

R É P U B L I Q U E  
F R A N Ç A I S E

**Plan Local d'Urbanisme**  
Intercommunal du  
H A T T G A U



1. Rapport de présentation
2. **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
3. **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- 4a. Règlement
- 4b. Plan(s) de règlement
5. Annexes du PLU

Dossier approuvé par délibération  
du Conseil Communautaire en date  
du 21 | 10 | 2015

Le Président de la Communauté de  
Communes



Etabli à la suite du Diagnostic et sur la base d'une identification des enjeux d'aménagement dans les communes, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** se présente comme le «document-cadre» du PLU Intercommunale du HATTGAU, avec lequel le règlement et les orientations particulières d'aménagement et de programmation doivent être en cohérence.

Il s'appuie sur quatre orientations générales, elles mêmes décomposées en objectifs.



# Sommaire

---

## ORIENTATION 1 : AMENAGER DURABLEMENT LE TERRITOIRE DU HATTGAU EN VALORISANT LE CADRE DE VIE ET EN AGISSANT POUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE 7

|   |    |
|---|----|
| OBJECTIF 1-1 : LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT   | 7  |
| PRESERVER LA QUALITE DE VIE   | 7  |
| REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENTS PAR UNE OFFRE SUFFISANTE ET ADAPTEE   | 7  |
| METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE PROCHE ET LOINTAIN  | 7  |
| PRESERVER LES ELEMENTS D'IDENTITE PAYSAGERE VILLAGEOISE, EN LES INTEGRANT DANS L'AMENAGEMENT DES NOUVEAUX QUARTIERS | 8  |
| PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES  | 8  |
| OBJECTIF 1-2 : LES POLITIQUES D'EQUIPEMENT  | 8  |
| OBJECTIF 1-3 : LES POLITIQUES D'URBANISME   | 9  |
| PRESERVER LA COHERENCE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES ENSEMBLES URBAINS REMARQUABLES                               | 9  |
| URBANISME, DU PATRIMOINE A L'INNOVATION   | 9  |
| OBJECTIF 1-4 : LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS                           | 10 |
| CONFORTER, RENFORCER ET DIVERSIFIER L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE.  | 10 |
| PROTEGER LES HABITATS NATURELS DU TERRITOIRE  | 10 |
| OBJECTIF 1-5 : LES POLITIQUES DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES                  | 11 |
| ASSURER LE BON FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE.   | 11 |
| CONTENIR L'URBANISATION AU MIEUX  | 11 |

## ORIENTATION 2 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET OFFRIR UN TERRITOIRE ACCUEILLANT POUR TOUS. 12

|   |    |
|---|----|
| OBJECTIF 2-1 : L'HABITAT  | 12 |
| VEILLER A L'AMELIORATION DU PATRIMOINE EXISTANT   | 12 |
| DIVERSIFIER LA PRODUCTION DANS LE NEUF  | 13 |
| MAITRISER LE FONCIER POUR MAITRISER LES PRIX  | 13 |
| OBJECTIF 2-2 : LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS   | 13 |
| DEVELOPPER LES TRANSPORTS   | 13 |
| FACILITER LES DEPLACEMENTS  | 13 |
| OBJECTIF 2-3 : LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES                                     | 13 |
| OBJECTIF 2-4 : L'EQUIPEMENT COMMERCIAL  | 14 |
| OBJECTIF 2-5 : LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS   | 14 |
| VALORISER LES FACTEURS D'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU HATTGAU DANS LE CONTEXTE DE L'ALSACE DU NORD. | 14 |
| VALORISER L'OFFRE TERRITORIALE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS.   | 15 |

