessin des différents profils.

1.3.4 Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets

La collecte des déchets est assurée directement à partir des nouvelles voiries.

Pour les lots individuels : les bacs individuels seront à présenter sur la limite avec le domaine public le jour de la collecte.

Pour les lots de logements collectifs : Des aires de présentation suffisamment dimensionnées et en limite sur domaine public seront à prévus sur chaque lot.

2 Genèse et justification du projet

L'équipe de conception se compose des membres suivants :

Maîtrise d'ouvrage :

DELTA Promotion – Groupe LINGENHELD

Maîtrise d'œuvre :

D&A et OSLO Architectes, architectes et urbanistes

SORTONS DU BOIS, Paysagiste

Bureaux d'études :

LOLLIER, BET VRD

ARCHIMED environnement, BET environnemental

ENVIREAUSOL, BET sites et sols pollués

ILLIOS, BET énergétique

RRA, BET trafic et circulation

La conception du projet s'est faite sur la base d'échanges avec les élus et les techniciens de la ville de Rouffach.

L'ADAUHR a été mandaté par la ville de Rouffach pour rédiger la modification du PLU.

- [Histoire du projet et évolution en lien avec une démarche itérative et une analyse multicritères du projet](#)

La cessation d'activité pour le site des anciennes briqueteries de Rouffach a été prononcée en 2017. Dès lors, une réflexion est menée par la collectivité sur l'avenir de ce site dont la vocation d'activité est remise en cause puisqu'enclavé entre un quartier d'habitat et le pôle équipement de la Ville.

Le propriétaire a mis en vente l'ensemble de sa propriété foncière dont le groupe Lingenheld s'est porté acquéreur. En effet, le groupe Lingenheld est spécialisé dans les métiers de la déconstruction, de la dépollution, de la viabilisation et de la construction, et a tout naturellement fait des requalifications de friches urbaine son cœur de métier.

L'élaboration du projet s'est basée sur une analyse du site dans son contexte urbain et environnemental. La programmation et le planning prévisionnel sont faits en fonction des besoins et des capacités des équipements de la Ville Rouffach. Les premières esquisses ont été présentées à l'automne 2023. L'année 2024 a permis un travail itératif entre définition des besoins et analyse des impacts du projet.

Des temps d'informations et d'échanges avec la population se sont tenus : réunion publique le 20 juin 2024 avec une cinquantaine de personnes et dont les éléments ont été repris dans un article des Dernières Nouvelles d'Alsace. Une exposition (4 panneaux A0) a également été organisée dans le hall de la mairie du juin à septembre 2024.

- [« Ne rien faire » : si le projet ne voit pas le jour, quel sera l'avenir du site ?](#)

La friche « ancienne briqueterie », en l'absence de projet, continuera à se dégrader, les bâtiments n'ayant pas la capacité d'accueillir de nouvelle activité en l'état.

C. Dispositions modificatives

2.3 Modification du règlement graphique

Le projet de renouvellement urbain prend place sur l'ancienne installation d'une briqueterie en friche actuellement.

Afin d'encadrer au mieux ce projet de résorption de friche et de création d'un nouveau quartier urbain par un aménagement d'ensemble, un nouveau secteur AUb (8,62 ha) est spécifiquement créé dans le PLU.

La liste suivante détaille l'ensemble des modifications opérées sur le règlement graphique à l'endroit du site :

- Création d'un secteur AUb qui renvoie par séquences à des OAP spécifiques à ce même secteur ;
- Création de trois zones N supplémentaires en périphérie sud et est du secteur AUb ;
- Création d'un emplacement réservé n°14 d'un hectare, dont le bénéficiaire est la commune de Rouffach, pour la réalisation d'équipements publics, notamment d'un espace de stationnement public.
- Création d'éléments de préservation du paysage à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : surcharges graphiques dans les trois zones N nouvellement rajoutées au PLU.

L'évolution des surfaces qui en résulte par grands types de zones est la suivante :

