

Fiche 8

LES SCÉNARIOS AU SEIN DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET L'EXPLICATION DES CHOIX

La dimension prospective de l'état initial de l'environnement : le scénario de référence

L'évaluation d'un document d'urbanisme doit être conduite non seulement au regard de la situation environnementale du territoire au moment où l'on élabore le document, mais aussi en intégrant les perspectives d'évolution de cette situation. Dans le cadre de l'élaboration de l'état initial de l'environnement, il faut donc dégager les perspectives d'évolution de l'état de l'environnement en l'absence du document d'urbanisme. Pour construire ce scénario de référence (également dit scénario tendanciel ou au fil de l'eau), il faut s'appuyer sur :

▼ **Les dynamiques d'évolution du territoire**, en matière de démographie, économie, mobilité avec les conséquences sur la consommation d'espace. Il faut pour cela s'appuyer sur le diagnostic socio-économique qui retrace l'évolution du territoire. En prolongeant les tendances passées, en s'appuyant sur les éventuelles projections notamment démographiques établies, en utilisant les ratios moyens de consommation d'espace du territoire constatés au cours des dernières années (par logement ou habitant et par établissement ou emploi), il est possible d'établir des perspectives en matière de consommation d'espace. Selon la qualité et la précision des données disponibles, ces perspectives peuvent être spatialisées (par exemple, poursuite de l'extension de la couronne périurbaine, étalement le long des voies principales des villages...), ce qui permet d'affiner les incidences environnementales potentielles. L'analyse rétrospective et dynamique de la consommation d'espace du territoire a ici toute son importance. Ces dynamiques pourront également être traduites pour ce qui concerne les besoins futurs en ressources (eau, énergie, matériaux...) et rejets de polluants ou déchets.

▼ **Les tendances d'évolution de la situation environnementale**, à mettre en évidence dans l'état initial de l'environnement. Cela nécessite, pour les données chiffrées et indicateurs, de travailler à partir d'un historique des valeurs et pas seulement celles de l'année n. Il faut interpréter ces tendances au regard de l'évolution des pressions qui s'exercent sur les milieux et ressources. Ainsi, par exemple, on pourra constater que les prélèvements en eau des ménages diminuent alors même que la population augmente, en raison des progrès réalisés sur les équipements et les réseaux de distribution. A contrario, on pourra constater que la qualité de l'air à proximité des infrastructures routières se détériore malgré les progrès technologiques sur les véhicules et la progression sensible de la fréquentation des transports en commun. Les données naturalistes peuvent mettre en évidence la réduction de certaines populations d'espèces corrélativement à la régression des surfaces de leurs habitats naturels.

▼ **Les politiques, programmes, actions engagés sur le territoire** et visant à la valorisation des richesses environnementales, à la réduction des pressions, à l'amélioration de la qualité des ressources... Le scénario de référence n'est pas le scénario du pire qui prolonge toutes les tendances négatives à l'œuvre en ignorant la mobilisation des acteurs en faveur de l'environnement. Il doit au contraire donner à voir comment cette mobilisation contribue ou contribuera à infléchir ces tendances. Par exemple, la mise en œuvre d'un programme d'assainissement collectif sur un territoire rural qui n'en disposait pas, devra être intégrée dans les perspectives d'évolution de la qualité des ressources en eau. Il convient toutefois de ne prendre en compte que les actions véritablement programmées, et pas de simples pistes ou intentions.