## ORIENTATION 3 : OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 16

|   |    |
|---|----|
| OBJECTIF 3-1 : PERMETTRE LA DENSIFICATION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT   | 16 |
| REINVESTIR LES "DENTS CREUSES" DANS LES COMMUNES, MAIS PRESERVER DES CŒURS D'ÎLOTS.   | 16 |
| MOBILISER LE PARC DE LOGEMENTS VACANTS.   | 16 |
| TIRER PROFIT DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DU BATI ANCIEN, OPTIMISER LE FONCIER ET LES RESEAUX EXISTANTS SANS POUR AUTANT SUR-BATIR LES PARCELLES ET MINERALISER L'ESPACE URBAIN. | 17 |
| OBJECTIF 3-2 : LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.   | 17 |
| LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE EN DEHORS DE L'ENVELOPPE URBAINE ACTUELLE.   | 17 |
| DEVELOPPER UNE POLITIQUE FONCIERE SUR LE LONG TERME   | 17 |
| FAVORISER DES FORMES D'URBANISATION PLUS COMPACTES.   | 18 |
| INSTAURER UNE DENSITE MINIMALE DANS LES OPERATIONS EN ZONES D'EXTENSION.  | 18 |
| OBJECTIF 3-3 : OPTIMISER L'UTILISATION DU FONCIER VOUE A L'ACTIVITE ECONOMIQUE.   | 18 |
| VALORISER LE POTENTIEL FONCIER EXISTANT   | 18 |
| PREVOIR UN FONCIER SUFFISANT  | 18 |
| VALORISER LES FRICHES INDUSTRIELLES   | 18 |



# Orientation 1 : Aménager durablement le territoire du Hattgau en valorisant le cadre de vie et en agissant pour la qualité environnementale

Le développement du HATTGAU ne saurait se poursuivre au détriment de son identité urbaine, architecturale et paysagère mais aussi de son ambiance spécifique de village, à laquelle ses habitants sont attachés.

Cette ambiance s'appuie non seulement sur l'identité architecturale caractéristique des tissus anciens, mais également sur l'omniprésence visuelle des paysages de campagne, ainsi que sur l'imbrication étroite entre habitations, jardins et vergers, qui favorisent elle-même la persistance d'usages et de pratiques (jardinage, petits élevages etc.)

Les centres villages et les traverses des communes du HATTGAU présentent un aspect caractéristique, lié à la structure de l'habitat rural traditionnel. Celui-ci est marqué par la configuration de la ferme - cour : l'habitation et les diverses dépendances s'ordonnent en effet autour d'une cour ouverte sur la rue. Le logis présente systématiquement un pignon sur rue, ce qui imprime à la rue une identité visuelle forte, elle-même soulignée par la forte présence de constructions traditionnelles à colombages dans les villages épargnés par les destructions de la seconde guerre mondiale.

## Objectif 1-1 : **Les politiques d'aménagement**

Préserver la qualité de vie

Accorder une priorité paysagère aux espaces publics nouveaux et existants.

Affirmer le principe de mixité de fonction dans les opérations sans nuire au caractère résidentiel des quartiers, afin de réduire les déplacements et de répondre aux attentes de la population.

Répondre aux besoins en logements par une offre suffisante et adaptée

**S'inscrire dans les objectifs du SCoT en renforçant le pôle d'équilibre BETSCHDORF-HATTEN**, afin que son rôle gagne en dynamisme. Ce dynamisme serait bénéfique pour tout le territoire.

Garantir la cohérence et la complémentarité des extensions dans les différents sites retenus. **La complémentarité se fera entre le pôle d'équilibre et les villages. HATTEN et BETSCHDORF proposeront une offre de logements plus petits dans des formes d'habitat plus denses. Les villages quant à eux réaliseront des opérations moins denses en préférant les logements individuels.**

Mettre en valeur le paysage proche et lointain

Organiser la perception des paysages par les routes, qui constituent les axes privilégiés de découverte des paysages du HATTGAU :

- selon l'alternance de séquences urbaines (en traversée d'agglomération) et de séquences naturelles. Cette qualité de perception est conditionnée par la conservation de coupures vertes entre les agglomérations, ainsi que de limites claires à l'urbanisation;
- selon l'alternance de vues rapprochées et d'échappées visuelles lointaines. Cette qualité de perception est liée à la topographie vallonnée du territoire, ainsi qu'à l'intensité de son occupation agricole.

Préserver les éléments sur lesquels repose, globalement, la perception de la qualité paysagère d'ensemble du territoire.

Protéger les lignes de crêtes qui marquent les paysages du HATTGAU, en évitant les implantations de nouvelles constructions qui impacteraient le paysage

Protéger en particulier :

- l'intégrité des coupures vertes existant entre les agglomérations ;
- les ceintures de jardins et de vergers qui s'intercalent entre le bâti et les zones agricoles, et constituent un élément de signature visuelle des silhouettes de village.