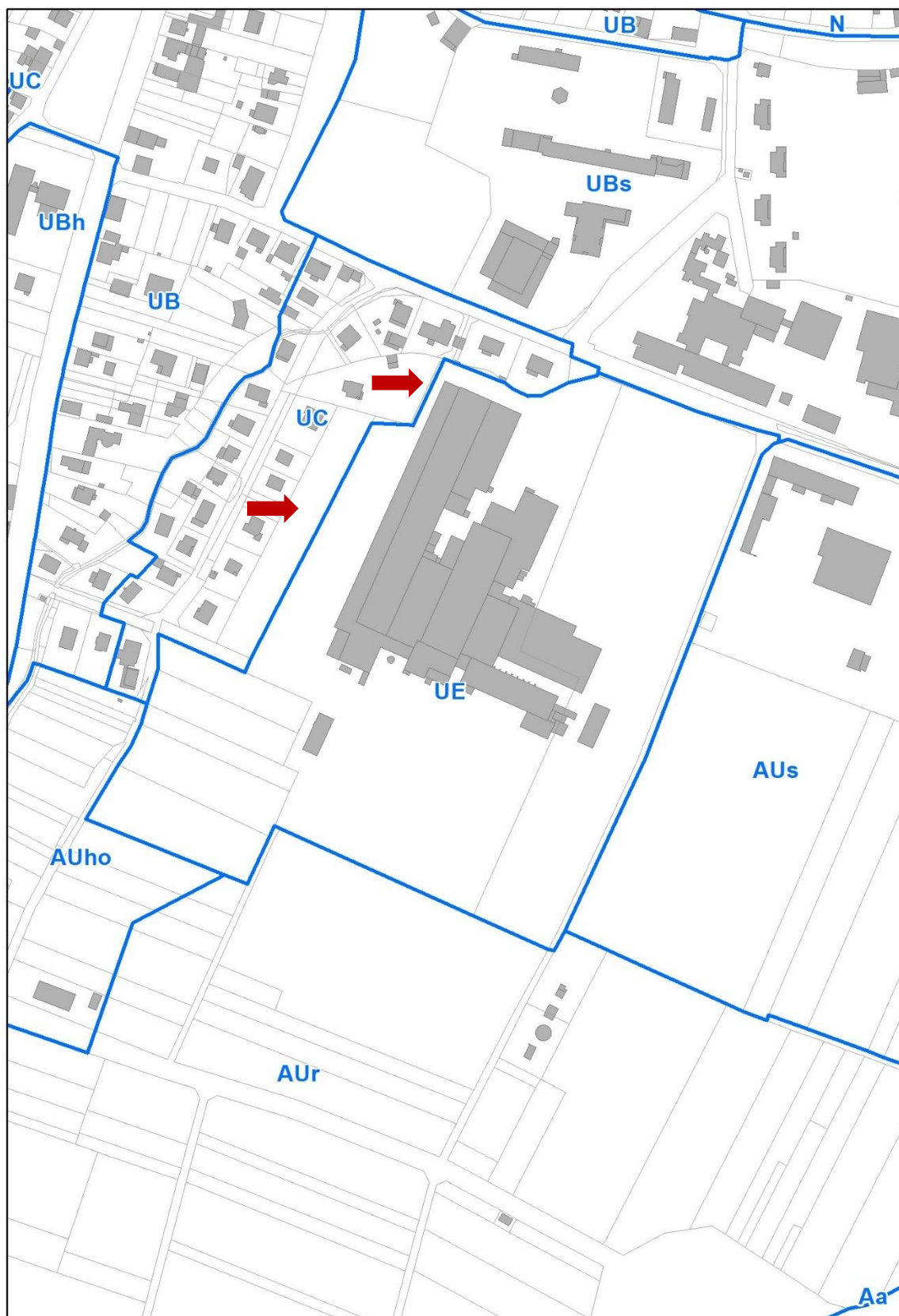
Zonage avant modification		Zonages après modification		Delta
Zone/secteur	Surface (ha)	Zone/secteur	Surface (ha)	Surface (ha)
UA	32,63	UA	32,63	0,00
UB	112,57	UB	112,57	0,00
UC	48,58	UC	48,09	-0,49
UE	51,92	UE	42,93	-8,98
AU	91,77	AU	96,98	5,21
A	2 060,66	A	2 060,66	0,00
N	1 610,54	N	1 614,81	4,27
Total PLU	4 008,67	Total PLU	4 008,67	0,00

Source : modification 8 du PLU

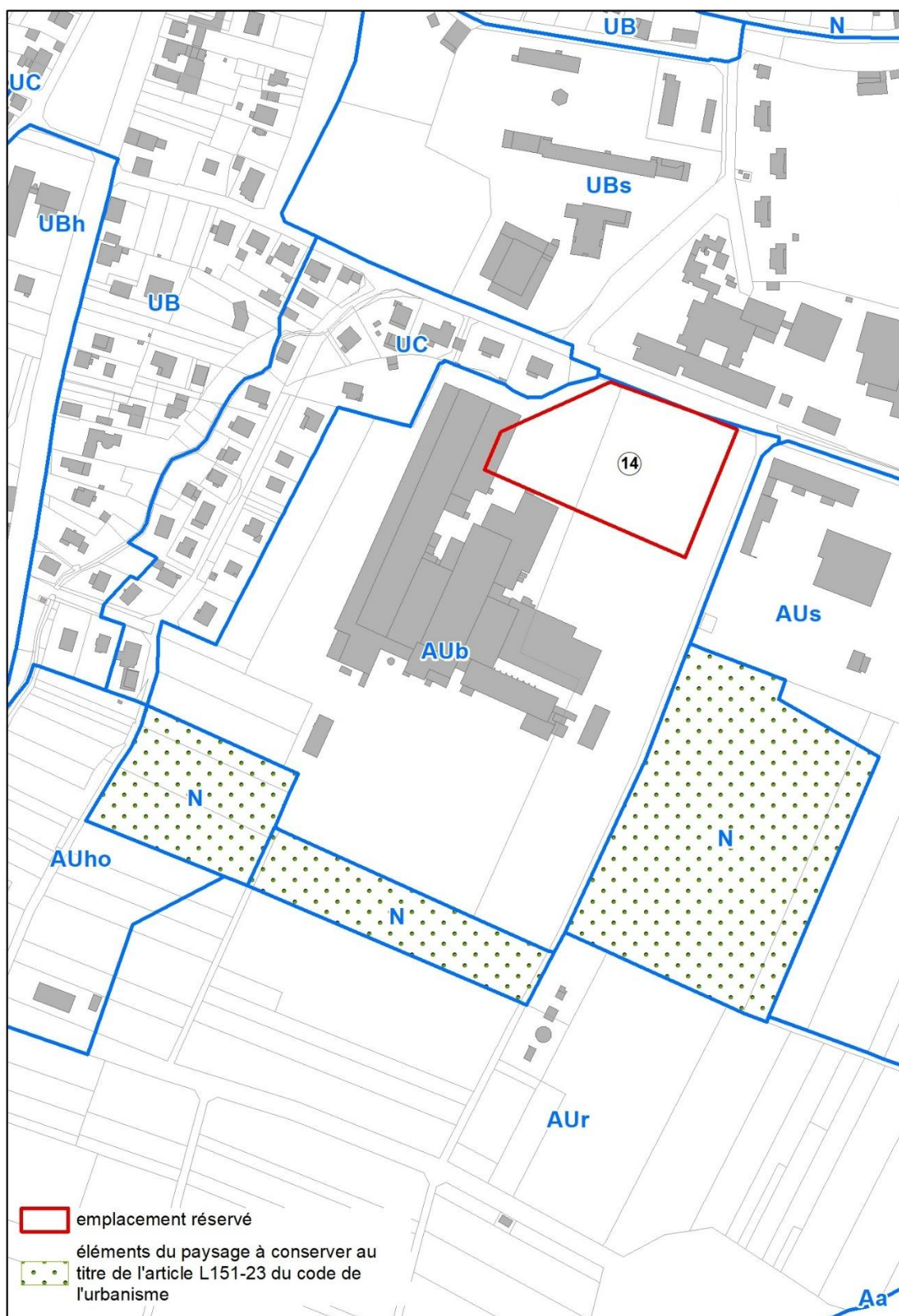
Pour le détail des zonages, on pourra se référer au chapitre G en fin de document.