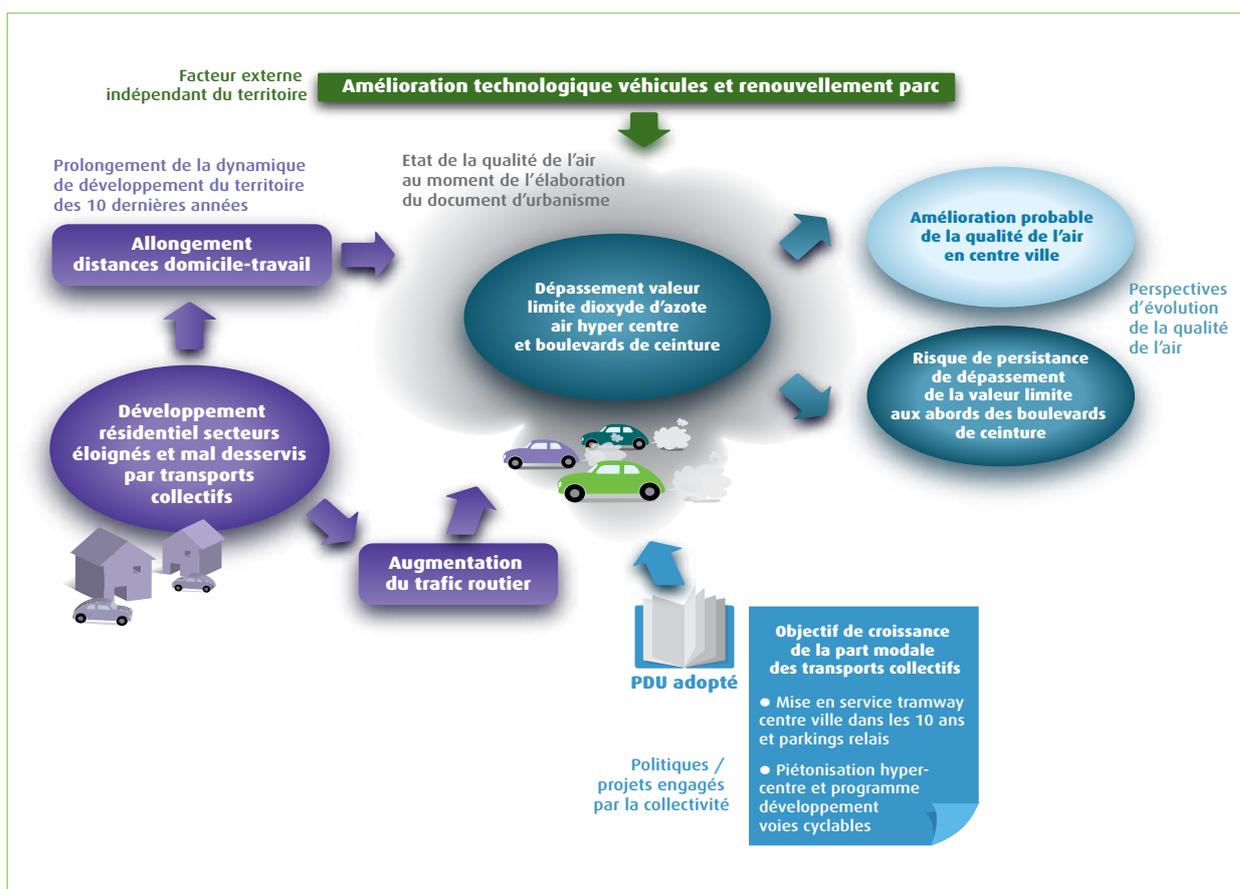
Certains documents de rang supérieur, et autres plans ou programmes s'appliquant au territoire, peuvent eux-mêmes dégager des perspectives d'évolution sur lesquelles il est utile de s'appuyer.

C'est par exemple le cas des Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) qui définissent les échéances d'atteinte du « bon état » des masses d'eau au sens de la Directive européenne cadre sur l'eau, des Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) sur le volet énergie/gaz à effet de serre par exemple ou la remise en état de la trame verte et bleue, plus localement des Plans de protection de l'atmosphère (PPA), des Plans climat air énergie territoriaux (PCAET), des Plans de déplacements urbains (PDU), des chartes des parcs naturels régionaux ou des chartes des parcs nationaux, des documents d'objectifs (DOCOB) des sites Natura 2000, des modalités d'application locale d'un plan national

d'action (PNA) prévu à l'article L. 411-3 du code de l'environnement et les objectifs assignés en termes de conservation des espèces et de leurs milieux, etc.

En matière de consommation d'espace, le scénario de référence ne doit pas être confondu avec ce qui était permis par le document d'urbanisme antérieur. Il s'agit de s'appuyer sur la réalité de la consommation d'espace passée pour dégager les perspectives et non pas de considérer l'ensemble des zones à urbaniser non encore aménagées du document d'urbanisme. En effet, certains PLU, voire POS, anciens comptent de très importantes surfaces de zones à urbaniser (AU), bien supérieures aux besoins réels. **Si la comparaison avec le document d'urbanisme antérieur est nécessaire et doit figurer dans le rapport de présentation, cela ne peut suffire à démontrer l'effort de réduction de la consommation d'espace.**

Exemple schématique de construction du scénario de référence pour la qualité de l'air





SCOT de la Métropole de Rouen : Les incidences des perspectives de développement du territoire analysées pour chaque enjeu environnemental

Dans un premier temps, à partir du diagnostic socio-économique et des tendances qu'il a mis en évidence, des perspectives de développement du territoire ont été établies en termes de démographie, logements, activités économiques (industrie, tertiaire, agriculture), consommation d'espace, déplacements, mobilité et infrastructures.