Encadrer **l'implantation de bâtiments** agricoles dans un souci **d'intégration et de respect des** paysages.

Préserver les éléments d'identité paysagère villageoise, en les intégrant dans l'aménagement des nouveaux quartiers

Maintenir un équilibre entre éléments bâtis et éléments naturels du cadre de vie en fonction du contexte.

**Préserver de toute construction certains espaces de jardins et de vergers situés en cœur de village, ou s'intercalant entre la limite urbaine et les espaces agricoles proprement dits.**

Maintenir la place qu'il convient à des éléments paysagers tels que jardins, haies champêtres, bosquets et vergers, de telle sorte qu'ils soient intégrés comme des éléments de conception à part entière dans le cadre de l'aménagement de ces futurs quartiers.

Prendre en compte les risques et les nuisances

**Prévenir des risques de coulées de boue et d'inondation**, en évitant toute urbanisation à caractère résidentiel dans des secteurs réputés à risques.

Prévenir les risques de nuisances sonores le long des axes de circulation. Toute urbanisation nouvelle, en extension, le long des axes à risques, doit être évité.

Garantir le respect de distances d'éloignement suffisantes entre les installations classées et les habitations. En effet, le territoire du HATTGAU comporte, entre autre, un certain nombre d'Installations Classées pour la **Protection de l'Environnement (ICPE)**.

## Objectif 1-2 : **Les politiques d'équipement**

**Maintenir l'offre d'équipements et permettre son fonctionnement autant dans les villages que dans le bipôle afin de favoriser la vie associative. Il s'agit de maintenir et de développer le pôle sports et loisirs de BETSCHDORF, le centre socio-culturel à HATTEN et de maintenir les équipements sportifs et associatifs dans les villages.**

**Proposer une offre d'équipement évolutive pour pouvoir constamment répondre aux nouveaux besoins de la population.**

**Permettre la création d'un "contournement" de BETSCHDORF consistant à dévier une part du trafic sur les voiries nouvelles des deux lotissements aux extrémités est et ouest et les rues de la Gare et du "Bannholtz", plus au sud, afin de désengorger ses rues principales (RD 243).**



## Objectif 1-3 : Les politiques d'urbanisme

Préserver la cohérence architecturale et paysagère des ensembles urbains remarquables

Préserver la structure de l'habitat rural traditionnel caractérisé par la configuration ferme-cour.

Préserver l'identité visuelle forte des rues par la présence de constructions traditionnelles à colombages dans les villages.

Protéger le patrimoine bâti remarquable des communes du HATTGAU par des possibilités d'évolution qui respectent l'identité patrimoniale, tout en permettant, par exemple, l'évolution des corps de ferme vers du logement ou de l'activité en limitant les nuisances potentielles (stationnement, bruit, etc...).

Optimiser le patrimoine bâti rural villageois et traditionnel des communes (noyau ou rues) qui sont des éléments importants de l'identité et de l'histoire du territoire.

Permettre le renouvellement urbain, et notamment la réaffectation des granges ou anciennes annexes en habitat par exemple.

### **Urbanisme, du patrimoine à l'innovation**

Encadrer l'évolution du bâti traditionnel en préservant ses caractéristiques urbaines et architecturales (volumes et modes d'implantation, matériaux de constructions, présence de jardin et vergers, etc...).

Préserver la valeur du patrimoine bâti et les éléments qui en font la richesse, notamment en centre urbain, tout en permettant l'évolution harmonieuse de ce même patrimoine dans des formes plus adaptées aux modes de vie contemporains et à la nécessité de réduire la consommation énergétique des constructions existantes et à venir.

Encadrer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant, en préservant les volumétries et les modes d'implantations caractéristiques du tissu bâti environnant.

Promouvoir la démarche éco-quartier pour les futures zones d'habitat.

Permettre au tissu pavillonnaire, de tout type, d'évoluer progressivement et raisonnablement sans nuire aux relations de voisinage.

Garantir la bonne insertion des extensions futures au tissu urbain existant tout en permettant d'y opérer un urbanisme durable et innovant.

