

PLU Intercommunal du

HATTGAU

ASCHBACH, **BETSCHDORF**, HATTEN, OBERROEDERN, RITTERSHOFFEN, STUNDWILLER

Elaboration	21/10/2015
Modification simplifiée n°1	28/09/2016
Modification simplifiée n°2	18/12/2019
Modification n°1	15/12/2020
Modification n°2	15/12/2020
Modification n°3	19/05/2021
Modification n°4	29/09/2021
Révision allégée n°1	28/06/2022
Modification n°5	22/03/2023
Modification n°6	20/09/2023

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision allégée n°2 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DE CE JOUR

A HOHWILLER
LE 02/04/2025

LE PRESIDENT

PAUL HEINTZ

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

Table des matières

Préambule	7
Rappel des principaux textes réglementaires	9
I PROGRAMME D’ACTIONS PLH	11
I ORIENTATIONS DU PLH	13
I .1 Orientation 1 : améliorer la qualité du parc de propriétaire occupants	15
I .2 Orientation 2 : encourager le petit logement locatif privé de particulier	17
I .3 Orientation 3 : territorialisation de PIG Renov'Habitat 67	18
I .4 Orientation 4 : définir une stratégie sur le parc social existant avec les bailleurs sociaux	19
I .5 Orientation 5 : produire du neuf	20
I .6 Orientation 6 : suivi et observation des marchés immobiliers	22
II Commune de BETSCHDORF	25
II.1 SECTEUR n°1 : Betschdorf - Village -	28
II.1 - 1 Orientation d'aménagement	28
II.1 - 2 Programme d'aménagement	32
II.2 SECTEUR n°2 : Betschdorf - le Glanzmatt -	33
II.2 - 1 Orientation d'aménagement	33
II.2 - 2 Programme d'aménagement	34
II.3 SECTEUR n°3 : Betschdorf - prolongement sud de la "Cité Battacho" -	35
II.3 - 1 Orientation d'aménagement	35
II.3 - 2 Programme d'aménagement	36

II.4	SECTEUR n°4 : Reimerswiller - rues de l'Abbaye et du Surweg -	37
II.4 - 1	Orientation d'aménagement	37
II.4 - 2	Programme d'aménagement	38
II.5	SECTEUR n°5 : Betschdorf – friche Cérabati –	39
II.5 - 1	Orientation d'aménagement	39
II.5 - 2	Programme d'aménagement	41
II.6	SECTEUR n°6 : Reimerswiller – rue du Krirchpfad –	43
II.7	SECTEUR n°7 : Betschdorf – Schwabwiller – Projet géothermie et lithium	44
II.7 - 1	Contexte et enjeux	44
II.7 - 2	Orientation d'aménagement	46
II.7 – 3	Programme d'aménagement	47
III	Commune de STUNDWILLER	49
III.1	SECTEUR n°1 : le lotissement communal	51
III.1 - 1	Orientation d'aménagement	51
III.1 - 2	Programme d'aménagement	56
IV	Commune de HATTEN	57
IV.1	SECTEUR n°1 : le lotissement "de l'abri"	59
IV .1 - 1	Orientation d'aménagement	59
IV .1 - 2	Programme d'aménagement	60
V	Commune de ASCHBACH	61
V.1	SECTEUR n°1 : le "Ziehbrunnen"	63
V.1 - 1	Orientation d'aménagement	63
V.1 - 2	Programme d'aménagement	64

VI	Commune de RITTERSHOFFEN	65
VI.1	SECTEUR n°1 : le "Kesselgarten"	67
VI.1 - 1	Orientation d'aménagement	67
VI.1 - 2	Programme d'aménagement	68
VII	Commune de OBERROEDERN	69
VII.1	SECTEUR n°1 : le lotissement communal	71
VII.1 - 1	Orientation d'aménagement	71
VII.1 - 2	Principe d'aménagement	72

Préambule

Le présent dossier regroupe dans un même cahier l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

Le document présente l'ensemble des sites ou secteurs où des OAP sont présentes. De cette manière, il permet d'offrir un aperçu exact de l'ensemble des contraintes d'aménagement et de programmation sur le ban communal.

Il convient également de préciser que les illustrations sont à considérer avant tout comme des outils d'aide à la réflexion et à la concertation.

De plus, les éléments présentés dans les OAP ne permettent en aucun cas de s'affranchir des études de conception urbaine, qu'il s'agira de réaliser le moment venu dans le cadre d'une mission de maîtrise d'oeuvre. Mais c'est justement au moment de l'engagement de celle-ci que ces esquisses se révéleront comme un support précieux, autour duquel l'ensemble des parties prenantes du projet (collectivité, maîtrise d'ouvrage urbaine, équipe de maîtrise d'oeuvre, opérateurs immobiliers, riverains ...) pourront se positionner concrètement, affiner leurs propositions et engager un dialogue efficace.

Rappel des principaux textes réglementaires

Article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

*"Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, **les orientations d'aménagement et de programmation** comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

- 1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

..."

I PROGRAMME D' ACTIONS PLH

I ORIENTATIONS DU PLH

Rappel des principaux éléments de constat sur les marchés de l'habitat

L'activité dans l'existant

- Le marché des maisons (DIA Betschdorf et Hatten) semble ne pas avoir été affecté par la crise de 2008, avec une baisse relativement modérée des prix :
des niveaux de prix autour de 150.000 à 180.000 € des acheteurs, dont plus de la moitié proviennent hors Hattgau
- Le marché du foncier témoigne de l'existence d'un marché de "la dent creuse", avec des prix moyens autour de 7.500 € l'are
- Des niveaux de prix plus ajustés que sur les territoires voisins, notamment Seltz

Le logement neuf

- Ce marché est dominé par la maison individuelle en lotissement
- La marge est très étroite pour le logement collectif (des opérateurs peu enclins à en produire sur le secteur)
- Ce marché semble avoir été plus sensible à la conjoncture que l'ancien
- Des opérations en cours, des projets en vue et des réserves foncières, mais avec une capacité économique des ménages en accession à la baisse

Un constat : un rééquilibrage entre l'ancien et le neuf, sur le patrimoine bâti ou foncier, qui est déjà en oeuvre sur le territoire

Le marché locatif privé

- Un contexte de marché détendu, avec des relocations plus difficiles depuis quelques années, en particulier pour les grands logements et les produits les plus chers
- Des propriétaires qui cherchent à fidéliser leur clientèle : modération des évolutions de loyer et réalisation de travaux de rafraîchissement entre les relocations
- Une clientèle essentiellement composée de ménages de petites tailles (personnes isolées, familles monoparentales, jeunes couples)
- Un appauvrissement de la clientèle

Le marché locatif social

- Des produits plutôt vieillissants
- Une typologie de grands logements en désajustement de la demande
- Une situation de détente, comme sur le marché privé

Les besoins du territoire

Les projections à l'horizon 2030 font apparaître des besoins supplémentaires de 400 logements, rien que pour maintenir la population (dessalement des ménages), et de 900 logements supplémentaires en tenant compte à la fois du dessalement des ménages et du développement ; à l'horizon du PLH (6 ans), ce sont ainsi entre 200 et 500 logements supplémentaires, soit entre 35 et 80 logements annuels.

Enjeux-priorités-arbitrages

- Un territoire qui reste attractif du fait de ses prix, donc un enjeu de maîtrise de ces prix (foncier, acquisition, loyer)
- Une dynamique de l'ancien et du neuf lancée à peu près à la même vitesse, mais qui pose deux questions :
 - Les rythmes de commercialisation et le cadencement des différents projets communaux
 - L'équilibre entre la production dans le tissu existant et la production neuve
- Une diversification des produits pour s'adapter à de nouvelles clientèles qui cherchent des produits complets autour et en dessous de 200.000 € (habitat groupé, habitat intermédiaire), mais posant la question de l'alternative en matière de maîtrise d'ouvrage, en cas de réserve des opérateurs classiques
- Un marché locatif détendu, en particulier, sur le segment des grands logements (à partir du F3), qui pose la question

I.1 Orientation 1 : améliorer la qualité du parc de propriétaire occupants

CONSTATS

Le patrimoine de plus de 15 ans (critères d'éligibilité ANAH) représente près de 90% des logements du Hattgau, soit 2.700 logements hors HLM. Sur ces 2.700 logements, 2.200 sont occupés par leur propriétaire, dont près de 700 par des propriétaires de plus de 65 ans.

Dans le cadre du PIG, ce sont 31 logements propriétaires occupants qui ont été subventionnés entre 2006 et 2012 par l'ANAH et le Conseil Général, sur une période d'un peu plus de 5 ans :

- les travaux concernent essentiellement des aménagements sanitaires (adaptation, création d'espace, accessibilité), des remplacements de menuiserie, des mises aux normes électriques, des travaux d'adaptation pour personnes âgées ou handicapées.
- Les montants de travaux inférieurs à 20.000 € représentent 27 logements et les montants de travaux supérieurs à 20.000 € représentent 4 logements : pour ces logements le plafond de travaux subventionnable selon les critères ANAH 2012 serait de 20.000 €
- Sur ces 31 logements, 5 ont été subventionnés dans la catégorie logements indignes (2 à Hatten et 3 à Betschdorf), généralement avec des montants de travaux plus importants (3 dossiers avec des montants de travaux s'élevant à 50.000 € ou plus) : pour ces logements le plafond de travaux subventionnable selon les critères ANAH 2012 serait de 50.000 €

ENJEUX

- Remise à niveau d'un parc dont les produits les plus anciens et les moins bien entretenus ne répondent plus aux normes actuelles, dans un contexte d'augmentation des coûts énergétiques
- Adaptation du bâti et des logements pour les propriétaires occupants, en particulier les propriétaires occupants âgés (accessibilité, adaptation)
- Maîtrise de la dépense énergétique, par des travaux liés au développement durable