Dans un deuxième temps, pour chaque enjeu environnemental identifié par l'état initial de l'environnement, sont présentées les incidences « théoriques » des perspectives de développement à l'horizon 2030, les actions en cours et projets engagés localement devant contribuer à prendre en compte l'enjeu et/ou à limiter les incidences négatives, et en synthèse la situation probable en 2030.

Extrait de la présentation du scénario tendanciel (source : état initial de l'environnement du SCOT, rapport de présentation tome IV)

Enjeux environnementaux (situation actuelle)	Incidences « théoriques » des perspectives de développement à l'horizon 2030	Actions en cours et projets engagés localement devant contribuer à prendre en compte l'enjeu et/ou à limiter les incidences négatives	Synthèse : situation probable en 2030
Rechercher les conditions d'un développement urbain et du maintien d'un secteur économique dynamique tout en garantissant la santé et la sécurité de la population	Augmentation de l'exposition du territoire aux risques ou nuisances sonores, dans l'hypothèse d'un développement urbain dans les zones concernées. Eventuelles implantations de nouvelles activités à risque.	Finalisation des PPRt (plans de prévention des risques technologiques) visant à maîtriser l'urbanisation dans les zones de risque autour des établissements Seveso seuil haut. Mise en œuvre des plans de prévention du bruit dans l'environnement. Poursuite par les industriels des efforts de réduction des rejets polluants dans l'eau et dans l'air, ainsi que des nuisances sonores. Politique de développement économique de la CREA visant à une meilleure gestion et animation des zones d'activités pour la qualité des aménagements, des services et de l'environnement.	Une vulnérabilité des biens et des personnes qui devrait plutôt diminuer avec la mise en place des PPRt et des actions de maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risques qui en découleront. Une meilleure anticipation des risques industriels qui devrait permettre de limiter l'exposition des personnes et des biens en cas d'implantation de nouvelles activités à risques.



PLU de Roanne : Des tendances au fil de l'eau identifiées pour tous les points saillants de l'état initial de l'environnement

Chaque chapitre de l'état initial de l'environnement se conclut par une matrice dégagant les points importants (+ : atout, - faiblesse) et les tendances au fil de l'eau (↗ : opportunité, ↘ : menace).

Extrait pour la thématique de l'eau potable et l'assainissement (source : état initial de l'environnement, rapport de présentation chapitre 4)

Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
+	Une alimentation en eau potable sécurisée et de bonne qualité	↘	Dans un contexte de changement climatique, de potentiels problèmes d'approvisionnement à long terme peuvent apparaître.
-	une consommation d'eau par habitant supérieure à la moyenne nationale	↗	Les efforts fournis pour réduire les consommations en eau potable et les actions de sensibilisation devraient permettre d'économiser de l'eau.
+	Une station d'épuration performante assurant un assainissement collectif de qualité	→	Les récents travaux effectués sur la STEP devraient permettre de maintenir un assainissement efficace.
-	Des problèmes localisés de surcharge du réseau d'eaux usées par temps de pluie, et pas de zonage d'assainissement pluvial.	↗	Le contrôle des branchements d'assainissement collectif devrait permettre de mieux identifier les eaux claires parasites dans le réseau.
+	Un sol peu adapté à l'assainissement non collectif mais un très faible taux d'ANC	→	Prise en compte de l'aptitude de sols à l'assainissement dans les projets d'urbanisation.



Des écueils à éviter

- L'absence de vision prospective de l'état initial de l'environnement et de scénario tendanciel d'évolution de l'environnement
- En termes de consommation d'espace, un scénario tendanciel assimilé aux ouvertures à l'urbanisation du document d'urbanisme antérieur et non pas à la réalité constatée

L'explication des choix par la comparaison de scénarios ou d'alternatives



La directive 2001/42/CE énonce que le plan ou programme identifie, décrit et évalue les solutions de substitution raisonnables (art. 5 § 1 et annexe I h). Est considérée comme raisonnable une alternative réaliste, non excessive, non caricaturale, dont l'identification et l'analyse ne sont manifestement pas dictés par la considération de ses effets « beaucoup plus nuisibles afin de promouvoir le projet de plan ou programme envisagé » (Guide de la Commission de l'Union européenne sur la mise en oeuvre de la directive 2001/42). Le rapport de présentation du document d'urbanisme (SCOT, PLU, carte communale) explique les choix retenus 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 document d'urbanisme (art. R141-2 3°, R151-3 4°, R161-3 4° et L104-4 3° du code de l'urbanisme).