## Objectif 1-4 : Les politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le HATTGAU est un territoire au caractère naturel affirmé, qui apporte une contribution significative à la biodiversité régionale :

- il recouvre une partie du massif forestier de HAGUENAU, considéré comme une zone nodale d'importance régionale, appartenant au réseau de sites Natura 2000;
- il est traversé par deux corridors écologiques d'importance régionale, centrés l'un sur le Seltzbach, l'autre sur le Seebach ;
- enfin, il comporte de nombreuses zones humides, certaines remarquables, dont la sauvegarde est essentielle.

Conforter, renforcer et diversifier l'activité agricole sur le territoire.

Poursuivre la modernisation d'une agriculture dynamique et diversifiée, et anticiper le redéploiement **de l'agriculture sur le territoire. En effet, dans le cadre de leur développement, la plupart des exploitations ont été amenées à quitter les centres village pour s'implanter en périphérie, à l'écart des habitations, il convient de leur trouver une place dans le HATTGAU.**

Conforter la pérennité de l'activité agricole sur le territoire en :

- limitant au strict minimum la consommation d'espaces agricoles au profit de l'urbanisation ;
- traçant des limites claires et durables à l'extension des agglomérations ;
- s'assurant que les extensions urbaines programmées ne viennent pas compromettre les perspectives de développement des exploitations qui ont opéré leurs sorties hors des agglomérations ;
- ménageant, là où c'est nécessaire, la possibilité de nouvelles sorties d'exploitation ;
- **en permettant l'utilisation de l'énergie géothermique pour de nouvelles cultures maraîchères.**

Diversifier le **type d'exploitation agricole en développant, entre autre, le maraîchage sur le territoire.**

**Veiller au respect des conditions d'implantation ou d'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations, la même exigence devant être imposée à ces dernières.**

Protéger les habitats naturels du territoire

Protéger et mettre en valeur les espaces naturels remarquables du HATTGAU

Garantir la préservation du patrimoine « eau », par le maintien des zones humides, des ripisylves, la préservation des dynamiques **naturelles des cours d'eau et la prise en compte des captages d'eau et de leurs périmètres de protection. Orienter l'agriculture vers une agriculture de type raisonnée, permettant de limiter l'emploi de pesticides et ainsi préserver la qualité des eaux souterraines.**

Préserver les zones inscrites au réseau Natura 2000 : **le Site d'intérêt Communautaire « Forêt de Haguenau » et la Zone de Protection Spéciale « Forêt de Haguenau » ainsi que les espaces naturels « ordinaires » pouvant abriter des espèces floristiques et faunistiques d'intérêt patrimonial.**

## Objectif 1-5 : Les politiques de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Assurer le bon fonctionnement écologique du territoire.

Préserver le massif forestier de Haguenau, source de biodiversité grâce à la qualité et la quantité des **milieux qu'il possède**.

**Préserver les continuités écologiques d'intérêt régional mais aussi secondaires composées par les réseaux de vergers et jardins du territoire du HATTGAU afin de permettre les échanges faunistiques et floristiques sur le territoire et à l'extérieur.** Revenir vers une agriculture plus traditionnelle incitant à la replantation de haies afin de densifier le réseau de continuités secondaires sur le territoire.

Assurer la protection des espaces naturels et agricoles qui constituent globalement l'espace d'évolution de la faune et de la flore sauvages.

### **Contenir l'urbanisation au mieux**

Assurer l'intégrité physique de ces structures naturelles, en les préservant de toute nouvelle construction et en évitant leur fragmentation.

Fixer des limites claires et durables à l'urbanisation.

## Orientation 2 : Organiser le développement du territoire et offrir un territoire accueillant pour tous.

Au regard de son développement passé et de son niveau d'équipements actuel, le territoire du HATTGAU est en mesure d'atteindre une population d'environ 9.700 habitants dans les quinze ans à venir.

Cet objectif de croissance doit s'accompagner d'un (ré)équilibrage entre chacune des composante du territoire intercommunal tout en préservant la capacité d'attraction et les spécificité du HATTGAU. La question d'une offre de logement offrant une plus grande diversité dans les types d'habitat est envisagée, afin de faciliter le parcours résidentiel et la mixité sociale.

Deux grandes lignes se dégagent de la stratégie territoriale intercommunale:

- Le renforcement du pôle d'équilibre BETSCHDORF-HATTEN. L'intérêt est de donner davantage de poids à ces communes afin d'éviter l'évasion des commerces et des services hors du territoire.
- Conforter les complémentarités entre les communes.