LES AIDES EXISTANTES

- l'ANAH, avec des taux de subvention de 10 à 50%, sur un montant de travaux plafonnés entre 20.000 et 50.000 € H.T., selon la nature des travaux, sous conditions de ressources
- Programme "Habiter Mieux", « aide de solidarité écologique » de 1.600 € pour des travaux d'amélioration thermique, si les gains énergétiques sont équivalents ou supérieurs à 25%
- Conseil Général du Bas-Rhin :
 - abondement de 15% des aides de l'ANAH, majoré en cas d'aide complémentaire de la Communauté de Communes
 - majoration de "*l'aide de solidarité écologique*" de 500 €
 - abondement des aides , en cas de travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie de 25% sur un montant de travaux plafonné à 9.200 € pour les ménages à revenus très modeste
- Des subventions ou prêts de la CAF, la CRAV, MSA et des avances de subventions sans intérêt et frais de PROCIVIS Alsace

OBJECTIFS

- Propriétaires occupants sous plafonds de ressources : 10 logements par an
- Propriétaires occupants au-dessus des plafonds de ressources (à 120% de ce plafond) : 10 logements par an

Soit 20 logements propriétaires occupants par an, dont 1 logement répondant aux critères "*habitat indigne ou très dégradé*"

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements rénovés dans le cadre du PIG Rénov'Habitat et du Programme Habiter Mieux
- Ventilation des travaux et des montants de travaux par nature :
 - Rénovation thermique
 - Adaptabilité/accessibilité
 - Sanitaires
 - Amélioration de la qualité
- Montant des aides accordées dans le cadre des dispositifs publics

I .2 Orientation 2 : encourager le petit logement locatif privé de particulier

CONSTATS

Le territoire compte près de 400 logements locatifs privés de plus de 15 ans, essentiellement composés de grands logements (F3, F4 et F5).

Les professionnels, privés et sociaux, de l'immobilier constatent une détente du marché locatif, surtout sur les grands logements (à partir du F3). Les petits logements (F1 et F2) se louent plus facilement dès lors que les loyers sont attractifs. Cette offre de petits logements est faible sur le secteur : moins d'une centaine de logements privés, moins d'une trentaine de logements locatifs sociaux.

Il existe un besoin de logements locatifs diffus pour des petits ménages à ressources modestes (familles monoparentales, personnes isolées, personnes âgées...). Compte tenu du retrait des opérateurs, l'initiative privée de particuliers, au risque plus calculé et de gestion locative plus familiale, est à encourager pour la production et l'amélioration de petits logements.

ENJEUX

- Produire du logement locatif privé de petite taille pour diversifier l'offre
- Encourager l'installation de jeunes couples par l'amélioration de petits logements

LES AIDES EXISTANTES

- Les aides de l'ANAH peuvent atteindre 25 % à 35 % sur un montant de travaux plafonné à 400 € HT /m² dans la limite de 80 m² par logement, sous condition de loyer maîtrisé
- Abondement du Conseil Général à hauteur de 10% du coût des travaux subventionnés par l'ANAH.

OBJECTIFS

- Création 5 logements par an (F1, F2), soit 30 logements sur 6 ans

INDICATEURS DE SUIVI

- Stock de petits logements existants et typologie
- Nombre de petits logements (T1, T2) réhabilités, dont vacants avant travaux
- Nombre de petits logements créés dans l'ancien
- Montant des loyers et nombre de petits logements conventionnés
- Montant des aides accordées dans le cadre des dispositifs publics

I .3 Orientation 3¹ : territorialisation de PIG Renov'Habitat 67

CONSTATS

Pour mettre en oeuvre les actions ciblées auprès des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs, une fonction prospective, d'animation, de conseil et d'aide au montage des dossiers est nécessaire. Cette fonction est déjà présente sur le territoire, il faudrait la renforcer.

ENJEUX

- Animation renforcée sur le secteur du HATTGAU
- Dynamisation, par une mobilisation active des propriétaires

ACTIONS

- Territorialisation des prestations d'animation du programme RENOV'HABITAT 67, par une contractualisation avec le Conseil Général du Bas-Rhin : présence locale renforcée, repérage de propriétaires, contacts ciblés sur la base de situations identifiées par les communes, conseil et aide au montage des dossiers
- Pré-repérage de propriétaires occupants, notamment âgés, ainsi que des propriétaires bailleurs susceptibles de produire du petit logement

- Actions ciblées auprès de ces propriétaires par le prestataire RENOV'HABITAT 67 (conseil, aide au montage de dossier)
- Des animations complémentaires sont également à encourager :

Permanence du CAUE par le biais d'une convention avec le Conseil Général du Bas-Rhin pour animer des ateliers portant sur la valorisation du bâti et la rénovation des granges

Permanence du CEP CICAT pour apporter des conseils en matière d'adaptation des logements

OBJECTIFS

- Mise en place d'une 1/2 journée supplémentaire de permanence par mois

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de permanences
- Nombre de contacts avec des propriétaires
- Nombre de dossiers ouverts, engagés et commencés

¹ Cette orientation peut être considérée comme une "action" des deux premières orientations. Par souci de "lisibilité" et afin d'éviter les redites, nous avons préféré identifier le PIG de manière spécifique.

I .4 Orientation 4 : définir une stratégie sur le parc social existant avec les bailleurs sociaux

CONSTATS

Le Territoire du Hattgau compte plus de 115 logements locatifs sociaux, soit 3,5 % des résidences principales. Ces logements sont concentrés sur Betschdorf et Hatten et gérés par l'OPUS 67 et DOMIAL.

Le nombre de jours de vacance annuelle a tendance à augmenter et les grands logements se louent difficilement. Les petits logements se louent plus facilement, mais le stock de demandes est faible.

Il s'agit d'une demande de condition modeste, voire démunie, avec en particulier des bénéficiaires du RSA et des familles monoparentales

ENJEUX

- Dans la situation actuelle de détente du marché, ne pas augmenter l'offre
- Amélioration du parc existant et de sa commercialité
- Nouveaux partenariats à rechercher pour rendre le patrimoine attractif pour certaines clientèles : personnes âgées (adaptation de logement), personnes handicapées...

ACTIONS

Concertation avec les bailleurs sociaux :

- Maintien de la part actuelle de logements sociaux et remise à niveau, là où c'est nécessaire, pour améliorer l'attractivité du parc
- Offre adaptée pour personnes âgées (petites unités d'habitation dans le parc social existant)
-

Partenariat pour la mobilisation de services pour les personnes âgées et la captation des demandes spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées...)

- Étudier l'éventualité de transformation de grands logements en petits logements
- Mise en relation de l'offre et de la demande avec l'appui de la collectivité (bourse au logement, en lien également avec le parc privé)

OBJECTIFS

- Rencontre avec les bailleurs sociaux dans le cadre du PLH, éventuellement à l'occasion d'une réunion plus large avec l'ensemble des opérateurs immobiliers.

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de rencontre avec les bailleurs sociaux
- Programmation des bailleurs sociaux (rénovation, transformation, neuf)
- Calendrier

I .5 Orientation 5 : produire du neuf

CONSTATS

Au stade actuel du PLU, on observe des potentiels de logements neufs en extension (IAU et IIAU), que nous avons classés suivant trois rythmes de production :

- moins de 5 ans : 180 logements, soit en moyenne 35/an.
- entre 5 et 10 ans : 252 soit en moyenne 55/an. Cette deuxième phase voit les préconisations du SCOT satisfaites, puisque cette offre nouvelle est concentrée quasi exclusivement sur Hatten et Betschdorf.
- enfin au-delà de 10 ans : 110 logements restant à produire dans des zones AU pour l'heure non maîtrisées du point de vue foncier et pour lesquelles certains maires prévoient des acquisitions « difficiles ».

Concernant le foncier

- une maîtrise plutôt satisfaisante des zones AU (comparativement à d'autres territoires), mais il faut préparer l'avenir.
- un prix de vente du foncier équipé qui grimpe et qui risque de devenir moins attractif dans les facteurs d'arbitrage en faveur du Territoire du Hattgau.

Ces chiffres sont à mettre en rapport avec

- le niveau de production actuelle d'une trentaine de logements individuels par an, offre qui provient à la fois du foncier en lotissement, mais aussi du foncier en "dents creuses" dont le diagnostic a montré l'existence (une dizaine par an pour Hatten et Betschdorf) sans compter, le cas échéant, la construction neuve sur foncier déjà surbâti.

un contexte national difficile pour l'accession à la propriété notamment pour le neuf, attesté par les chiffres des ventes du premier trimestre 2012.

- un territoire du Hattgau caractérisé par la mobilisation du parc ancien pour la production de logements nouveaux (prix d'acquisition entre plus ou moins 150.000 €).
- enfin, les projections à l'horizon 2030 qui oscillent dans une fourchette entre 35 et 80 logements par an, soit une médiane se situant autour d'une soixantaine de logements par an, chiffre cumulant l'offre dans le neuf et l'ancien.

ENJEUX

- Produire du neuf à prix maîtrisé (foncier et construction).
- Diversifier les gammes de produits pour mettre sur le marché du logement neuf (foncier compris), individuel groupé ou individuel superposé appelé aussi intermédiaire, à 150.000 €, à 180.000 € ou 210.000 €, pour satisfaire et attirer un maximum de clientèles, notamment jeunes couples avec enfants.
- Veiller à ne pas se faire concurrence entre communes en lançant la commercialisation des opérations en même temps.
- Préparer la maîtrise foncière pour les zones à urbaniser au delà des 5 à 10 ans.

ACTIONS

Sur la maîtrise du foncier et de son prix

le prix de l'aménagement : les deux variables d'ajustement.

- acquisition du terrain non équipé : produire de la réserve foncière (via l'EPFL?) afin de ne pas se trouver en situation de "rareté" de la ressource première et peser sur le prix du marché foncier.
- coût de la viabilisation : choisir du foncier dont la viabilisation est peu chère (préoccupation déjà prise en compte par le PLUi), se doter des moyens d'une maîtrise d'ouvrage (inter)communale ?