Des méthodes très diverses sont employées par les collectivités pour construire leur projet de territoire et le concrétiser dans leur document d'urbanisme. Dans certains cas, elles s'appuient sur de véritables scénarios contrastés, mais, le plus souvent, le document d'urbanisme se construit progressivement et des hypothèses sont envisagées sans être véritablement formalisées. C'est le cas notamment lorsqu'il s'agit de la révision d'un document d'urbanisme qui ne conduit pas à une remise en cause importante du projet de territoire.

Quelle que soit la manière dont le document se construit, il faut apprécier les conséquences environnementales des scénarios, alternatives ou hypothèses envisagés. S'il ne définit pas d'orientations méthodologiques précises sur la manière d'élaborer les documents d'urbanisme et n'impose pas la formalisation de scénarios, **le code de l'urbanisme demande d'expliquer les choix effectués notamment au regard des questions d'environnement et en fonction des « solutions de substitution raisonnables »** tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du schéma / du plan / de la carte. Cela signifie que toutes les solutions envisagées doivent

être analysées et que cela doit être restitué dans le rapport de présentation. Au besoin la démarche d'évaluation peut amener à proposer des solutions de substitution, permettant d'éviter ou réduire les incidences environnementales.

A minima le scénario retenu doit être confronté au scénario de référence (ou tendanciel). En cas de rupture avec une évolution tendancielle, il importe d'exposer les facteurs qui motivent le choix retenu et de démontrer leur crédibilité (évolution du contexte, nouveautés apportés dans le projet de territoire). Il ne s'agit en aucun cas de construire a posteriori des scénarios fictifs ou caricaturaux, qui auraient pour seul but de valoriser les choix opérés.

Il convient de souligner qu'une **omission ou une insuffisance de l'analyse des « solutions de substitution raisonnables » dans l'évaluation environnementale du document d'urbanisme risque de pénaliser la réalisation de projets**, en les privant de la possibilité de se prévaloir de ces alternatives précédemment examinées à l'échelle de la planification. En effet, les projets soumis à évaluation environnementale doivent également justifier de l'examen des solutions de substitution raisonnables¹.

¹ 7° du II de l'article R. 122-5 du code de l'environnement.



Le choix du parti d'aménagement retenu doit être particulièrement justifié si le document d'urbanisme ne supprime pas les impacts sur les éléments de biodiversité protégés (cas des espèces protégées et des sites Natura 2000). En effet dans ces cas, la réalisation des projets qui les impactent requière des dérogations à ces règles de protection, délivrées selon des critères exigeants, en particulier en ce qui concerne la démonstration d'absence de solutions alternatives au projet à un endroit donné. La justification rigoureuse du parti d'urbanisme retenu, par rapport aux solutions de substitution raisonnables est une garantie pour la sécurité du document d'urbanisme ainsi que, par anticipation, des projets dont il préfigure l'aménagement. C'est ainsi qu'au stade aval de l'autorisation du projet d'aménagement ou de construction, lorsqu'il est susceptible d'affecter la conservation d'espèces animales ou végétales protégées et de leurs habitats, un projet d'aménagement ou de construction ne peut être autorisé, à titre dérogatoire, que s'il répond à une raison impérieuse d'intérêt public majeur.

En présence d'un tel intérêt, le projet ne peut cependant être autorisé, eu égard aux atteintes portées aux espèces protégées appréciées en tenant compte des mesures de réduction et de compensation prévues, que si, d'une part, il n'existe pas d'autre solution satisfaisante et que, d'autre part, cette dérogation ne nuit pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle². Dans le même sens, lorsqu'une évaluation des incidences Natura 2000 conclut qu'un projet d'aménagement ou de construction est susceptible de porter atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 et en l'absence de solutions alternatives, l'autorité compétente ne peut donner son accord que pour des raisons impérieuses d'intérêt public majeur. Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000, la Commission européenne doit en être tenue informée³.

Afin d'être transparente et pédagogique, **l'explication des choix doit commencer par celle de l'ambition et du « dimensionnement » du projet** en termes de démographie, logements, économie, consommation d'espace (voir aussi fiche 20 La justification des objectifs de limitation de la consommation d'espace dans les documents d'urbanisme) au regard des constats, enjeux et perspectives mis en lumière par le diagnostic.