### Objectif 2-1 : L'habitat

Le Hattgau est un territoire d'accueil de familles, par apport migratoire ou par dé-cohabitation, dans le patrimoine ancien ou dans dans la construction neuve.

Cet équilibre entre neuf et ancien dans le renouvellement de la population est un facteur majeur de son développement sur lequel il faut veiller et participe, dans une spirale vertueuse, à l'objectif de lutte contre l'étalement urbain comme au renforcement du pôle BETSCHDORF-HATTEN qui héberge l'essentiel du parc ancien.

En outre, l'accueil de familles se réalise désormais dans des parcours résidentiels ou au terme de parcours résidentiels qui se diversifient et créent des infléchissements dans les besoins d'offre d'habitat (petits logements, prix, accueil de publics particuliers, familles monoparentales, isolées, vieillissement...).

Enfin, le Hattgau tire son attractivité d'une certaine forme de modération des prix du foncier et de l'immobilier par rapport aux territoires voisins.

#### Veiller à l'amélioration du patrimoine existant

Remise à niveau des logements existants pour répondre aux normes actuelles dans un contexte d'augmentation des coûts énergétiques et de creusement de l'écart avec le neuf notamment en termes de performance énergétique.

Adaptation du bâti au vieillissement (accessibilité, maintien à domicile..).

Création de petits logements à loyers maîtrisés pour permettre l'accueil de jeunes ménages en début de parcours résidentiel.

Concernant le parc social et le contexte actuel de détente du marché, veiller à l'adaptation du parc aux nouveaux besoins (petits logements, personnes vieillissantes ou handicapées...).

## Diversifier la production dans le neuf

Produire du neuf à prix maîtrisé (foncier et construction).

Diversifier les gammes de produit pour offrir des logements en accession à la propriété dans des gammes de prix répondant aux besoins d'une diversité de clientèles, notamment primo-accédants et jeunes couples avec enfants.

En corrélation avec le point précédent, produire du logement économe en espace (individuel groupé, logements intermédiaires...).

## Maîtriser le foncier pour maîtriser les prix

Conduire une politique de maîtrise foncière « stratégique » afin de ne pas se trouver en situation de « rareté » de la ressource première et peser sur le prix du marché foncier et par voie de conséquence sur le prix de l'immobilier.

## Objectif 2-2 : Les transports et les déplacements

Dans le HATTGAU comme dans tous les territoires ruraux, l'automobile joue un rôle incontournable dans les usages de mobilité, que ce soit pour accéder aux lieux d'emploi ou aux services.

### Développer les transports

Limiter la place de la voiture et organiser une mobilité alternative sur le territoire.

Organiser, le cas échéant, des poches de stationnement, à même de réduire le stationnement anarchique le long de certains axes de circulation.

**S'appuyer sur la présence d'un maillage de gares SNCF, certes implantées hors du territoire, mais à très faible distance des communes du HATTGAU, notamment celles de Soultz-Sous-Forêts, Hoffen, Seltz et Walbourg.**

Rééquilibrer les mobilités quotidiennes en faveur des mobilités dites *actives*, c'est à dire la marche à pied et les cycles dans les trajets intra et inter-villages.

### Faciliter les déplacements

Compléter le maillage existant d'itinéraires cyclables, dans la perspective d'un réseau plus large (cf plan vélo 2020) desservant localement les six communes. Le réseau s'appuyant pour partie sur des sites propres, et pour partie sur l'espace public urbain, notamment dans les traversées de village.

Renforcer le maillage de pistes cyclables / voies vertes pour des circuits de randonnée plus agréables et plus sûrs, mais également pour développer l'usage des modes doux pour les trajets du quotidien.

Développer à l'échelle de chacune des communes, la qualité des espaces publics et mettre en valeur les cheminements piétons et cyclables.

## Objectif 2-3 : Le développement des communications numériques

**Maintenir et améliorer l'attractivité de la Communauté de Communes par le développement de l'accès aux technologies numériques, en s'appuyant sur les politiques régionales et notamment en cohérence avec le schéma régional d'aménagement numérique.**

**Garantir la desserte des futures zones d'activités en très haut débit.**

## Objectif 2-4 : L'équipement commercial

Renforcer l'équipement commercial du territoire sur les communes du pôle d'équilibre.