De fait, la superficie du secteur AUb actuelle correspond à la somme de la surface UE et UC (environ 9,45 ha) – 0,85 ha reclassé en zone N (cf. secteur SW) par rapport au zonage du PLU ancien. Par ailleurs, 0,75 ha environ de secteur AUr ont été reclassés en N (secteur sud) et 2,67 ha environ de secteur AUs sont reclassés en N (secteur est).

Extrait AVANT modification – Zone UE pour l'essentiel (2 parcelles UC)



Extrait APRÈS modification – 1 secteur AUb, 3 zones N, un ER et des éléments de préservation du paysage (art L.151-23 du CU)



2.4 Modification du règlement écrit

Afin d'encadrer réglementairement le projet de réaménagement de la friche "briqueterie", un secteur AUB est spécifiquement créé. Le chapitre réglementaire portant sur les zones AU se voit donc complété par l'adjonction d'articles spécifiques au secteur AUB en question.

CHAPITRE I – Zone AU, page 35

Le nouveau secteur AUB correspond au site d'une ancienne briqueterie, aujourd'hui en friche, que le projet d'adaptation du PLU permettra de requalifier à des fins urbaines mixtes.

Le tableau suivant vient préciser et justifier les principaux aspects réglementaires retenus pour cette zone.

Une OAP sectorielle spécifiquement créée vient compléter ces aspects (cf. point suivant).

Le règlement de la zone AU a servi de trame de base pour la création du secteur AUB.

Art.	Principales dispositions	Justifications
	Rajout dans l'en-tête du chapitre, d'un nouveau secteur AUB, à vocation principale d'habitat (site de l'ancienne briqueterie).	
1	Sont interdits les commerces de plus de 400 m ² de surface de plancher.	Il s'agit de réglementer les occupations et utilisations du sol prévues dans un nouveau quartier urbain, tout en les conditionnant au respect de l'OAP spécifiquement créée, et ce afin de garantir le respect du projet de développement et d'aménagement qu'elle contient. Le futur quartier urbain mixte doit permettre des opérations de logements, d'équipements ou d'activités de services dans un cadre paysager de qualité. Ce quartier n'a pas vocation à accueillir des activités agricoles, même connexes : des espaces dédiés à ces activités sont largement présents dans le PLU. Dans le cadre de cette mixité fonctionnelle, les commerces de petite taille et/ou de proximité sont les bienvenus afin d'innover ce quartier, d'éviter un aspect trop « dortoir », et de limiter le nombre de déplacements quotidiens des futurs habitants. Il s'agit ici d'encadrer l'appareil commercial qui pourra être mis en place dans la halle patrimoniale ou au rez-de-chaussée des immeubles, et ce afin de garantir la mixité fonctionnelle du quartier.
2	Les équipements légers de moins de 4 mètres de haut, entièrement démontables, liés et nécessaires à l'exploitation agricole des terrains (pépinières, horticulture...), ne sont pas autorisés en secteur AUB (exception à la règle).	
2	Sont soumises à condition de compatibilité avec l'OAP sectorielle spécifique au secteur, les occupations du sol suivantes propres à la réalisation d'un quartier urbain mixte : le logement, l'hébergement, les commerces de proximité, la restauration, les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux. Les services et activités de proximité autorisés trouveront leur place de façon préférentielle, soit dans la halle, si elle peut être conservée, soit en rez-de-chaussée des îlots de construction de logements.	

	L'aménagement de ce secteur pourra se réaliser par tranches d'opérations successives avec un minimum de 0,5 ha de superficie, en respectant des principes de continuité urbaine et viaire, en cohérence avec les principes de l'OAP et sans créer de délaisés urbains. La création de sous-sols est interdite. Réalisation de 20% de logements aidés minimum soit minimum 45 logements	Ces locaux commerciaux, de service et de restauration pourront le cas échéant participer à l'économie résidentielle des quartiers alentour. L'importance spatiale et géographique au sein de l'agglomération de Rouffach de ce futur quartier nécessitera du temps, probablement une décennie pour sa réalisation. Le phasage autorisé permet donc une réalisation séquencée, apte à ne pas déstabiliser les équilibres démographiques et sociaux de la commune. Du fait du PPRi, les constructions autorisées ne pourront pas prévoir de sous-sol (ni d'aménagements enterrés). Concernant la mixité sociale, l'OAP sectorielle comprend des orientations qui s'imposent dans un rapport de compatibilité.
3	Renvoi à l'OAP sectorielle spécifique sur le gabarit des accès.	L'OAP sectorielle comprend des orientations écrites et graphiques qui s'imposent dans un rapport de compatibilité.
6	L'implantation des constructions est libre. L'implantation éventuelle d'un carport devra respecter le plan de façade principale sur rue ou se reculer. Aucun carport ne pourra être implanté à l'avant de la façade principale des constructions. L'emprise du carport est limitée à 30 m² et leur hauteur à 3 mètres maximum.	L'OAP sectorielle comprend des orientations écrites et graphiques qui s'imposent dans un rapport de compatibilité. Le respect du plan de façades principales sur rue est un facteur d'harmonie et de qualité urbaine. Il permet par ailleurs de contribuer à qualifier l'espace public viaire par la cohérence du front bâti. L'emprise de 30 m² pour un carport permet la réalisation de 2 places de 2,5x5 m et les poteaux de structures.
7	L'implantation des constructions de logements est fixée réglementairement par types d'îlots et de logements. L'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.	Les implantations sur limites, notamment pour les « petits » logements, permettront un usage optimisé et plus dense des assises foncières. À l'inverse, les règles proposées, notamment pour les logements collectifs, permettront la mise en œuvre de perspectives paysagères arborées depuis le parc urbain à créer au Nord, en direction du grand paysage ouvert au Sud.