Il importe notamment de **justifier l'hypothèse démographique sur le fondement de laquelle le document d'urbanisme est élaboré**. Il convient, d'abord, d'exposer l'évolution démographique au cours des années précédentes sur le territoire considéré (telle qu'elle résulte des données recueillies par l'Institut national de la statistique et des études économiques) ensuite, de justifier la dynamique démographique retenue par les auteurs du document d'urbanisme lorsqu'elle diffère de l'évolution historique et, enfin, de mettre en question, le cas échéant, la volonté de développement démographique par l'analyse de l'ensemble du système territorial concerné, notamment dans ses composantes environnementales.

Tous les choix doivent être éclairés : cela peut concerner les grands choix stratégiques de développement (ambition démographique et économique, organisation de l'armature urbaine...), la localisation des secteurs de développement dans les PLU et cartes communales (ou les principes de localisation dans les SCOT), mais aussi les principes et modalités d'aménagement définis dans le DOO du SCOT ou le règlement et les OAP du PLU (par

exemple, densité, desserte, dispositif d'assainissement, intégration paysagère...). **Cela nécessite d'assurer la traçabilité et la mémoire des choix au fil de l'élaboration du document** pour être en mesure de les restituer dans le rapport de présentation.

Les choix faits en matière d'évitement, qui ne se voient plus dans le document approuvé, nécessitent d'être expliqués. Ainsi, en particulier pour les PLU et les cartes communales, les choix des zones à urbaniser parmi l'ensemble des hypothèses envisagées doivent être exposés.

Pour les révisions qui ne conduisent pas à faire évoluer significativement le projet du territoire, il importe toutefois d'expliquer en quoi les choix confirmés par la révision restent pertinents et judicieux au regard des enjeux environnementaux.

Il est important d'expliquer les choix au regard de l'environnement conjointement avec les choix relatifs aux autres enjeux socio-économiques afin de mettre en exergue les arbitrages rendus et le poids des questions d'environnement dans les choix. **Plus les incidences environnementales résiduelles sont importantes, plus les choix doivent être expliqués** et les enjeux socio-économiques qui les sous-tendent argumentés. Le rapport de présentation traite souvent dans des parties distinctes, d'une part, l'explication des choix, et, d'autre part, l'analyse des incidences sur l'environnement et des mesures d'évitement, réduction, compensation. Cela peut conduire à quelques

² 4° du I de l'article L. 411-1 du code de l'environnement, CAA Bordeaux, 13 juillet 2017, SAS PCE et autre, n° 16BX01364, 16BX01365 et CE, 25 mai 2018, SAS PCE et autre, n° 413267, B ; CE, 28 décembre 2018, ASVD et autre, n° 419918 et 420260 et TA Bordeaux, 9 avril 2019, Société F. et autre, n° 1800744, C, points 7 à 9.

³ VII de l'article L. 414-4 du code de l'environnement.

redondances. Les choix exposés dans la partie dédiée peuvent être repris et développés dans celle relative à l'analyse des incidences, en faisant clairement les liens entre les parties pour en faciliter la lecture.

Les choix doivent être expliqués au regard des enjeux environnementaux du territoire, mais aussi des « objectifs de protection de l'environnement » établis au niveau international, communautaire ou national» qui sont pour nombre d'entre eux, déclinés et précisés dans les documents de rang supérieur avec lesquels les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou qu'ils doivent prendre en compte. L'articulation avec ces documents de rang supérieur doit également être restituée dans le rapport de présentation (voir aussi fiche 5 La hiérarchie des normes, l'articulation avec les autres plans et programmes).

L'importance de l'explication des choix pour la compréhension du projet par le grand public impose qu'une attention particulière y soit portée dans le résumé non technique.



Des écueils à éviter

- Une explication des choix qui n'expose pas les différents scénarios ou hypothèses envisagés et leurs incidences environnementales
- Une démarche d'évitement conduite pour le choix des zones à urbaniser mais non restituée dans le rapport de présentation



SCOT du Haut-Jura : Des choix clairement exposés au regard des perspectives du scénario au fil de l'eau

La partie du rapport de présentation dédiée à l'explication des choix détaille les choix effectués pour chaque orientation du PADD, selon 3 rubriques

qui permettent de bien rendre compte des enjeux auxquels ces choix répondent : « les principaux enjeux révélés par le diagnostic du SCOT », « les risques pressentis d'un développement au fil de l'eau », « les choix du SCOT pour agir sur ces prévisions ».

Extrait de la justification des choix pour la thématique des paysages (source : rapport de présentation, partie 3. Justification des choix)

« Les principaux enjeux révélés par le diagnostic du SCOT »

L'identité du Haut-Jura est fortement marquée par ses paysages hérités qui sont en lien étroit avec les évolutions socio-économiques du territoire. Les mutations en cours en matière économique, démographique et de mobilité ont des impacts sur les paysages qu'ils tendent à modifier par une urbanisation parfois mal maîtrisée.