Capter une clientèle de passage le long de l'axe RD 243 / RD 28 en renforcent cette "linéarité" commerciale et de services. A ce titre la commune de RITTERSHOFFEN participe à cette dynamique **commerçante le long de l'axe routier RD243 / RD 28.**

Prévoir l'aménagement d'une petite zone commerciale sur la RD 28, à la sortie ouest de HATTEN, de **nature à conforter l'activité commerciale du HATTGAU.**

Pérenniser et maintenir la diffusion dans le tissu urbain existant, **d'activités** de services ou de petit **artisanat, compatibles avec le voisinage d'habitations, afin d'assurer une animation des villages et le développement du lien social.**

## Objectif 2-5 : Le développement économique et les loisirs

Le HATTGAU a su développer et conserver un tissu de PME dans le secteur industriel et de la logistique, ce qui permet de limiter la dépendance du territoire par rapport aux principaux pôles d'emploi d'Alsace du Nord (Haguenau, Wissembourg et Strasbourg notamment).

Les zones d'activités du HATTGAU sont concentrées sur les communes de BETSCHDORF et HATTEN. Leur développement est programmé dans le cadre de la stratégie de développement économique communautaire.

Le développement économique s'appuie notamment :

- sur une bonne accessibilité routière du territoire, entre la RD 263 et l'A35 ;
- sur la qualité de l'infrastructure de télécommunications.

### **Valoriser les facteurs d'attractivité économique du Hattgau dans le contexte de l'Alsace du Nord.**

Assurer une offre foncière suffisante pour l'accueil d'activités économiques nouvelles. En effet, le **développement doit s'articuler entre la revitalisation de friches industrielles et sur un redéploiement de l'offre foncière d'activité.**

Préserver et pérenniser les activités existantes (commerciales, de service, artisanale, etc.) dans le tissu urbain.

**Redéployer l'activité économique sur le territoire en jouant sur les complémentarités entre les zones à vocation économique, notamment par :**

- **l'agrandissement de la zone d'activité de BETSCHDORF, avec pour vocation l'accueil de petites entreprises ;**
- **l'agrandissement de la zone industrielle et logistique en entrée Est de HATTEN ;**
- la création d'une *plate-forme départementale d'activités*, adossée à cette même zone industrielle et logistique, au sud de la RD 28, dédiée à l'accueil d'activités valorisant l'énergie géothermique ;
- la création d'une petite zone à vocation commerciale, en limite ouest de HATTEN, destinée à fonctionner en synergie avec le supermarché implanté en vis-à-vis sur la RD28.

Valoriser l'offre territoriale touristique et de loisirs.

Préserver et développer les qualités du territoire qui participent à son attractivité touristique. Le HATTGAU **peut s'appuyer pour cela sur une identité forte, liée non seulement à la qualité de ses paysages mais également à la renommée de ses savoirs-faire traditionnels** (notamment les poteries de grès bleu de Betschdorf).

Apporter sa contribution à l'offre touristique et de loisirs de l'Alsace du Nord, en mettant en valeur :

- ces villages de caractère, présentant des ensembles urbains patrimoniaux ;
- d'innombrables circuits de promenade dans une campagne préservée, ainsi que dans la forêt ;
- la présence d'ouvrages remarquables de la Ligne Maginot, aménagés pour l'accueil du public ;
- l'existence d'une activité artisanale traditionnelle renommée : les poteries de grès bleu.

Favoriser le développement de projets d'accueil touristique.

## Orientation 3 : Objectifs de modération de la consommation de **l'espace et lutte contre l'étalement urbain**

Les communes du HATTGAU ont **pour objectif démographique d'atteindre** environ 9.700 habitants à **l'horizon 2030**. Entre 1999 et 2009 la croissance annuelle était **d'environ 1%**. Cette croissance correspondant à la période « d'avant crise », la communauté de communes a fait le choix de la minorer cette croissance, pour se fixer un objectif de croissance plus probable **d'environ 0,7%** par an. Une telle croissance permet néanmoins de renforcer le **Hattgau dans le territoire de l'Alsace du Nord**.