Sur le prix de la construction et la diversité des produits

- Se tourner vers les opérateurs de maisons individuelles qui réalisent des produits groupés et industrialisés de qualité pour répondre aux capacités budgétaires des ménages.
- Ils sont davantage en mesure d'apporter une réponse architecturale et budgétaire adaptée aux futures clientèles qui vont s'orienter vers le Hattgau.
- Contrairement aux opérateurs immobiliers "collectifs en VEFA", ils sont intéressés par les territoires plus ruraux dans lesquels l'aspiration à l'individuel est forte.

OBJECTIFS/RECOMMANDATIONS

- Repérer les fonciers (intramuros ou en extension) et discuter une convention avec l'EPF du Bas-Rhin afin de conduire une démarche active d'acquisition et de maîtrise (la démarche innovante de PLU intercommunale pourrait être un argument à mettre en avant pour cette collaboration).
- Coordonner au niveau de la Communauté des Communes, la réalisation et la commercialisation des opérations neuves.
- Produire des cahiers des charges pour sélectionner de futurs opérateurs "de produits individuels denses" avec des exigences de qualité et de coût (conseils possibles SDAU, ADIL, CAUE...).

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements produits (permis de construire commencés).
- Nature des logements (individuels, groupés, collectifs) et typologie des logements.
- Acquisitions foncières réalisées par les collectivités (surface, zonage PLU, prix, terrain nu ou bâti).
- Nombre de logements réalisés en densification et en extension.

I.6 Orientation 6 : suivi et observation des marchés immobiliers

CONSTATS

Le P.L.H. s'inscrivant sur une période de 6 ans, il y a lieu d'analyser en continu les évolutions des marchés de l'habitat, d'évaluer la pertinence des actions engagées, de suivre la réalisation des projets, voire de prendre des initiatives nouvelles.

ENJEUX

- Évaluer les actions et les impacts du PLH sur l'évolution structurelle du territoire.
- Observer le marché immobilier et son évolution pour ajuster les interventions et maîtriser les rythmes de commercialisation et de mise sur le marché des programmes.
- Articuler la politique habitat aux autres composantes des choix communautaires (assainissement, voirie...).
- Garantir et soutenir la mise en oeuvre des objectifs.

ACTIONS

- Regrouper les informations et fédérer les partenaires locaux pour observer les impacts de la politique locale de l'habitat : mise en place d'un observatoire local de l'habitat permettant d'évaluer les actions et les ajustements nécessaires.
- Dégager une vision partagée du territoire et créer un réseau d'acteurs locaux en matière d'habitat : services communaux, professionnels de l'immobilier, CAF, préfecture, etc.
- Ce réseau permettra de regrouper et compléter les informations des divers acteurs locaux.
- Bilan annuel de réalisation du PLH piloté par la Communauté de Communes. Le bilan doit faire l'état des lieux de l'évolution des principaux indicateurs.
- Mise en place d'une instance de suivi et d'évaluation du PLH.

Participation de la Communauté de Communes

Pilotage en interne par la Communauté de Communes : recueil des informations et animation d'une réunion annuelle des suivi des actions avec les partenaires (opérateur PIG, opérateurs privés et sociaux, partenaires institutionnels).

Calendrier prévisionnel de réalisation

ORIENTATION	ANNEE 1	ANNEE 2	ANNEE 3	ANNEE 4	ANNEE 5	ANNEE 6
ORIENTATION 1 : AMÉLIORER LA QUALITÉ DU PARC DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS						
	10 log : propriétaires sous plafonds de ressources	idem	idem	idem	idem	idem
	10 log : propriétaires 120 % plafonds de ressources	idem	idem	idem	idem	idem
ORIENTATION 2 : ENCOURAGER LE PETIT LOGEMENT PRIVE DE PARTICULIER						
	5 logements par an	5 logements par an	5 logements par an	5 logements par an	5 logements par an	5 logements par an
ORIENTATION 3 : TERRITORIALISATION DU PIG RENOV'HABITAT 67						
	Négociation avec CG67 et contractualisation d'une animation renforcée	Présence renforcée	Présence renforcée et bilan	Présence renforcée, le cas échéant réajustée selon bilan	Présence renforcée	Présence renforcée
ORIENTATION 4 : DÉFINIR UNE STRATÉGIE SUR LE PARC SOCIAL EXISTANT AVEC LES BAILLEURS						
	Séminaire de travail avec les bailleurs, définition des objectifs et convention de partenariat	Programmation des opérations et demande de financement	Programme et premières opérations de réhabilitation	Suite du programme opérationnel	Suite du programme opérationnel	Fin du programme opérationnel
ORIENTATION 5 : PRODUIRE DU NEUF						
Production	35 logements en dents creuses et extension urbaine	40	50	60	70	80
Maîtrise foncière	Définition et conclusion d'une convention de partenariat avec EPFL	Programme d'acquisitions et animation foncière	Acquisitions	Acquisitions et bilan intermédiaire	Acquisitions	Acquisitions
ORIENTATION 6 : SUIVI ET OBSERVATION DES MARCHES IMMOBILIERS						
	Mise en place des indicateurs et du dispositif de pilotage	Suivi	Suivi et bilan intermédiaire	Suivi	Suivi	Suivi

II Commune de BETSCHDORF

Le territoire du Hattgau a un objectif de croissance de 12,3% pour atteindre un peu moins de 9.700 habitants en 2030. De part son statut de bi-pôle, la commune de Betschdorf doit participer de façon active à cette croissance. Elle atteindra ainsi une population de 4.660 habitants en 2030 (croissance annuelle de 0,8 %).

L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite près de 380 logements supplémentaires, dont environ 100 devraient être réalisés en intra-muros.

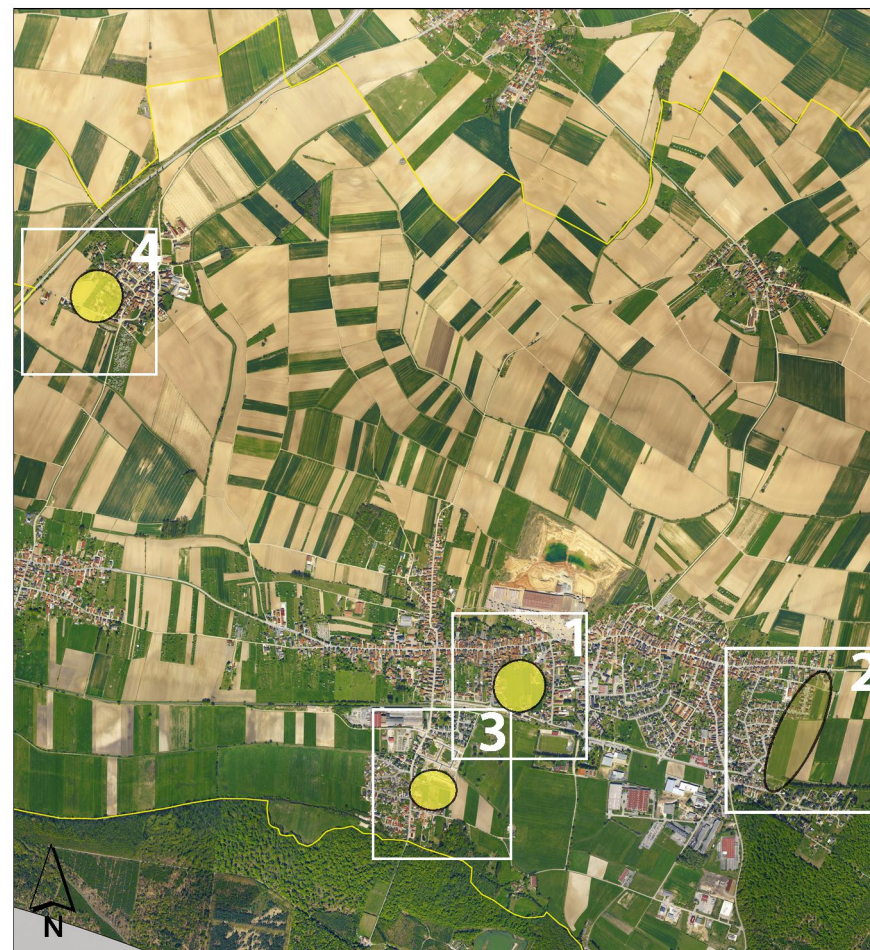
La commune Betschdorf dispose de près de 16 hectares urbanisables en extension répartis en trois zones 1AU :

- la zone 1AU de la Rue de la Gare d'une superficie de 3,4 hectares (1),
- la zone 1AU du Glanzmatt d'une superficie de 6,1 hectares (2),
- la zone 1AU, rue du Surweg à Reimerswiller, d'une superficie de 1,2 hectare (4).

... et 3 zones 2AU :

- au niveau de la friche industrielle "Cérabati" d'environ 2ha,
- la zone 2AU du Glanzmatt d'une superficie de 2,2 hectares (2),
- la zone 2AU en prolongement sud de la "Cité Battacho" d'une superficie de 1,1 hectare (3).