Alors que le développement de différents modèles économiques tend à différencier les secteurs du territoire (tourisme, industrie), la valorisation des paysages emblématiques reste un élément majeur de cohésion et de projet. Les incidences des évolutions vont au-delà d'un changement de décorum ou des conditions d'accueil et de développement d'activités économiques pour interroger l'identité même du territoire dans les années à venir.

Les risques pressentis d'un développement au fil de l'eau

Une banalisation accélérée des paysages quotidiens est à craindre par un développement résidentiel, économique et touristique diffus. Le phénomène est d'autant plus perceptible dans les franges frontalières du territoire où la pression de l'urbanisation est forte. Toutes les communes sont concernées par le développement des secteurs urbanisés intégrant encore peu les enjeux d'intégration paysagère : répétition de modèles d'urbanisation standardisée dans les communes rurales, dégradation des logements en centres villes et villages qui amplifient le sentiment de dévitalisation.

L'avancée de la forêt aux portes des villes et des villages est aussi un phénomène dont l'ampleur risque de s'amplifier. L'abandon des terres agricoles aux abords des villes est une des principales causes de l'enfrichement, la reconquête par l'activité agricole pour entretenir et pérenniser ces ouvertures est un enjeu.

Les choix du SCOT pour agir sur ces prévisions

Le paysage est l'élément majeur d'attractivité du territoire, qu'elle soit résidentielle, économique ou touristique. L'urbanisme peut en être un révélateur, moyennant qu'il soit développé de façon exemplaire et en parfaite intégration à l'environnement paysager dans lequel il se développe.

L'accompagnement des collectivités porteuses des projets d'aménagement et de planification dans la prise en compte des enjeux paysagers et leurs mutations est important. La diminution programmée des espaces consommables pour l'urbanisation en extension est une première réponse à l'endigement du phénomène d'urbanisation diffuse. Le maintien des coupures d'urbanisation est aussi un moyen de valoriser des ouvertures paysagères, notamment sur les paysages emblématiques et vitrines du territoire.

Les objectifs ambitieux de résorption de vacance dans les deux villes de l'armature œuvreront également dans l'attractivité architecturale des centres urbains en enclenchant des programmes de réhabilitation de logements intégrant des objectifs de qualité architecturale.