9	Le règlement limite l'emprise au sol des constructions aux deux tiers de la superficie du terrain, <u>hors piscine</u>.	Avec l'article 13, cette règle vise à encadrer l'artificialisation de la parcelle d'assise des constructions, de favoriser la perméabilité des sols et « d'aérer » le quartier.
10	Les hauteurs de constructions sont fonction de la typologie des logements évoquée dans l'OAP du secteur et de la possibilité de créer des équipements publics. Pour les logements, elle est exprimée en nombre d'étages. La hauteur maximale d'un étage, dalle comprise, est de 3,5 mètres. Les combles (en cas de toiture en pente) ne sont pas habitables. Elles peuvent abriter des installations techniques dans les logements collectifs et/ou des greniers dans les logements individuels. NB : l'OAP précise qu'en frange sud du secteur AUB, le premier rang de constructions de logements collectifs ou intermédiaires le plus au sud ne pourra pas dépasser R+2+Combles et que le suivant ou second pourra atteindre R+3+Combles.	Les règles de hauteurs préconisées sont fonction des types de logements prévus, mais également des sites d'implantation (îlots) déterminés dans l'OAP. Le positionnement de ces îlots d'implantation respecte deux principes d'aménagement et d'intégration urbains majeurs : ▪ L'interface avec des constructions existantes à l'Ouest et au Nord-Ouest (espaces pavillonnaires) ; ▪ Le respect de perspectives urbaines, tant vers le centre-ville au Nord, que vers le grand paysage « ouvert » au Sud. Le choix de l'expression des hauteurs en niveaux doit permettre une certaine flexibilité dans la réalisation des constructions à usage de logements, au profit de la créativité architecturale et constructive. Le choix d'une hauteur métrique pour les équipements publics se réfère aux hauteurs des équipements bâtis situés à proximité (Nord et Nord-Est). La prescription concernant les hauteurs des constructions de logements en frange Sud a été préconisée par l'ABF afin de permettre une bonne insertion paysagère du projet urbain.
11	Des précisions réglementaires sont apportées concernant différents aspects des constructions autorisées afin de garantir une qualité architecturale du projet et son expression d'ensemble dans le nouveau quartier et ses différents îlots constructibles (voir OAP) pour le secteur AUB. Pour la zone AU, une adaptation réglementaire est introduite pour les portes d'entrée et portes de garage.	Le secteur AUB permet l'émergence d'un nouveau quartier urbain. Les règles prescrites portent sur différents éléments architecturaux ou constructifs des constructions autorisées afin d'assurer une qualité et une cohérence d'ensemble. Cette adaptation est proposée pour donner suite à des remarques et autres préconisations faites par l'ABF au moment de l'instruction des permis de construire.

12	L'article 12 revisite les normes de stationnement générales prévues au PLU pour les opérations de logements dans le secteur AUb.	Le nouveau quartier en devenir porte sur une surface importante et sa vocation principale est l'habitation au sein d'un projet urbain plus mixte. Des modalités de stationnement ont été définies afin d'assurer, hors viabilités, des conditions de stationnement acceptables et suffisantes dans les unités foncières bâties. Le règlement rajoute, par ailleurs, l'obligation de créer des parkings visiteurs sous certaines conditions.
13	Le projet urbain autorisé en secteur AUb est dense et s'inscrit dans un contexte urbain et agricole/naturel ouvert.	Avec l'article 9, cette règle vise à encadrer l'artificialisation de la parcelle d'assise des constructions et de favoriser la perméabilité des sols. La densité urbaine autorisée doit être contrebalancée par une gestion intelligente des eaux de pluie et par une proportion et une qualité des espaces végétalisés.

CHAPITRE I – Zone AU, page 45

La rédaction de l'article AU11.2.1.1 traitant des façades est légèrement modifiée pour donner suite à des remarques des ABF lors de l'instruction des autorisations du droit des sols. En effet, l'ABF refuse les portes en PVC imitation bois et accepte les portes métalliques pour les portes d'entrée et de garages.

De plus, dans le même article, toujours pour faire suite aux avis formulés par l'ABF, lors de l'instruction des autorisations du droit des sols, la mention concernant la façade côté rue « qui doit être réalisée sans avant-corps ou décrochement » est supprimée du règlement : les ABF les accordent de fait.

CHAPITRE III – Zone N, page 57

La rédaction de l'article N13 est complétée par une mesure de préservation des massifs boisés, bosquets, haies et alignements d'arbres » comme « éléments du paysage à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique.

Ces espaces repérés au plan de zonage sont inconstructibles et doivent être maintenus ou renforcés afin de conserver leur aspect principal de boisements, bosquets, haies ou d'alignements d'arbres. Ils peuvent accueillir des aménagements légers de mise en valeur du site à des fins pédagogiques ou récréative, et de réalisation de cheminements perméables de type « sport-nature ».

Cette mesure a pour but d'améliorer l'interface paysagère du nouveau quartier qui sera développé et aménagé en secteur AUb dans le grand paysage agricole et naturel (mesure préconisée par l'ABF). Elle vise également à matérialiser durablement un corridor écologique sud.

Ces espaces partiellement boisés pourront également servir de mesures de compensation liées directement à la requalification de la friche, dans le but de créer de nouveaux habitats pour le report de la faune afin de donner suite aux travaux effectués sur le site de l'opération. Ces aménagements compensatoires viendront enrichir la biodiversité des boisements existants en termes de faune, de flore, et d'habitat et conforter le corridor écologique évoqué ci-dessus.

Cette mesure de préservation des espaces boisés doit toutefois permettre des aménagements légers, compatibles avec ces milieux sensibles, de mise en valeur pédagogique et récréative de ces espaces qui pourront par ailleurs être également connectés par des cheminements doux dont le substrat devra être perméable.

2.5 Modification des OAP sectorielles

Afin de préciser la réglementation écrite et graphique du projet par des principes d'organisation et d'aménagement, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle spécifique a été créée : OAP Secteur de l'ancienne briqueterie, secteur AUB.