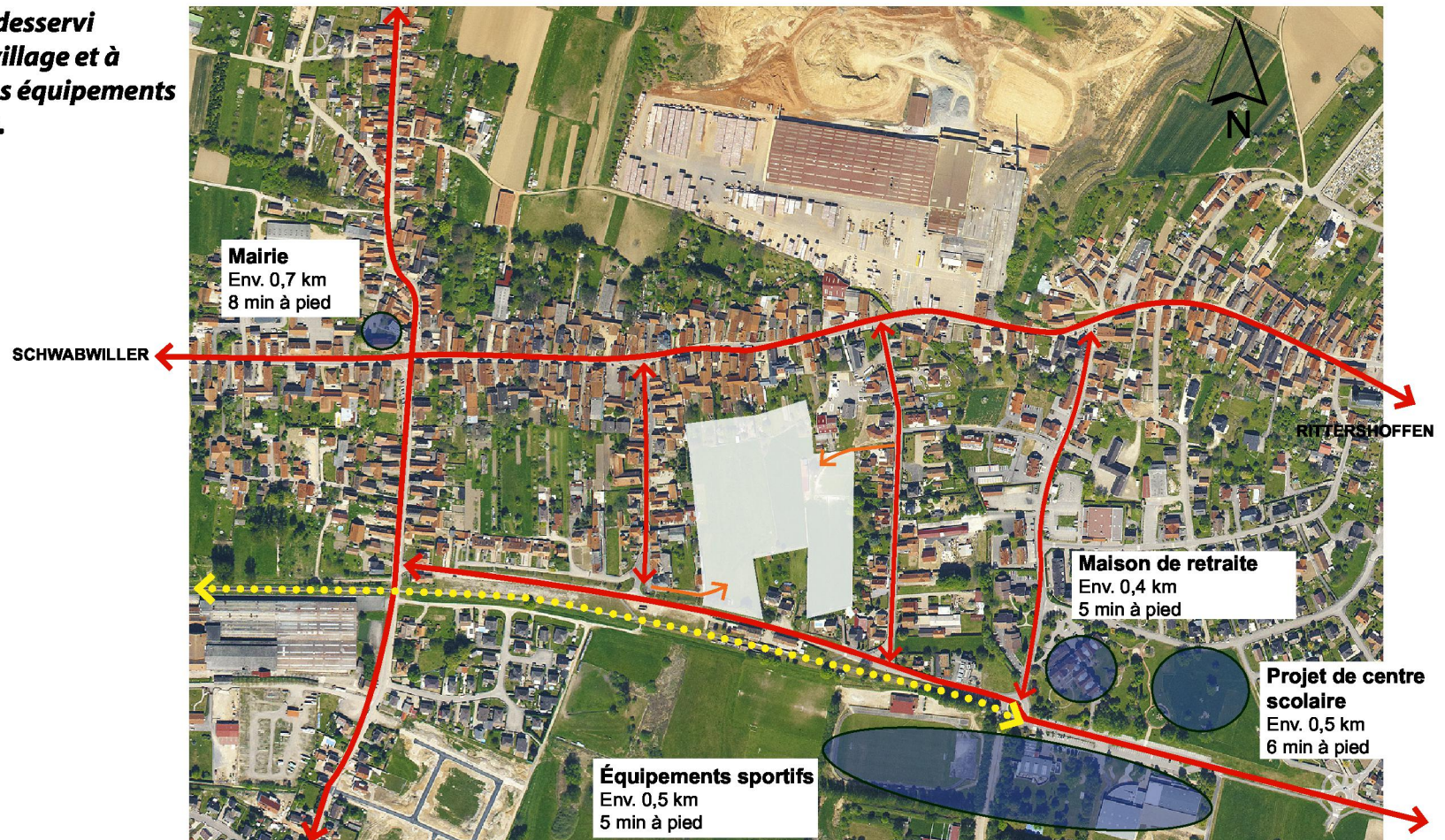
Afin de se mettre en condition pour atteindre son objectif démographique, la commune de Betschdorf souhaite diversifier son offre de logements et travailler sur des densités nettement supérieures à celles pratiquées auparavant et mettant l'accent sur le logement intermédiaire.



II.1 SECTEUR n°1 : Betschdorf - Village -

II.1 - 1 Orientation d'aménagement

**Un site bien desservi
au cœur du village et à
proximité des équipements
communaux.**



Un site au cœur du village

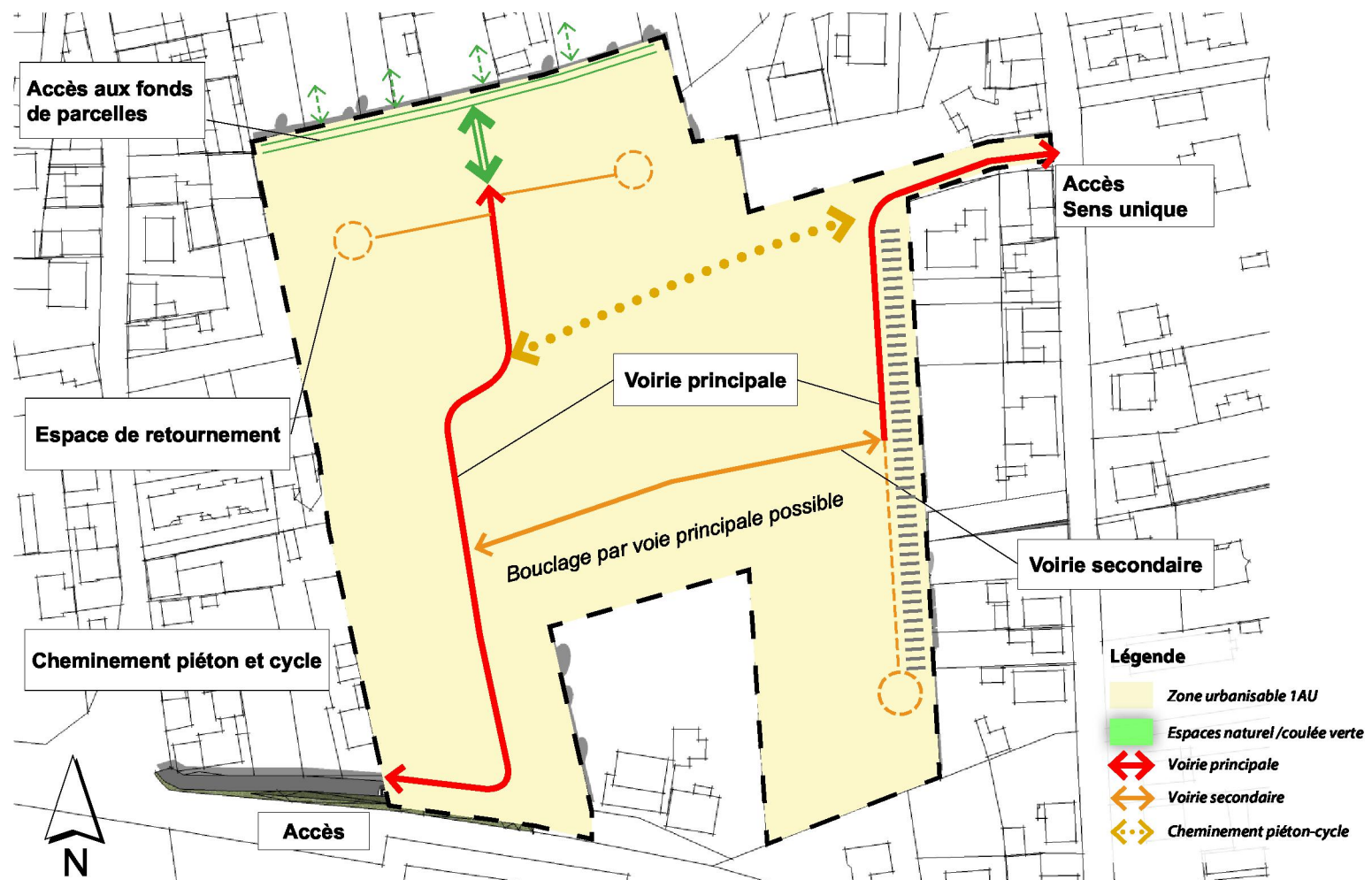


Schéma de principe des voiries

La hiérarchisation des voiries est un élément structurant du projet afin de limiter son emprise et de réduire l'impact ressenti de la place de l'automobile.

Les voiries du secteur n'ont pas vocation à collecter la circulation automobile existante dans les rue adjacentes mais servent uniquement de desserte locale des habitations présentes sur le site.

Voirie principale.

Une première voirie principale à double sens de circulation dessert l'ouest du site et se rattache à la rue de la Poste en contrebas du croisement et du talus de la rue de la Gare.

Le profil général préconisé pour cette voie est :

- une chaussée à double sens de circulation d'une largeur comprise entre 5 et 6 mètres ;
- un trottoir de part et d'autre de la chaussée ;
- une noue éventuelle.

Cette voirie débouche sur une place de retournement permettant la manœuvre des véhicules d'urgence et de service (13 mètres de diamètre).

La seconde voirie en sens unique dessert l'est du site et peut, si nécessaire se raccordée à la voie principale Ouest.

Le profil général préconisé pour cette voie est :

- une chaussée à sens unique de circulation d'une largeur comprise entre 4 et 6 mètres ;
- un trottoir.

Ces deux voiries principales sont raccordées par des voiries secondaires (ou primaire) et des liaisons douces.

Voiries secondaires.

Par leurs gabarits, et une organisation en bouclage ou en impasse, ces voies favorisent les mobilités douces du quotidien (marche à pied, vélo).

Le traitement de ces voiries vise à leur conférer un caractère d'espace public de proximité et de cour urbaine.

Elles se composent d'une voirie étroite de 4,50 m de large et d'un espace intermédiaire de transition entre l'entrée des logements et l'espace public de la rue.

Le long de ces rues, il est préconisé d'implanter les stationnements en vis-à-vis des logements, de l'autre côté de la chaussée. Si ces stationnements doivent être couverts, ils devront obligatoirement l'être par des constructions légères aux parois ajourées, de type "car-ports", et en aucun cas prendre la forme de box fermés en béton ou maçonnerie.

Cheminements et liaisons douces.

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées pour créer des parcours continus intégrés au reste du village.

- Un cheminement principal sera réalisé pour traverser le site de façon transversale depuis la rue de la gare au sud-ouest jusqu'à la rue du stade au nord-est.

Ce cheminement aura une largeur minimale de 1,50 m dégagée de tous obstacles et sera intégré dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 mètres.