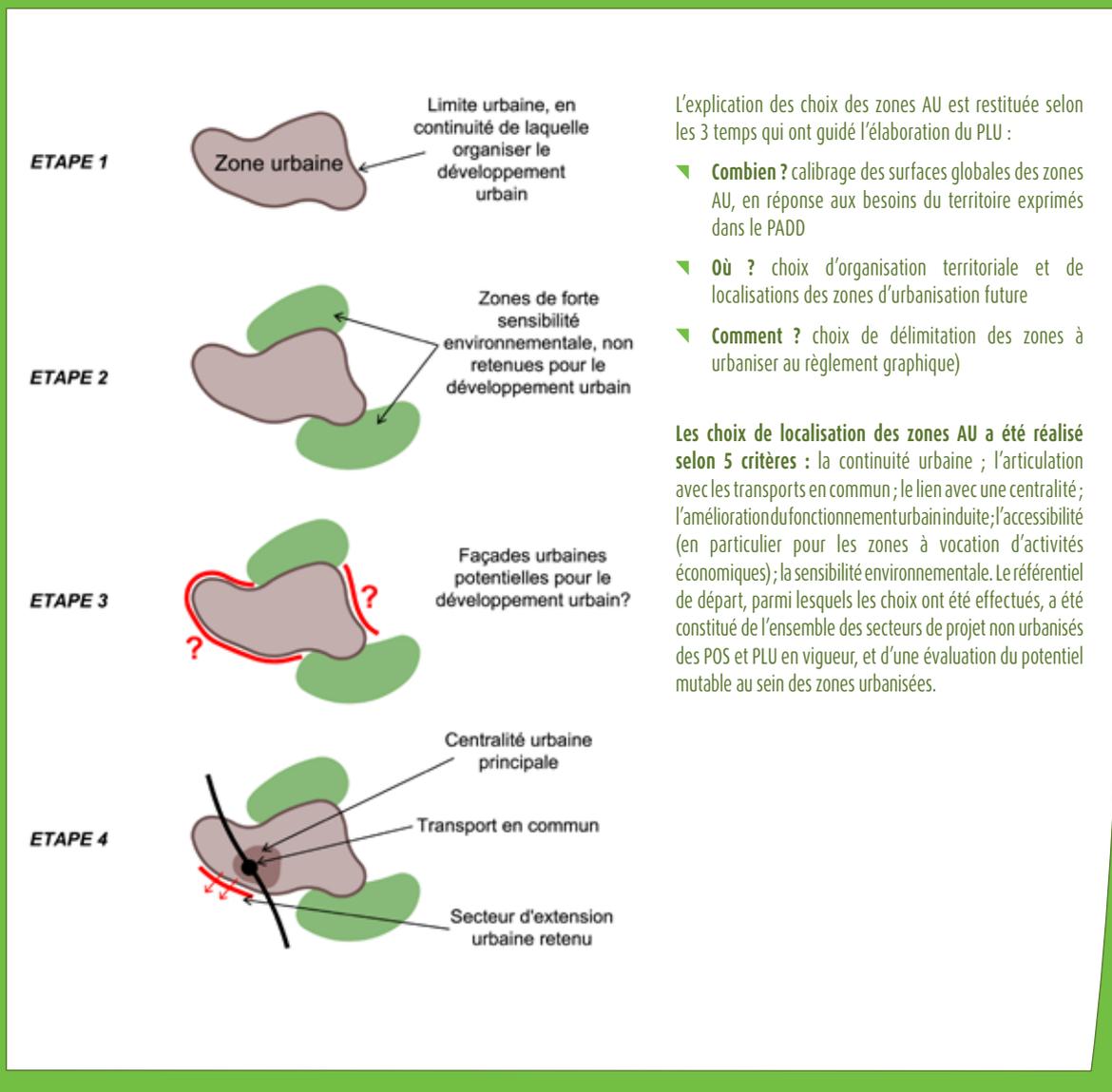
Le SCOT insiste sur la réduction des impacts paysagers dès la planification, en précisant dans les orientations d'aménagement et de programmation les modalités de prise en compte des enjeux paysagers du secteur ouvert à l'urbanisation. La requalification des zones d'activités économiques existantes et l'exigence d'exemplarité attendue dans les programmes équipements sont aussi des objectifs prioritaires du SCOT. »



PLU Eurométropole de Strasbourg: Une explication détaillée et pédagogique du choix des zones à urbaniser

Les enjeux formulés en synthèse de l'état initial de l'environnement font l'objet d'une cartographie de synthèse. Ils sont également précisés pour chacune des grandes entités du territoire.

Critère de continuité urbaine pour le choix de localisation des zones à urbaniser (source : rapport de présentation, tome 4, partie 1.6)