2.5.3 Justification des orientations textuelles

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
Un préalable : la dépollution du site avant démolition de la plupart des bâtiments. Les futurs acquéreurs de terrain devront être informés via les actes de cession des travaux de dépollution effectués sur le site. L'aménageur disposera à cette fin d'une ATTES (attestation délivrée par un bureau de contrôle) précisant la nature de la pollution présente initialement et d'une ARR (analyse des risques résiduelles) contrôlant après travaux que le site est conforme. En plus de ces différents éléments, une restriction d'usage sera inscrite pour les terrains, permettant la conservation de la mémoire du passé industriel et de la pollution du site. Cette restriction d'usage sera transcrite d'acte en acte, garantissant la pérennité de la mesure et la connaissance à tous les futurs propriétaires.
Les orientations de ce premier chapitre posent d'abord les principes d'organisation générale du site en fixant les fonctions qui y sont acceptables et la répartition spatiale des principales affectations envisagées. Elles visent à encadrer l'aménagement du site avec un double objectif : rationalité foncière et spatiale, et aménagement urbain et paysager de qualité, gages d'insertion urbaine et de qualité de vie.
Elles permettent un phasage de l'opération d'aménagement en tranches successives pour un site de plus de 9 hectares à restructurer dans le temps (probablement une dizaine d'années), à condition de respecter le plan d'ensemble des orientations graphiques.
Elles autorisent une densité brute constructive de 32 logements à l'hectare.
Elles précisent les hauteurs maximales par types de constructions en veillant à proposer un épannelage depuis les limites Ouest et Nord-Ouest de l'opération afin de garantir une bonne intégration urbaine dans les quartiers périphériques existants (habitat pavillonnaire à l'Ouest, voire secteur d'équipements publics au Nord). Les gabarits préconisés, comme l'organisation en îlots constructibles et en espaces végétalisés (parc urbain, espace à renaturer, transition paysagère végétale à réaliser, parc « habité ») sont autant d'éléments d'insertion urbaine en limite d'agglomération, que d'intégration des logements, services et équipements au profit des futurs habitants du site.
Elles préconisent la conservation de la halle sur tout ou partie (la toiture actuelle devra être déposée car contenant de l'amiante) et de la cheminée comme éléments

mémoriels de ce site d'activités, tout en profitant pour en faire un espace de centralité du nouveau quartier, avec la réalisation d'une placette et d'un parc urbain à aménager. La conservation évoquée, si elle est souhaitée, ne sera pas forcément possible techniquement, et l'OAP autorise la démolition de tout ou partie des deux constructions en question en cas de besoin effectif, tout en maintenant l'obligation de créer un espace de centralité pour le quartier à cet endroit. Le maintien souhaitable de la cheminée dans le futur quartier, comme élément de mémoire, dépendra de son état de conservation réel et de son ancrage dans le sol une fois la destruction des bâtiments industriels attenants (gestion des risques potentiels pour les futurs habitants et visiteurs du nouveau quartier urbain).
Elles définissent des principes d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres et la réalisation de plantations entre les constructions les plus volumineuses et hautes (logements collectifs au Sud) afin de limiter l'impact de la densité et des hauteurs constructives pour les habitants et de garantir des perméabilités visuelles de qualité (ensoleillement, perspectives notamment).
Elles définissent trois idées-forces qui se complètent et s'interpénètrent afin que l'aménagement du projet garantisse une bonne intégration paysagère pour la façade Sud de l'agglomération de la ville en insistant sur des principes de transition paysagère urbaine et naturelle.
Elles précisent enfin, les conditions de réalisation des haies vives/champêtres qui devront être mises en œuvre sur le site, notamment comme espaces de transition ou d'interface avec le quartier pavillonnaire à l'Ouest du site, ou entre les propriétés à l'intérieur du site.
2. Mixité fonctionnelle et sociale
Les orientations permettent et garantissent une variété de logements : pavillons, individuels denses, isolés ou accolés, intermédiaires, de type maisons de ville, collectifs, répondant aux souhaits et besoins de populations diverses. Au-delà de cette mixité des formes d'habitat qui induira une diversité de clients (propriétaires ou locataires), le programme de l'opération comprendra un minimum de 20% de logements aidés. Afin de réduire l'effet dortoir du futur quartier, elles préconisent et autorisent des activités de services (commerce de proximité, professions libérales, notamment) compatibles avec sa fonction résidentielle de ce quartier, et des équipements publics aptes à favoriser une animation et des conditions de vie agréables au sein de cet espace urbain.
3. Qualité environnementale et prévention des risques
La qualité du projet repose sur des principes de préservation des espaces boisés périphérique, tant pour des motifs paysager qu'environnementaux, la création de deux corridors, d'interfaces plantées, de « parc habité ». La proposition paysagère, comme vecteur d'aménagement et d'organisation de l'espace urbain à concevoir et à aménager, repose aussi sur la nécessité de désimperméabiliser les sols autant que possible et de permettre la gestion des eaux pluviales in situ afin de ne pas les rejeter dans les réseaux collectifs ; mais aussi, pour permettre aux espaces verts et aux arbres de bénéficier de l'eau de ruissellement, d'apporter un couvert végétal important pour la lutte contre les îlots de chaleur, et de mettre en place des continuités de corridors écologiques en vue de maintenir et renforcer une biodiversité faune flore en milieu urbain.

4. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le nouveau quartier doit être intégré et relié à l'agglomération préexistante, et desservi et irrigué.

La proposition de réseau viaire de ce site est conçue de manière à apaiser les circulations dans et autour de ce quartier, tout en optimisant l'usage du foncier et des déplacements.

Le site est accessible depuis les rues du Maréchal de Lattre de Tassigny à l'Ouest et du Stade au Nord.

Son organisation viaire interne est simple :

- Une voirie principale de connexion avec l'extérieur, organisée en double sens ;
- Une voirie secondaire à sens unique ;
- Une petite voie en impasse ;
- Des viabilités dédiées aux îlots de logements collectifs ;
- Des cheminements piétons et cycles dédiés aux circulations douces.