Aménagements paysagers

Les espaces naturels sont un élément important du projet. Ils jouent un rôle technique par le biais de noues paysagères végétalisées voire d'un bassin d'infiltration, mais aussi un rôle de biotope pour la microfaune et d'élément de qualité du cadre de vie pour les futurs résidents.

Trois unités doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique dans le cadre de ce projet :

- le talus de la Rue de la Gare définis comme espace vert publics selon la carte des servitudes ;
- un espace vert comprenant un bassin d'infiltration au point bas du site ;
- les fonds de parcelles arborés au nord du site.

Organisation du bâti et du stationnement

Les maisons individuelles jumelées ou non côtoient des logements intermédiaires.

La construction sur limite parcellaire est favorisée pour permettre une optimisation de la valeur d'usage des parcelles tout en réduisant les espaces délaissés.

Des emplacements de stationnement en quantité suffisante (cf normes minimales de stationnement fixées par le règlement du PLU) sont à prévoir afin d'éviter l'encombrement du domaine public.

Ces stationnements seront, en règle générale :

- aménagés sur parcelle pour les logements individuels,
- regroupés sur des aires de stationnement aménagées de l'autre côté de la voie, en vis à vis des bâtiments, pour les logements intermédiaires et collectifs.

II.1 - 2 Programme d'aménagement

L'aménagement du site devra prendre en compte les principes généraux suivants d'urbanisme durable :

- Optimiser la valeur d'usage de la parcelle et des jardins en privilégiant une implantation sur limite et en réduisant les «délaisés».
- Hiérarchiser les voiries et favoriser le détachement du stationnement de la parcelle afin de favoriser les mobilités douces.
- Promouvoir des espaces publics de qualité pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les habitants.
- Favoriser l'implantation des constructions dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques en permettant une conception bioclimatique.
- Réaliser un traitement des eaux pluviales interne à l'opération par le biais de noues de stockage et d'infiltration et d'un bassin de récupération des eaux.

L'aménagement du site devra également répondre aux critères spécifiques suivants :

- Créer un quartier innovant en continuité du bâti existant.
- Désenclaver l'arrière des parcelles de la rue du Docteur Deutsch afin de pouvoir les urbaniser.
- Assurer un bouclage piéton et cycliste entre la Rue de la Gare et la Rue du Stade pour optimiser le maillage des liaisons douces.
- Préserver les limites privatives, ce qui implique une réflexion sur l'espace entre les masses bâties, leur implantation et les fonds des parcelles voisines.
- Une offre de logements qui devra être diversifiée suivant une répartition entre habitat dit "intermédiaire" et habitat en individuel pur (maison individuelle, non accolées).
- La part d'habitat individuel pur ne devra pas dépasser 50% du nombre de logements construit dans le secteur.
- Une densité moyenne minimale de **25** logements par hectare est à respecter¹.

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "brutes", incluant les espaces publics. Les grandes emprises dévolues aux équipements collectifs sont décomptées de la superficie du secteur à aménager.

II.2 - 2 Programme d'aménagement

L'aménagement du site devra prendre en compte les principes généraux suivants d'urbanisme durable :

- Optimiser la valeur d'usage de la parcelle et des jardins en privilégiant une implantation sur limite et en réduisant les "délaisés".
- Hiérarchiser les voiries et favoriser le détachement du stationnement de la parcelle afin de favoriser les mobilités douces.
- Promouvoir des espaces publics de qualité pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les habitants.
- Favoriser l'implantation des constructions dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques en permettant une conception bioclimatique.
- Réaliser un traitement des eaux pluviales interne à l'opération par le biais de noues de stockage et d'infiltration et d'un bassin de récupération des eaux.

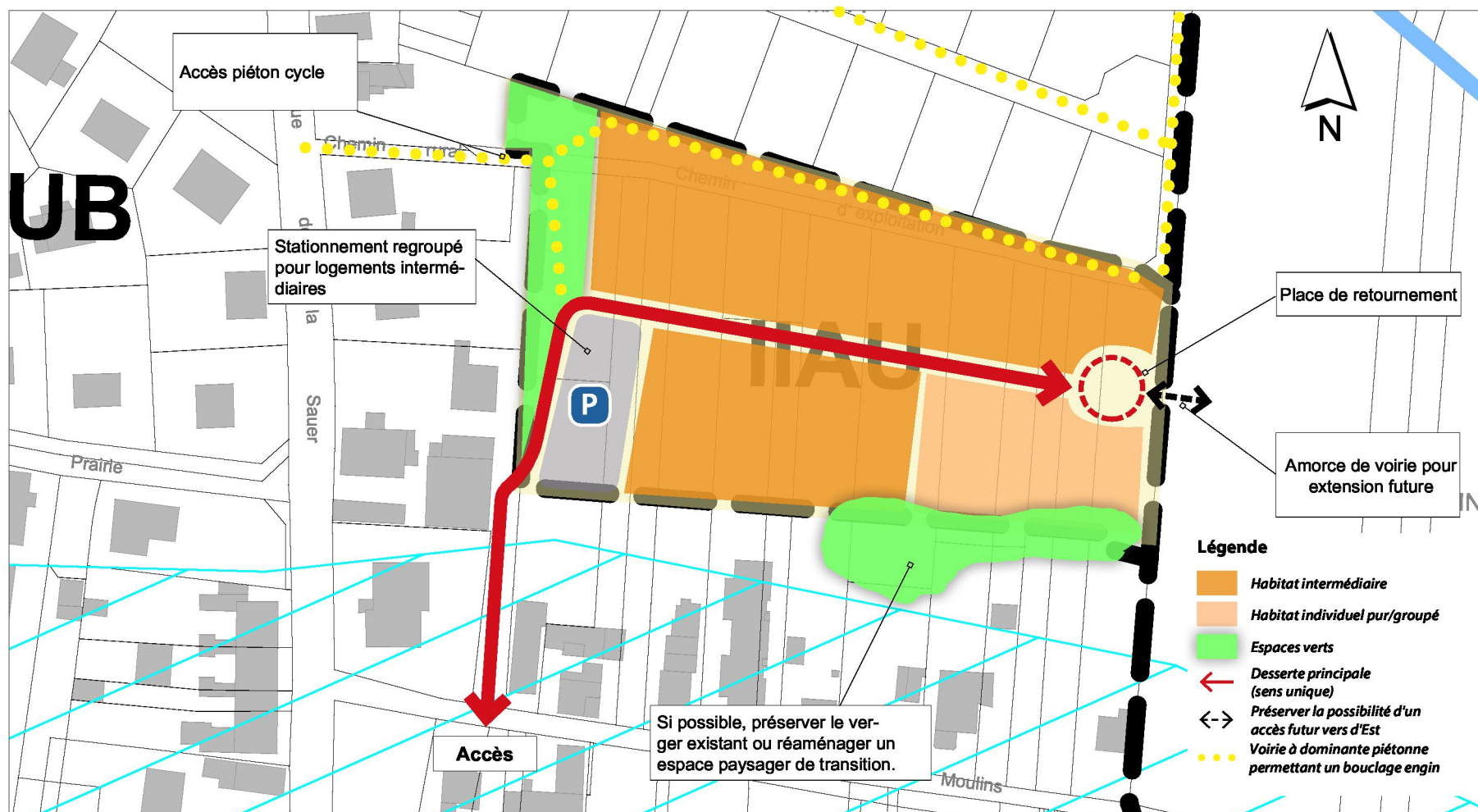
L'aménagement du site devra également répondre aux critères spécifiques suivants :

- Créer un quartier innovant en continuité de bâti existant.
- Créer un bouclage avec les quartiers avoisinant et permettre notamment une meilleure accessibilité à la Cité Adelaïde.
- Intégrer le site dans un projet de cheminement doux communal et créer notamment une liaison nord-sud.
- Conserver des emplacements non-bâti afin de garantir des accès vers les terrains agricoles à l'est.
- Gérer le stationnement afin de limiter la place et l'impact de l'automobile dans l'opération.
- Créer un espace vert au sud du site servant de lieux de collecte, de stockage et d'infiltration des eaux pluviales.
- Une offre de logements qui devra être diversifiée suivant une répartition entre habitat dit "intermédiaire" et habitat en individuel pur (maison individuelle, non accolées).
- La part d'habitat individuel pur ne devra pas dépasser 50% du nombre de logements construit dans le secteur.
- Une densité moyenne minimale de **25** logements par hectare est à respecter¹

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "brutes", incluant les espaces publics. Les grandes emprises dévolues aux équipements collectifs sont décomptées de la superficie du secteur à aménager.

II.3 SECTEUR n°3 : Betschdorf - prolongement sud de la "Cité Battacho" -

II.3 - 1 Orientation d'aménagement



II.3 - 2 Programme d'aménagement

L'aménagement du site devra prendre en compte les principes généraux suivants d'urbanisme durable :

- Optimiser la valeur d'usage de la parcelle et des jardins en privilégiant une implantation sur limite et en réduisant les «délaisés».
- Hiérarchiser les voiries et favoriser le détachement du stationnement de la parcelle afin de favoriser les mobilités douces.
- Promouvoir des espaces publics de qualité pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les habitants.
- Favoriser l'implantation des constructions dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques en permettant une conception bioclimatique.
- Réaliser un traitement des eaux pluviales interne à l'opération par le biais de noues de stockage et d'infiltration et d'un bassin de récupération des eaux.