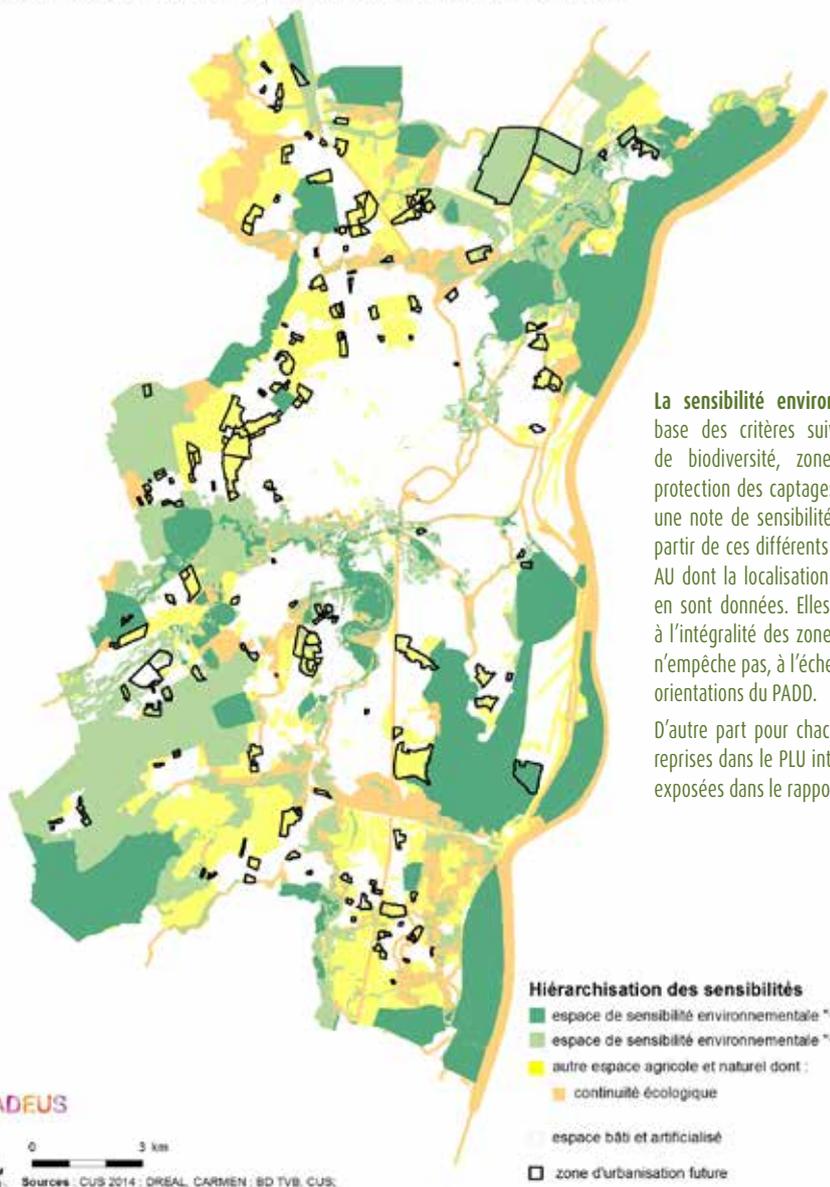


Suite page suivante



Sensibilité environnementale et zones d'urbanisation future (source : rapport de présentation tome 4, partie 1.6)

Sensibilités environnementales et zones d'urbanisation future



La **sensibilité environnementale** est établie sur la base des critères suivants : protections en matière de biodiversité, zones humides, zones inondables, protection des captages. Pour faciliter l'analyse globale, une note de sensibilité est donnée à chaque secteur à partir de ces différents critères. Pour chacune des zones AU dont la localisation s'écarte des critères, les raisons en sont données. Elles restent minoritaires par rapport à l'intégralité des zones AU et il est considéré que cela n'empêche pas, à l'échelle globale, la mise en œuvre des orientations du PADD.

D'autre part pour chacune des zones des POS/PLU non reprises dans le PLU intercommunal les motivations sont exposées dans le rapport de présentation.

- Hierarchisation des sensibilités**
- espace de sensibilité environnementale "++"
 - espace de sensibilité environnementale "+"
 - autre espace agricole et naturel dont :
 - continuité écologique
 - espace bâti et artificialisé
 - zone d'urbanisation future

ADEUS

0 3 km

Sources : CUS 2014 : DRREAL, CARMEN ; SD TVB, CUS ; SD ZH CUS ; DIGAL, BD CCSv2, 2011
Réalisation ADEUS, octobre 2016



Motivations des suppressions de zones par rapport aux POS/PLU précédents (source : rapport de présentation, tome 4, partie 1.6)

Communes	Motivations de suppression et de changement de vocation et/ou de périmètre de zones à urbaniser
Blaesheim	BLA1 : qualité paysagère (colline de Blaesheim)
Eckwersheim	ECK1 : préservation des terres agricoles, problématiques d'assainissement ECK2 : inondations ECK3 : coulées de boues, qualité paysagère (coteaux)
Entzheim	ENT1 : qualité paysagère (vergers) ENT2 : Zone de protection stricte Hamster commun
Eschau	ESC1 : préservation des terres agricoles, problématiques d'assainissement et rééquilibrage du village sur sa partie médiane ESC2 : préservation des terres agricoles, problématiques d'assainissement et rééquilibrage du village sur sa partie médiane ESC3 : préservation des terres agricoles, qualité paysagère (trame verte et bleue) ESC4 : préservation des terres agricoles et rééquilibrage du village sur sa partie médiane ESC5 : préservation des terres agricoles et rééquilibrage du village sur sa partie médiane
Hoenheim	HOE1 : préservation des terres agricoles, problématiques d'assainissement
Lingolsheim	LIN1 : inondations et localisation en point bas
Mittelhausbergen	MIT1 : mise en cohérence avec l'environnement résidentiel de la zone MIT2 : réserve foncière dont la vocation exacte reste à définir MIT3 : qualité paysagère (coteaux de Hausbergen) et risque d'urbanisation linéaire et de mitage dans un contexte d'entrée de ville
Oberhausbergen	OBH1 : mise en cohérence avec le projet urbain global de l'Arc Ouest. Proximité de zones résidentielles OBH2 : mise en cohérence avec l'environnement résidentiel de la zone