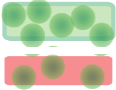
Les profils/gabarits de ces différents types de viabilité sont calibrés, conçus et aménagés afin de répondre aux différents besoins de mobilité de ce nouvel espace urbain (internes et externes).

Ils assurent également, par leurs aménagements spécifiques, des conditions de circulation apaisées, une incitation à la marche ou à l'usage du vélo pour les déplacements courts, et une ambiance paysagère de qualité dans les espaces publics.

2.5.4 Justification des orientations graphiques

Légende	Orientations	Justifications
Vocations		
	Zone AUb	Cet élément de légende caractérise et délimite l'espace dédié aux aménagements urbains du nouveau quartier et fixe la limite du secteur réglementaire.
	Réserve foncière pour des équipements publics	Situé au Nord, en interface avec l'importante zone UBs d'équipements publics existants (notamment éducatifs et sportifs), et plus largement avec le centre-ville, cet espace a vocation à pouvoir accueillir des possibilités de stationnements publics, voire d'autres types d'équipements publics portés par la commune en fonction de ses besoins dans le temps.
	Logements individuels ou intermédiaires	Le projet permet et impose : ▪ Une diversité de types d'habitat répondant à des besoins et souhaits variés pour des publics diversifiés (mixité urbaine et sociale) ; ▪ Un épannelage graduel des volumes constructifs depuis les limites ouest et nord-ouest vers le sud du site à restructurer : il induit par ailleurs une silhouette urbaine qui s'intègre dans l'agglomération actuelle.
	Logements intermédiaires ou collectifs	

Aménagement urbain et patrimoine		
	Éléments patrimoniaux à préserver et mettre en valeur	Deux éléments construits de l'ancienne briqueterie méritent d'être conservés pour assurer la mémoire du site : une halle et une cheminée. Ce sont par ailleurs deux éléments constructifs qui a priori (au vu des premières investigations techniques) sont encore de bonne qualité et possiblement réemployables. Leur positionnement dans l'espace à restructurer est également un facteur positif pour les intégrer dans un espace de centralité à organiser et aménager pour le futur quartier avec la création d'une placette et en connexion directe avec le parc urbain à créer. La halle, qui sera conservée pour toute ou partie dans son emprise et sa structure (la toiture devra être déposée car amiantée), pourrait accueillir, soit des services publics ou commerciaux, ou servir de support à des événements. Le maintien de la cheminée sur tout ou partie de sa hauteur dépendra de la qualité de son ancrage au sol et de son état de conservation effectif. En aucun cas, sa conservation ne devra induire un risque pour les habitants et visiteurs de ce nouveau quartier urbain. L'îlot de logements collectifs qui borde cet espace pourrait accueillir un bâtiment « collé » à cet espace dont l'usage mixte logements-hébergement-services renforcerait encore le caractère central au sein du futur quartier.
	Espace de centralité (à créer ou à aménager)	
	Perspectives à conserver si besoin	Dans le cas où la halle et la cheminée peuvent techniquement être conservées (ce qui est souhaité par la commune et l'aménageur et souhaitable pour l'histoire du site), des perspectives visuelles depuis la voirie principale à créer devront être favorisées sur cet espace central et patrimonial pour le quartier.

Espaces verts et traitements paysagers		
	Parc urbain à aménager, décliné au Sud en « parc habité »	La proposition portant sur la création, le maintien ou la valorisation d'espaces verts et les traitements paysagers repose sur plusieurs principes directeurs fondamentaux : ▪ La nécessité de désimperméabiliser les sols autant que possible et de permettre la gestion des eaux pluviales in situ afin de ne pas rejeter au réseau collectif ; ▪ Permettre aux espaces verts existants ou à créer et aux plantations d'arbres de bénéficier de l'eau de ruissellement ; ▪ Lutter, au travers des formes de couvert végétal prévues, contre les îlots de chaleur ; ▪ Mettre en place des continuités écologiques afin de maintenir ou de favoriser une biodiversité faune et flore urbaine ; ▪ Aérer le futur quartier et proposer un « contre-poids » à la densité bâtie ; ▪ Proposer des espaces de vie « naturels » et agréables pour les futurs habitants (en secteur AUb dans le site urbain ou en zone N disposant du sigle mise en valeur pédagogique et récréative) ; ▪ Gérer les interfaces, les perspectives urbaines et les échappées visuelles.
	Espaces boisés à conserver et à valoriser	
	Mise en valeur pédagogique et récréative	
	Espace à renaturer (« ensauvagement »)	
	Transition paysagère végétale à réaliser	
	Corridors écologiques à conforter ou à créer	

Dessertes viaires et liaisons douces		
	Voirie principale (double sens) à créer	Le parti pris viaire est clair et simple : ▪ Répondre aux besoins de circulation et de mobilité des habitants (voire des usagers) du futur quartier en privilégiant une desserte et une irrigation interne apaisée et qui incite aux déplacements courts par des voiries douces dédiées. ▪ Minimiser l'impact surfacique de ces voies dans l'espace à restructurer. ▪ Participer au travers de leurs aménagements spécifiques à la qualité urbaine de ce futur quartier (aménagement des espaces publics).
	Voirie secondaire (sens unique) à créer	
	Voie en impasse	
	Liaisons douces (piétons/cyclistes)	

D. Pièces du PLU à modifier

Sont modifiées les pièces suivantes :

Le rapport de présentation

- Le présent rapport constitue un additif au rapport de présentation du PLU approuvé.
- L'évaluation environnementale est complétée dans le cadre du projet de renouvellement urbain porté par la présente procédure.
- Le tableau des surfaces est actualisé.

Les orientations d'aménagement et de programmation

- Une OAP sectorielle particulière est élaborée sur le nouveau secteur AUb créé à cette occasion (3e-2 OAP : Secteur de l'ancienne briqueterie - Secteur AUb). Son emprise spatiale porte également sur trois zones N nouvellement créées.