L'aménagement du site devra également répondre aux critères spécifiques suivants :

- Créer un quartier innovant en continuité de bâti existant.
- Intégrer le site dans un projet de cheminement doux communal.
- Permettre une extension future de l'urbanisation vers l'est en conservant un accès routier.
- Gérer le stationnement afin de limiter la place et l'impact de l'automobile dans l'opération.
- Préserver, si possible, le verger existant au Sud-Est du secteur ou à minima créer un aménagement paysager de transition avec les habitations existantes au Sud.
- Une offre de logements qui devra être diversifiée suivant une répartition entre habitat dit "intermédiaire" et habitat en individuel pur (maison individuelle, non accolées).
- Une offre d'habitat collectif est envisageable sur le secteur.
- L'accès principal au site se fera au sud depuis la rue des moulins et permettre un bouclage vers le lotissement au nord.
- Créer un cheminement piéton sur l'emprise du chemin rural permettant de relier le site à la rue de la Sauer.
- Une densité moyenne minimale de **25** logements par hectare est à respecter¹.

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "brutes", incluant les espaces publics. Les grandes emprises dévolues aux équipements collectifs sont décomptées de la superficie du secteur à aménager.

II.4 SECTEUR n°4 : Reimerswiller - rues de l'Abbaye et du Surweg -

II.4 - 1 Orientation d'aménagement



II.4 - 2 Programme d'aménagement

L'aménagement du site devra prendre en compte les principes généraux suivants d'urbanisme durable :

- Optimiser la valeur d'usage de la parcelle et des jardins en privilégiant une implantation sur limite et en réduisant les «délaisés».
- Hiérarchiser les voiries et favoriser le détachement du stationnement de la parcelle afin de favoriser les mobilités douces.
- Promouvoir des espaces publics de qualité pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les habitants.
- Favoriser l'implantation des constructions dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques en permettant une conception bioclimatique.
- Réaliser un traitement des eaux pluviales interne à l'opération par le biais de noues de stockage et d'infiltration et d'un bassin de récupération des eaux.

L'aménagement du site devra également répondre aux critères spécifiques suivants :

- Créer un quartier innovant en continuité de bâti existant.
- Intégrer le site dans un projet de cheminement doux communal.
- Créer un cheminement piéton au nord du site afin de faciliter l'accès piéton au centre du village.
- Les accès principaux se raccorderont à la Rue du Surweg au sud et bouclera sur la rue de l'Abbaye à l'ouest.
- Travailler attentivement les transitions entre espace bâti à l'Est et la zone urbanisable du site.
- Mettre en valeur et stabiliser le talus le long de la rue de l'Abbaye Reimerswiller au nord-ouest du site par le biais d'aménagement paysager et arboré.
- Gérer le stationnement afin de limiter la place et l'impact de l'automobile dans l'opération.
- Une offre de logements qui devra être diversifiée suivant une répartition entre habitat dit "intermédiaire" et habitat en individuel pur (maison individuelle, non accolées).
- Une densité moyenne minimale de 17 logements par hectare est à respecter¹.

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "brutes", incluant les espaces publics. Les grandes emprises dévolues aux équipements collectifs sont décomptées de la superficie du secteur à aménager.

II.5 SECTEUR n°5 : Betschdorf – friche Cérabati –

II.5 - 1 Orientation d'aménagement

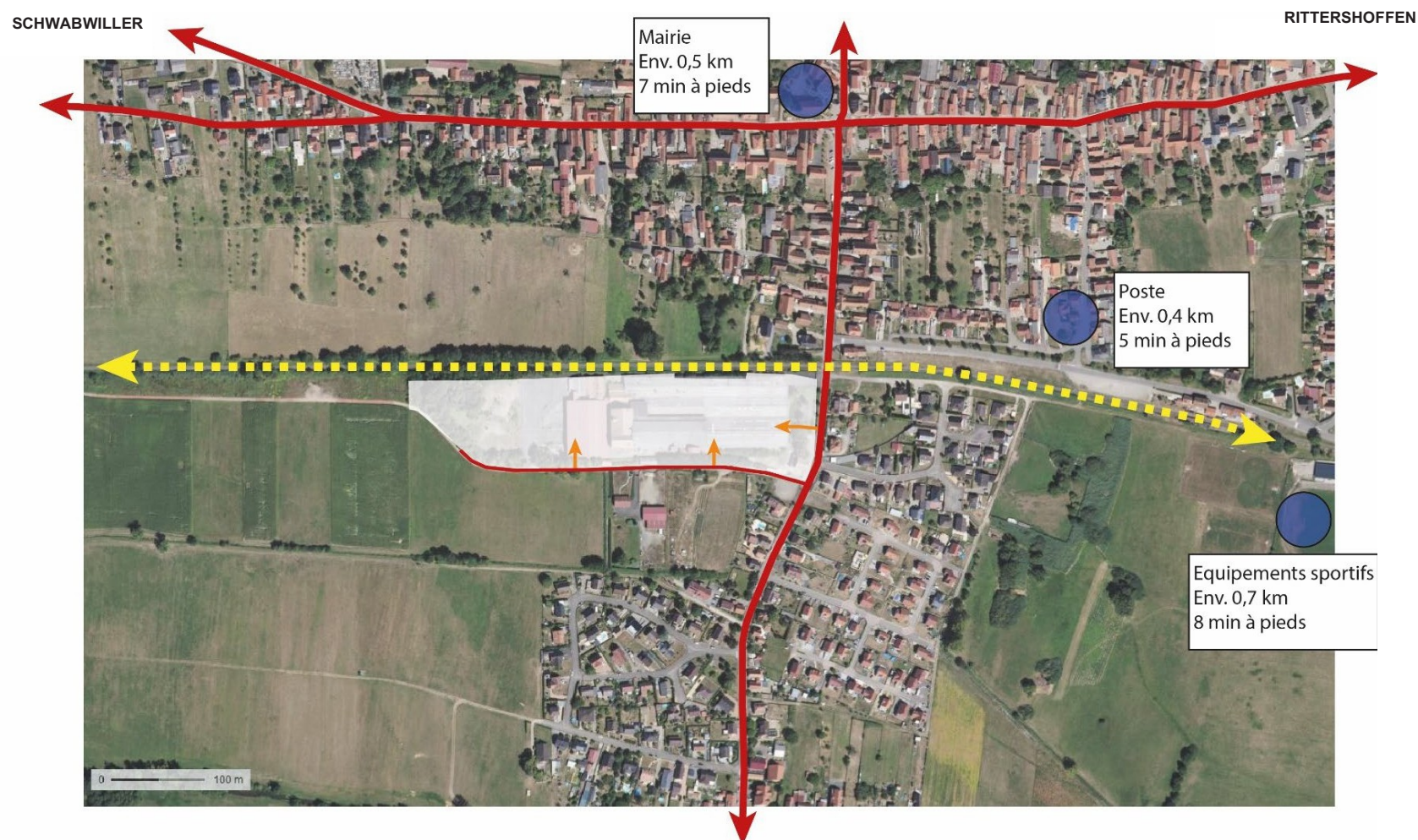
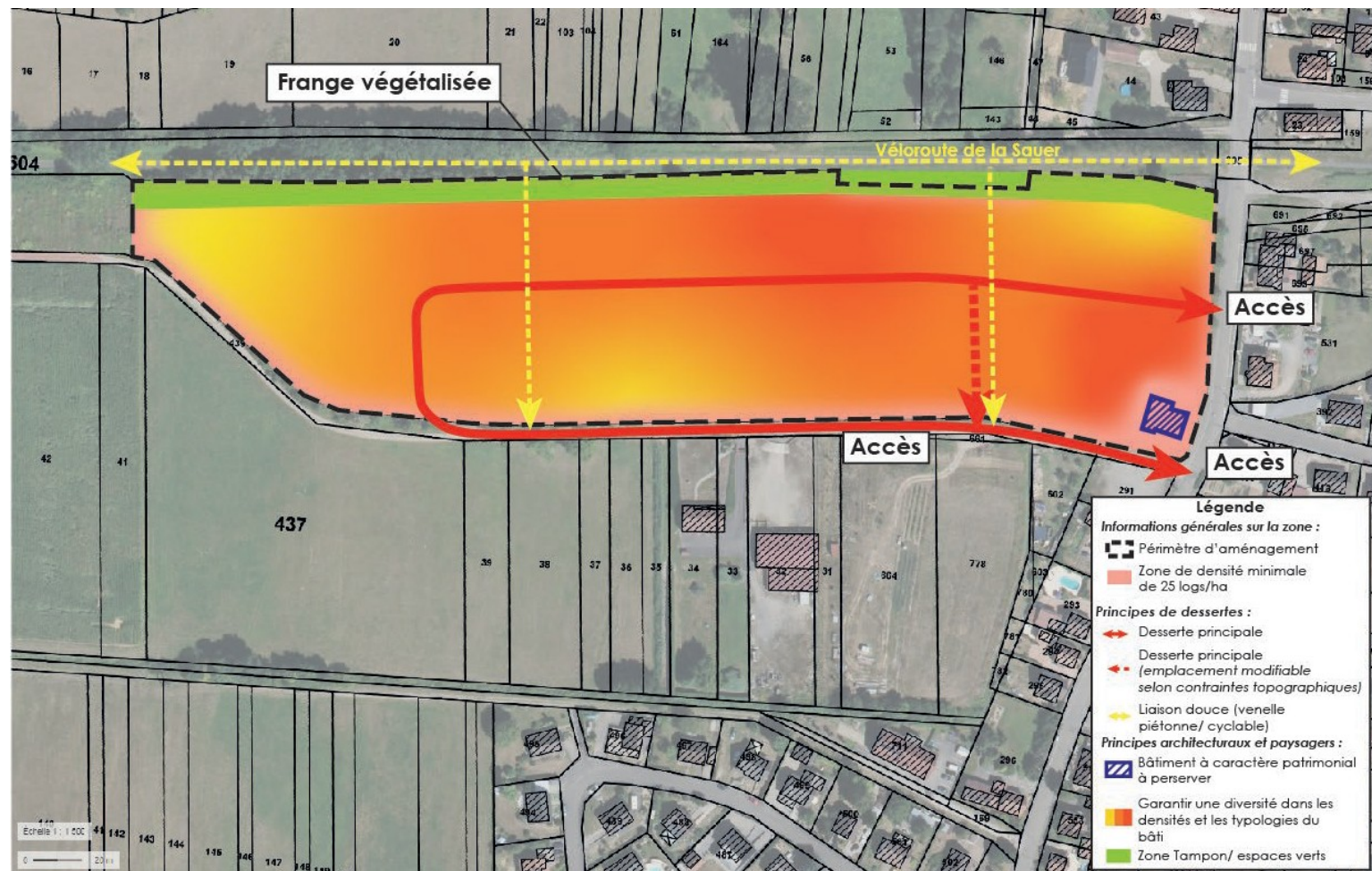


Schéma de principes



L'aménagement du site devra prendre en compte les principes généraux suivants d'urbanisme durable :

- Optimiser la valeur d'usage de la parcelle et des jardins en privilégiant une implantation sur limite et en réduisant les «délaisés».
- Promouvoir des espaces publics de qualité pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les habitants.
- Hiérarchiser les voiries et favoriser le détachement du stationnement de la parcelle afin de favoriser les mobilités douces.
- Favoriser l'implantation de liaisons douces.
- Favoriser l'implantation des constructions dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques en permettant une conception bioclimatique.