Pour accueillir une telle population, et tenant compte du phénomène de "dé-cohabitation", il faudrait permettre la construction d'environ 900 à 1.000 logements **sur l'ensemble du territoire du Hattgau**. Avec la diminution de la taille des ménages qui résulte de la décohabitation, pour maintenir la population "à niveau", il faut sans cesse créer de nouveaux logements. Compte-tenu de la diminution probable de cette taille des ménages, il faudrait environ 500 logements uniquement pour maintenir la population en 2030 à son niveau actuel (8.604 habitants au recensement INSEE 2009).

**La création de ces logements ne se fera pas en totalité en extension puisque qu'il existe de nombreuses potentialités de création dans les tissus intramuros des communes. De plus, les sites de développement pour l'habitat sont pour certains localisés dans l'enveloppe urbaine des agglomérations, évitant d'étendre les villages.**

La modération de la consommation de foncier ne se fait pas uniquement au niveau du **développement de l'habitat, mais aussi au niveau du développement de l'activité**. La Communauté de Communes privilégie la valorisation des sites existants, avant toute solution en extension.

### Objectif 3-1 : Permettre la densification dans le tissu urbain existant

L'optimisation du potentiel de renouvellement urbain des communes du HATTGAU, se fera par :

- la valorisation de parcelles viabilisées mais non sur-bâties dans les agglomérations ;
- **la remise sur le marché d'une part des logements vacants ;**
- la réhabilitation et/ou changement de destination du bâti en zone urbaine.

Réinvestir les "dents creuses" dans les communes, **mais préserver des cœurs d'îlots**.

Un nombre important de parcelles non sur-bâties ou disposant de suffisamment de terrain pour recevoir une ou plusieurs constructions a été identifié.

La totalité de ces parcelles représentent environ 27 hectares de terrain. En valorisant 60% de ce foncier sur les 15 prochaines années, soit environ 16 hectares, à raison de 12 logements/hectare (ce qui est faible, mais correspond déjà à une densité supérieure à la moyenne des communes), on pourrait réaliser près de 200 logements.

Ainsi certaines « dents creuses » peuvent être valorisées par le classement de certains îlots en zones destinées à être urbanisés. De plus, le développement de logements dans ces secteurs **n'éloignera pas les nouveaux habitants des centres de vies. Une dizaine d'hectares sera ainsi valorisée par ce moyen.**

Mobiliser le parc de logements vacants.

En 2009, le HATTGAU comptait 261 logements vacants. L'objectif est de considérer qu'**environ 1/4** de ces logements puissent être mobilisables sur les 15-20 ans à venir, soit environ 50 à 60 logements.



Tirer profit du potentiel de densification du bâti ancien, optimiser le foncier et les réseaux existants sans pour autant sur-**bâtir les parcelles et minéraliser l'espace urbain**.

Favoriser l'évolution du tissu urbain en permettant, à travers les règles, l'émergence de formes urbaines et architecturales nouvelles et plus variées. Le tissu existant et notamment pavillonnaire doit pouvoir accueillir non seulement l'extension de logements existants mais également la création de logements nouveaux.

Le passé rural marque fortement le tissu urbain du HATTGAU par la présence de nombreuses granges, **aujourd'hui** inexploitées. **Il s'agit d'un** réservoir de logements important. Le diagnostic a identifié sur un nombre important de granges réhabilitables. Sur ces granges recensées, on choisit de ne tenir compte que de 20%. Ce qui donne au final un **potentiel de création d'environ 140 logements**.

Si l'on se réfère aux données du nombre de permis de construire de logements accordés en zone urbaine, entre 2000 et 2010, dans tout le territoire du HATTGAU, ce sont 641 logements qui ont été réalisés en 10 ans. **On peut considérer qu'environ la moitié de ces logements ont certainement été réalisés dans le tissu existant.**

Le caractère opérationnel de ces mutations est toujours difficile à estimer, mais sur cette base de réalisation de logements en milieu urbain, il semble raisonnable de considérer qu'un potentiel compris entre 350 et 400 logements existe bel et bien dans le tissu bâti des communes du HATTGAU pour les 15 années à venir.

### Objectif 3-2 : **Lutte contre l'étalement urbain.**

Le besoin de création de logements restants pour le développement de l'habitat se situe dans une fourchette allant de 550 à 650 logements. Ces logements feront l'objet d'opérations d'aménagement urbaines nouvelles.

**Limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine** actuelle.

Pour atteindre l'objectif des 550 à 650 logements en zones d'extension, ce sont moins de 30 hectares qu'il faut pouvoir mobiliser. Pour ce faire, les Communes du HATTGAU ont choisi de mobiliser moins de 18 ha à court terme (zones IAU), localisé principalement dans les enveloppes urbaines et/ou sur du foncier communal, et un peu plus de 11 ha à plus long terme (zones IIAU).

Développer une politique foncière sur le long terme

L'objectif est de mettre en place une stratégie foncière adaptée et progressive, permettant à la Communauté de Communes et aux communes d'assurer une bonne maîtrise foncière des zones à terme.

Le "phasage" du PLU doit permettre aux communes de planifier les acquisitions foncière, sur les secteurs d'urbanisation à long terme, afin d'assurer une urbanisation cohérente sur des secteurs où il n'y a aucune maîtrise foncière publique.

De plus, afin de disposer des moyens nécessaires, le HATTGAU, en partenariat avec l'Établissement Public Foncier Local (EPFL), joueront un rôle actif dans la recherche d'une bonne maîtrise foncière et dans le portage des projets d'aménagement.

## **Favoriser des formes d'urbanisation plus compactes.**

Afin de garantir une utilisation efficace du foncier, et tenant compte des besoins de création de logement de la commune, une mixité des typologies de logements doit être à la base de tout aménagement pour répondre à une demande de plus en plus diversifiée et exigeante.

Il est nécessaire de diversifier les types d'habitats, et de proposer une offre résidentielle "mixte" mêlant habitat individuel, intermédiaire groupé et petit collectif. Afin de permettre une meilleure utilisation foncière la part de maison individuelle pure doit être limitée, en conformité avec le SCoTAN.

### Instaurer une densité minimale **dans les opérations en zones d'extension.**

Une densité moyenne minimale sur les secteurs de développement urbain est fixée à 15 logements à l'hectare pour les villages et 25 logements à l'hectare dans le bipôle. Aussi, le territoire du Hattgau respecte les exigences du SCoTAN.

Ces densités de logements correspondent à des densités de constructions conformes au tissu urbain actuel des communes du HATTGAU, dont la structure bâtie est capable d'absorber des densités de logements certainement supérieures à ces valeurs.

## **Objectif 3-3 : Optimiser l'utilisation du foncier voué à l'activité économique.**

L'optimisation du foncier d'activité passera prioritairement par la valorisation des zones existantes.

Le territoire du HATTGAU a décidé de vouer une enveloppe foncière d'environ 30 hectares au développement de l'activité. Cette enveloppe sera répartie entre les parcelles non occupées à ce jour des zones existantes et leurs extensions. Cela correspond à une politique de valorisation des zones existantes.

### Valoriser le potentiel foncier existant

Les zones d'activités existantes de le HATTGAU ne sont pas entièrement remplies. Il existe encore un potentiel d'installation d'entreprises important de près de 22 hectares : 8 hectares ont été identifiés dans la zone d'activités de HATTEN et environ 14 hectares dans la zone d'activités de BETSCHDORF.

Ces surfaces seront utilisées en priorité avant d'ouvrir à l'urbanisation les nouvelles zones projetées.

### Prévoir un foncier suffisant

Dans une vision à long terme, une extension de la zone d'activités de BETSCHDORF à l'Ouest, d'une surface d'environ 7 hectares est prévue, et la zone d'activités de HATTEN n'a pas vocation de s'agrandir à court terme

### Valoriser les friches industrielles

Dans une optique de revalorisation des zones d'activités et de disponibilité foncière, les friches constituent un potentiel supplémentaire non négligeable, permettant de développer l'activité sur le territoire. Ces friches industrielles sont intéressantes, car bien localisés, et méritent d'être revitalisées.

A HATTEN, l'ancienne scierie fera l'objet d'un aménagement cohérent via son classement en zone à urbaniser.

A BETSCHDORF, on comptabilise trois friches industrielles, sur les sites dits "Cérabati" "Elumatec" et la "menuiserie Schneider" qui **totalisent une surface de 10 hectares environ. Compte tenu de l'état de délaissement des friches (pollution), leurs transformations nécessiteront un temps de mise sur le marché plus long. Le devenir de chacun de ces sites fera l'objet d'un travail spécifique** en fonction des opportunités de requalification qui se présenteront.