Le règlement écrit

- Les dispositions générales sont mises à jour.
- Un secteur AUb est créé et intégré au sein du règlement AU préexistant (pages 33 et suivantes).
- Le règlement de la zone AU est ponctuellement et légèrement adapté à l'article AU11.2.1.1 traitant des façades (page 45).
- Le règlement de la zone N est complété à l'article 13 afin d'introduire une mesure de préservation paysagère des espaces boisés à conserver ou à renforcer au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (page 57).
- Les normes minimales de stationnement sont complétées afin de prendre en compte la création d'un secteur AUb (page 58).

Le règlement graphique (documents créés ou modifiés)

- 3d. Liste des emplacements réservés avec l'ajout d'un ER n°14 pour la réalisation d'équipements publics, notamment d'un espace de stationnement public.
- 4. Plan de zonage 1/2500° - Partie Sud (document au format A0) avec création :
 - D'un secteur AUb.
 - De trois nouvelles zones N,
 - D'un emplacement réservé n° 14 d'une superficie d'un hectare (surcharge graphique),
 - D'éléments de préservation paysagère des espaces boisés au titre de l'article L.151-23 (surcharge graphique).
- 4a : plan de localisation des périmètres d'OAP (document au format A4).

Les annexes

- Une annexe 4h est créée. Elle comprend l'arrêté préfectoral relatif au captage d'eau potable.

E. Les incidences du projet de modification

Une évaluation environnementale a été effectuée concernant le projet de renouvellement urbain, conformément à l'article L. 104-3 du code de l'urbanisme.

Le tableau suivant indique les références dans l'évaluation environnementale qui répondent aux attendus de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme.

Alinéas de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme	Références dans l'évaluation environnementale (Étude d'impact du projet)
1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;	Chapitre IV-D (p. 217) : Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme
2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;	Chapitre IV-A (p. 55) : Analyse de l'état initial du site et de son environnement Chapitre IV-C (p. 204) : Présentation et description du projet
3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;	Chapitre IV - E (p. 249) : Etude d'incidence Natura 2000
4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;	Chapitre IV-C (p. 204) : Présentation et description du projet - §7
5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;	Chapitre IV - F (p. 254) : Identification des impacts et propositions des mesures pour éviter, réduire et compenser
6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;	Chapitre IV - F (p. 254) : Identification des impacts et propositions des mesures pour éviter, réduire et compenser - §6
7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.	Chapitre II (p. 21) : Résumé non technique

N.B. : l'étude d'impact du projet d'aménagement « briqueterie » est jointe du dossier de modification n°9 du PLU de la ville de Rouffach.

Rappel des thématiques environnementales et des enjeux identifiés pour le projet d'aménagement « briqueterie » dans l'étude d'impact

Les détails méthodologiques et descriptifs, ainsi que les justifications sont consultables dans l'étude d'impact.

MILIEU	THEMATIQUE	ENJEUX	JUSTIFICATION
Milieu physique	Climat	Élevé	Enjeu national
	Topographie	Faible	Le site est globalement plat avec une altitude qui fluctue entre 205 et 206 mètres NGF69
	Géologie	Faible	Le site est localisé en majeure partie au droit de colluvions à dominante de loess remaniés. Site localisé en dehors d'un géosite, géoparc ou autre élément du patrimoine géologique français
	Eaux souterraines	Élevé	Site reposant sur une nappe proche ou affleurante (entre 3 et 4 m de profondeur) sans résurgences et localisé en périmètre de protection rapproché et éloigné d'un captage d'eau potable
	Eaux superficielles	Faible	Deux ruisseaux s'écoulent à 80 m à l'Ouest du site. La rivière de la Lauch passe à 900 m au Nord
	Risques naturels	Moyen	La commune de Rouffach est concernée par le PPRI de la Lauch. Le site d'étude n'est pas concerné par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau mais il est concerné en partie par un risque d'inondation par remontée de nappe à moins de 2 mètres du sol
Milieu naturel	Zonages réglementaires et patrimoniaux	Nul	Le site ne se trouve ni au sein ni en bordure d'un site Natura 2000, d'une ZNIEFF ou d'un réservoir de biodiversité.
	Zone humide	Nul	Le site est entièrement imperméabilisé et ne peut contenir de zone humide
	Habitats naturels et végétation	Nul à Faible	L'emprise du projet ne présence pas d'habitat d'intérêt communautaire et ne contient pas d'espèces végétales protégées. Il est composé essentiellement d'un habitat artificiel.

MILIEU	THEMATIQUE	ENJEUX	JUSTIFICATION
	Espèces exotiques envahissantes	Moyen	Présence d'espèces végétales exotiques envahissantes. Ces espèces ont de bonne capacité de colonisation et occupent une grande partie du site.
	Faune	Élevé	Présence d'espèces protégées et/ou menacées et/ou d'intérêt communautaire. Présence d'espèces sans statut de protection ou de menace.
Milieu humain	Démographie, habitat, emploi et économie	Moyen	En dehors des zones de priorité Existe un besoin de création de nouveaux espaces pour la population dans le secteur avec une baisse de la population et une augmentation du chômage
	Paysage	Élevé	Le site d'étude est localisé au sein d'un paysage à forte naturalité et /ou à forte valeur patrimoniale. Le site est au Sud de la ville fortifiée et à l'Est du piémont viticole.
	Patrimoine	Élevé	Le site est concerné par une zone de présomption de prescription archéologique au titre d'Occupation du Néolithique à l'âge du Fer. Le site est concerné par 19 périmètres de protection des monuments historiques.
	Risques industriels et technologiques	Élevé	Le site est concerné par un risque de transport de matières dangereuses (gaz).
	Sites et sols pollués	Moyen	Contamination ponctuelle en hydrocarbures, en mercure, en plomb, en arsenic et en HAP dans les sols et des traces des composés organiques dans les gaz du sol, nécessitant la mise en œuvre de mesures de gestion dans le cadre du projet.
	Ambiance acoustique	Moyen	La partie Est du site est concernée par une ambiance acoustique comprise entre 55 et 60 dB qui respecte les valeurs réglementaires. Infrastructure génératrice de bruit en bordure du projet
	Trafic	Moyen	Le site est situé à proximité de grands axes routiers fréquentés ; le trafic sur la RD39 qui permet l'accès unique au projet est faible à ce jour ; le calibre de la route permettra d'absorber le trafic généré par le projet
	Qualité de l'air	Faible	Aucune valeur réglementaire n'est dépassée
	Réseaux divers	Élevé	Le site est concerné par un risque de transport de matières dangereuses (gaz).