L'aménagement du site devra également répondre aux critères spécifiques suivants :

- Créer un quartier innovant en continuité du bâti existant
- Intégrer le site à la Véloroute de la Sauer plus au nord par la création de liaisons douces (cyclo-piétonnière)
- Préserver les limites privatives, ce qui implique une réflexion sur l'espace entre les masses bâties, leur implantation et les fonds des parcelles voisines.
- L'accès principal au site se fera depuis la rue de la Sauer pour permettre un bouclage du lotissement. La voirie nouvellement créée se connectera au chemin du Lachstein au sud de la zone.
- Une offre de logements qui devra être diversifiée suivant une répartition entre habitat dit "intermédiaire", petit collectif et habitat en individuel pur (maison individuelle, non accolées).

Schéma de principe des voiries

La hiérarchisation des voiries est un élément structurant du projet afin de limiter son emprise et réduire l'impact ressenti de la place de l'automobile

Les voiries du secteur n'ont pas vocation à collecter la circulation automobile existante dans les rues à proximité mais servent uniquement de desserte locale des habitations présentes sur le site.

Voies principales

Une première voirie principale à double sens de circulation dessert l'intérieur du site à partir de la rue de la Sauer à l'Est et vient effectuer un bouclage de la zone en empruntant au Sud le chemin du Lachstein.

Le profil général préconisé pour cette voirie est :

- Une chaussée à double sens de circulation d'une largeur minimale de 5 mètres.

Une seconde voirie au centre de la zone à l'intersection de la première permet de relier le chemin du Lachstein plus au sud et irrigue le quartier d'habitation. Son emplacement définitif sera défini au regard des contraintes topographiques du site.

Le profil général préconisé pour cette voirie est :

- Une chaussée à double sens de circulation d'une largeur minimale de 5 mètres.

Cheminements et liaisons douces

Deux circulations réservées aux cycles et dans une moindre mesure aux piétons seront aménagées.

- Deux cheminements principaux seront réalisés pour traverser le site du nord au sud, permettant ainsi de relier au nord la Véloroute de la Sauer contiguë et parallèle à la future zone d'habitation mais aussi le chemin du Lachstein plus au sud.

L'emplacement définitif de la liaison cyclopiétonnière à l'est de la zone se fera au regard des contraintes topographiques du site.

Aménagements paysagers

Les espaces naturels sont un élément important du projet. Une frange végétalisée au nord du site le long de la Véloroute sera à aménager.

Sur l'ensemble du site il sera nécessaire de préserver dans la mesure du possible de tout ou partie de la végétation existante.

Organisation générale du bâti, typologies, densités, patrimoine et stationnement

Les maisons individuelles, jumelées ou non, côtoient des logements intermédiaires.

La construction sur limite parcellaire est favorisée pour permettre une optimisation de la valeur d'usage des parcelles tout en réduisant les espaces délaissés.

Une densité minimale de 25 logements par hectare est attendue sur le site¹. On veillera sur le site à garantir une diversité tant en termes architecturaux que de densité du bâti (*bâti de différentes typologies et variations de densités*).

Les volumes et façades du bâtiment localisé au sud est du site au croisement de la rue de la Sauer et du chemin du Lachstein sont à préserver au regard de la valeur patrimoniale de la maison.

Des emplacements de stationnement en qualité suffisante (cf normes minimales de stationnement fixées par le règlement du PLUi) sont à prévoir afin d'éviter l'encombrement du domaine public.

Ces stationnements seront, en règle générale ;

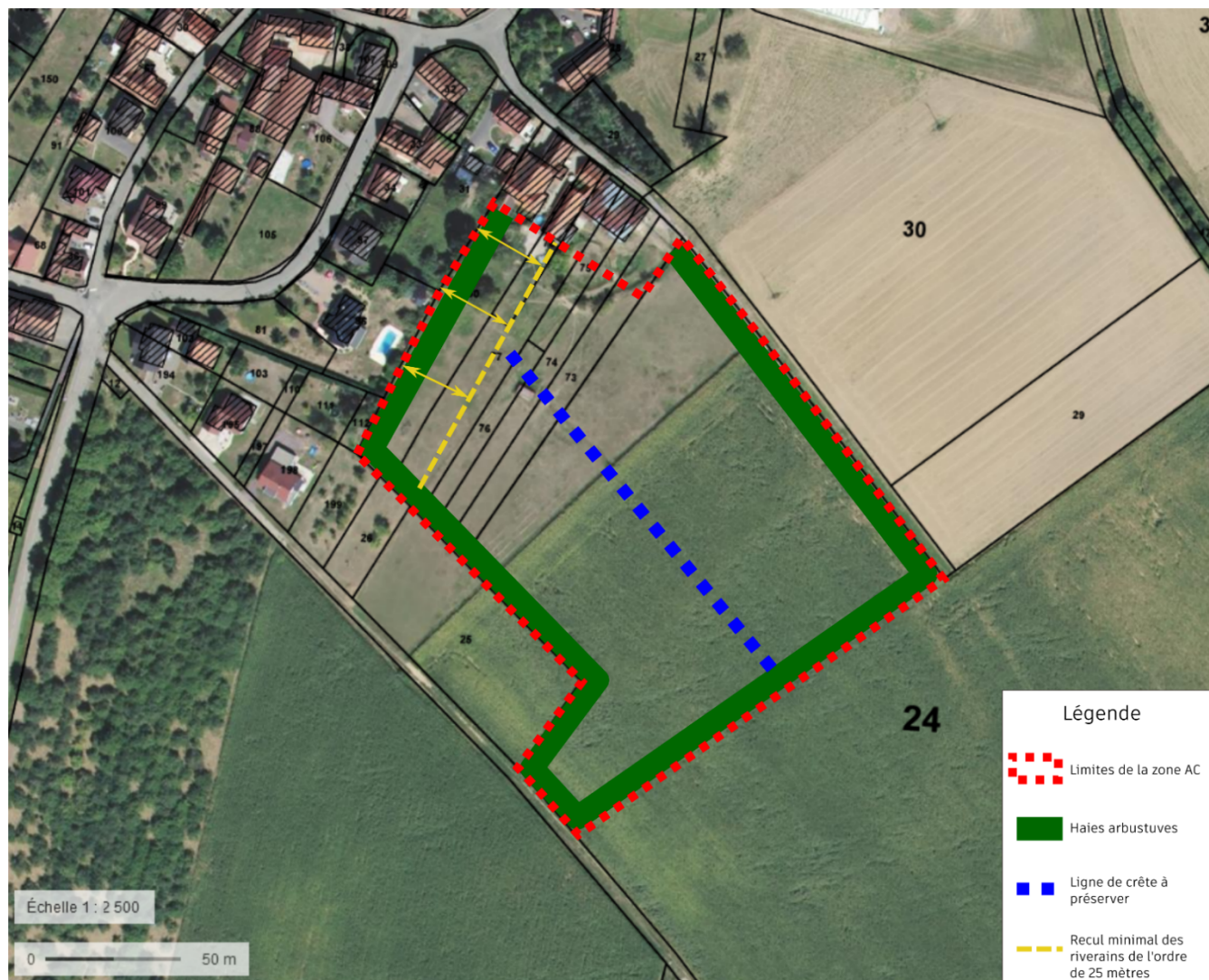
- Aménagés sur parcelle pour les logements individuels

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "brutes", incluant les espaces publics. Les grandes emprises dévolues aux équipements collectifs sont décomptées de la superficie du secteur à aménager.

II.6 SECTEUR N°6 : Reimerswiller – Rue du Kirchpfad

La zone agricole constructible Ac de la Rue du Kirchpfad est destinée à accueillir une activité agricole. Afin de garantir l'intégration paysagère du site et de préserver l'environnement, l'aménagement de la zone devra respecter les principes d'aménagement suivants :

- Une haie mixte composée d'essences locales comprenant des arbustes et des sujets plus grands devra être implantée sur le pourtour du site afin de servir de gîte pour l'avifaune et d'écran paysager pour limiter les vues sur l'intérieur du site.
- Un recul minimal de l'ordre de 25 mètres sera mis en place entre les limites parcellaires des habitations les plus proches et les constructions de l'exploitation agricole, pour minimiser les risques éventuels de nuisances pour les riverains
- Les constructions les plus grandes se positionneront légèrement sous la ligne de crête pour limiter l'impact paysager.



II.7 SECTEUR N°7 : Betschdorf – Schwabwiller – Projet géothermie et lithium

II.7- 1 Contexte et enjeux

Le périmètre s'inscrit à l'ouest du village de Schwabwiller, sur le ban communal de Betschdorf, entre la D243 au sud et le ruisseau le Weiherbach au nord.

Il couvre une superficie d'environ 4,4 ha.