Modalités de suivi de la réalisation des mesures

Pour donner suite à l'enquête publique et aux avis des services consultés, le porteur de projet a fait significativement évoluer son projet sur 2 enjeux « élevés » :

- Le périmètre du projet exclut totalement le périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable ;
- Bien que l'évaluation environnementale ait identifié l'impact « Paysage » du projet comme positif au vu de la plus-value paysagère et de l'amélioration de l'existant (friche abandonnée), le travail avec les Architectes des Bâtiments de France (ABF) a conduit à réduire la hauteur des bâtiments en frange Sud à R+2+C (soit un étage de moins que le projet initial) et à créer une frange végétalisée au sud du site. Cette frange permet également de compléter la trame verte et de liaisonner les boisements existants, améliorant les fonctionnalités écologiques des mesures ERC-A.
- Ces deux éléments sont intégrés dans le présent projet de modification du PLU de la ville de Rouffach (cf. ce qui précède dans la note de présentation).

Des mesures de réduction et de compensation des impacts sur la faune, la flore et l'habitat des espèces sont prévues :

- Pour les insectes et les reptiles : des espaces de refuge seront maintenus et créés (prairies sèches). Au sein de ces zones refuges, un hibernaculum sera construit par zone pour accueillir le lézard des murailles.
- L'installation d'une tour à hirondelle doit être effective avant le démarrage des travaux. La configuration exacte et les modalités précises seront validées par l'administration dans le cadre du dossier de dérogation d'espèces protégées.
- Le projet prévoit également la mise en œuvre de mesures de compensation favorables aux chiroptères, avec notamment la création de gîtes au niveau de la cheminée et dans les boisements périphériques.

Des mesures d'accompagnement complètent le dispositif : l'installation de nid à hérisson et de panneaux pédagogiques pour sensibiliser les futurs usagers du site aux enjeux devra permettre une meilleure compréhension de la dynamique vivante du quartier.

Des contrôles spécifiques seront mis en place pour les espèces faisant l'objet d'un suivi particulier. Avant les travaux, le passage d'un écologue garantira l'absence d'espèces protégées au sein des bâtiments avant leurs démolitions. Après les travaux, la tour à hirondelle, les gîtes artificiels à chiroptère et le reste des mesures entreprises seront contrôlés tous les ans les cinq premières années puis tous les cinq ans (n+1, n+2, n+3, n+4, n+5, n+10 et n+15).

Ces contrôles serviront aussi à observer l'évolution des espèces exotiques envahissantes du site, des hibernaculum et des nids à hérissons. Durant cette période de suivi, des mesures correctives pourront être apportées en fonction des résultats des investigations. Ces mesures seront notifiées dans les comptes rendus de suivi.

Le suivi fait l'objet d'un rapport annuel à transmettre à l'administration.

F. Compatibilité avec les normes supra-communales

La compatibilité avec les normes supra-communales est analysée dans l'évaluation environnementale, Chapitre IV-D (p. 217) : « Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme ».

Le projet est analysé au regard des documents/plans suivants :

▪ Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'égalité du Territoire de Grand Est (SRADDET)	p. 218
▪ Le S.D.A.G.E. et le S.A.G.E.	p. 221
▪ Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)	p. 230
▪ Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)	p. 235
▪ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU	p. 235
▪ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU	p. 238
▪ Les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)	p. 238
▪ Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)	p. 243
▪ Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Lauch (PPRi)	p. 245
▪ Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de l'État dans le Haut-Rhin (PPBE)	p. 245
▪ Le Plan de Protection de l'Atmosphère	p. 246
▪ Le plan de protection du captage AEP	p. 246

G. Tableau des surfaces actualisées

Zonage avant modification		Zonages après modification		Delta
Zone/secteur	Surface (ha)	Zone/secteur	Surface (ha)	Surface (ha)
UA	32,63	UA	32,63	0,00
UB	38,21	UB	38,21	0,00
UBh	47,94	UBh	47,94	0,00
UBh1	5,51	UBh1	5,51	0,00
UBs	15,34	UBs	15,34	0,00
UBt	2,49	UBt	2,49	0,00
UBt1	3,08	UBt1	3,08	0,00
UC	48,58	UC	48,09	-0,49
UE	50,21	UE	41,23	-8,98
UE1	1,71	UE1	1,71	0,00
Total U :	245,69	Total U :	236,22	-9,47
-	0,00	AUb	8,62	8,62
AUe	2,48	AUe	2,48	0,00
AUhf	0,85	AUhf	0,85	0,00
AUhg	0,49	AUhg	0,49	0,00
AUhl	6,70	AUhl	6,70	0,00
AUho	2,89	AUho	2,89	0,00
AUhp	1,81	AUhp	1,81	0,00
AUhr	2,74	AUhr	2,74	0,00
AUhs	8,89	AUhs	8,89	0,00
AUL	6,71	AUL	6,71	0,00
AUm	4,05	AUm	4,05	0,00
AUr	39,52	AUr	38,77	-0,75
AUs	10,55	AUs	7,88	-2,67
AUv	4,11	AUv	4,11	0,00
Total AU :	91,77	Total AU :	96,98	5,21
Aa	1 900,95	Aa	1 900,95	0,00
Aa1	0,09	Aa1	0,09	0,00
Ae	159,62	Ae	159,62	0,00
Total A :	2 060,66	Total A :	2 060,66	0,00
N	1 544,80	N	1 549,07	4,27
Nb	0,60	Nb	0,60	0,00
Ng	65,14	Ng	65,14	0,00
Total N :	1 610,54	Total N :	1 614,81	4,27
Total PLU	4 008,67	Total PLU	4 008,67	0,00

Source : modification 8 du PLU

Les adaptations de zonage apportées au travers de la modification n°9 du PLU de Rouffach ont porté sur les zones UE, AU et N.