Cette emprise est destinée à accueillir un projet d'exploration qui valorisera et utilisera en phase exploitation : la ressource géothermale et ses substances connexes.

En phase d'exploitation, le périmètre accueillera plusieurs constructions et installations, décrites ci-après et présentées dans le schéma page suivante :

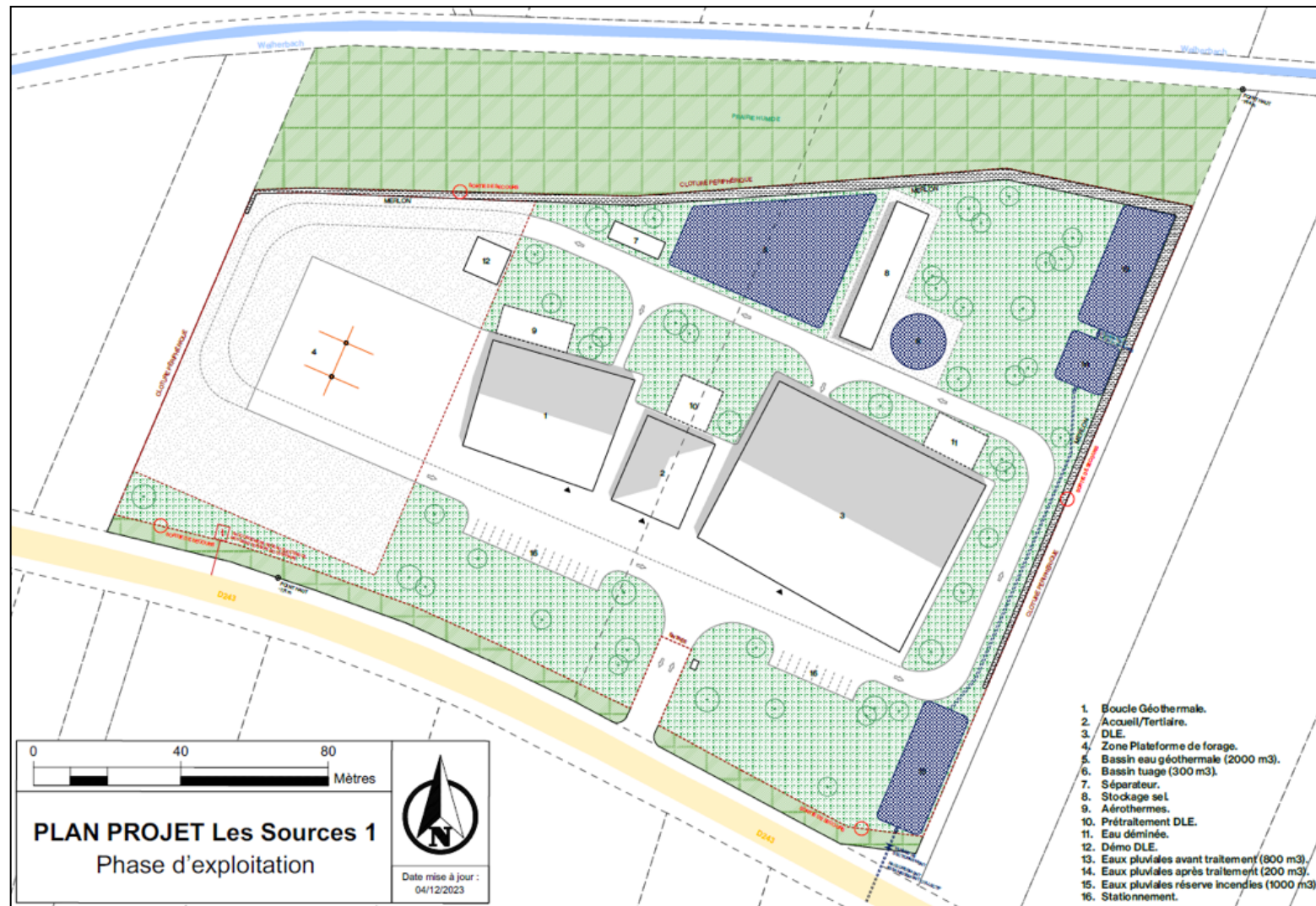
- une zone de plateforme de forage, à l'ouest, sur laquelle seront créés les deux puits de géothermie (production / injection).
Les puits seront centrés sur une zone libre d'installations pérennes, qui reste accessible par la suite, notamment pour l'accès des engins de maintenance ;
- Des bâtiments, conçus pour intégrer au mieux les équipements liés, seront mis en place pour réaliser les opérations suivantes :
 - l'exploitation de la chaleur (centrale chaleur – boucle géothermale), avant distribution via un réseau de chaleur ; situé au plus proche des puits de géothermie.
 - à l'extraction des sels de lithium (filtration du lithium) des saumures géothermales (centrale lithium).

Sous réserve des résultats de la phase d'exploration, l'objectif serait de permettre la production d'environ 1 500 T de carbonate de lithium qualité batterie.

Le lithium sera transporté vers une usine de purification centrale, qui serait située sur un site encore à définir, mais qui pourrait se situer à Hatten. Ce transport sera assuré par une canalisation souterraine, indépendante du réseau de chaleur.

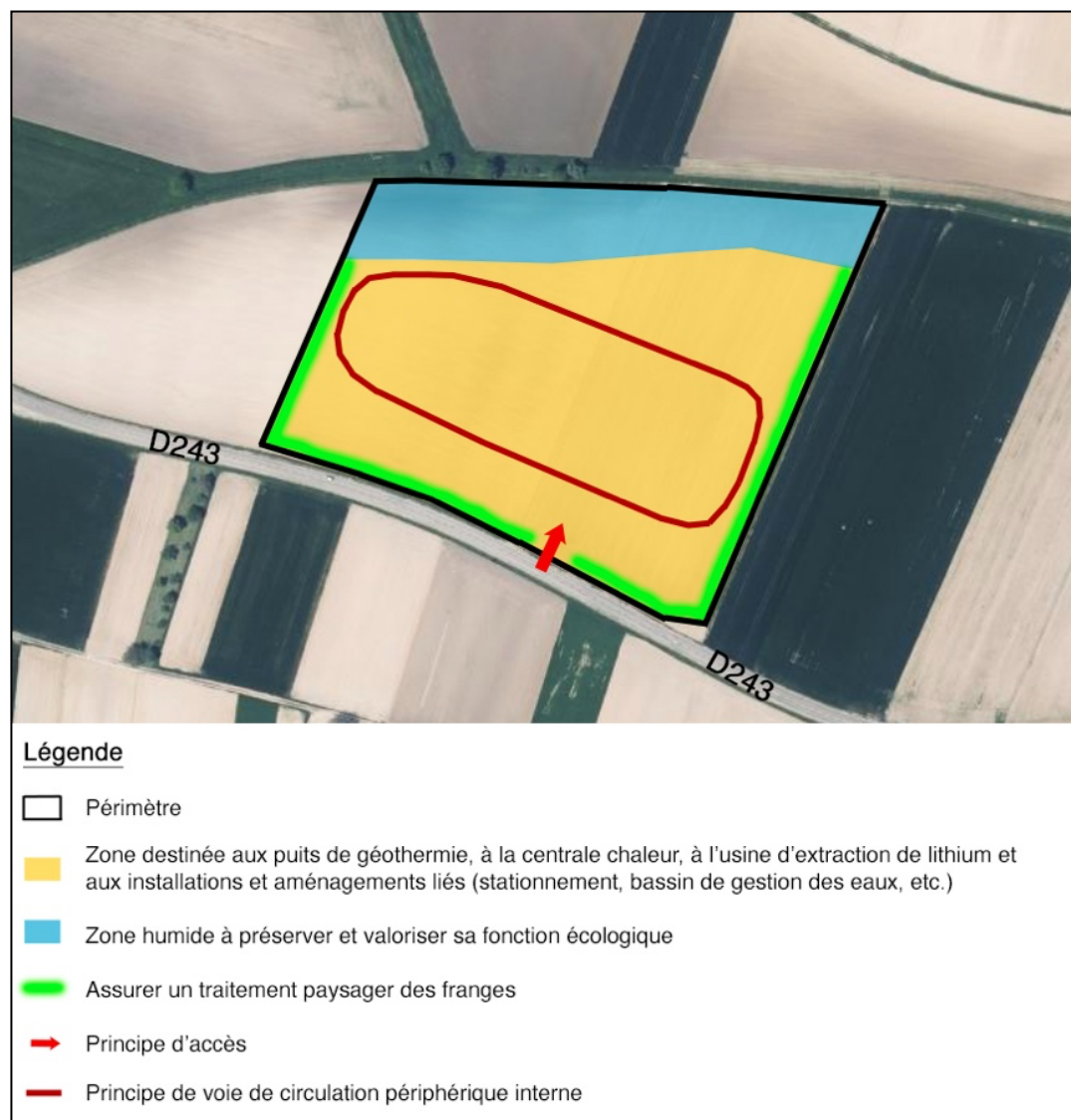
- un petit bâtiment tertiaire qui accueillera les salles de contrôles des installations, les locaux techniques supports aux activités du site et les locaux d'accueil du public.
- Le périmètre accueillera également :
 - différents bassins : de sécurité, de gestion des eaux pluviales, de prétraitement hydrocarbure, etc ;
 - des places de stationnement proche de l'entrée du site et une voie de circulation périphérique permettant aux divers véhicules nécessaires aux opérations de maintenance courante et occasionnelle d'accéder aux différentes parties du site ;
 - une aire de stockage, ainsi qu'une aire de manutention.
- Toute la partie nord du périmètre, identifiée en tant que zone humide, à vocation à être maintenue.

Plan d'implantation prévisionnel en phase d'exploitation



(Source Lithium de France SAS)

II.7- 2 Orientation d'aménagement



II.7- 3 Programme d'aménagement

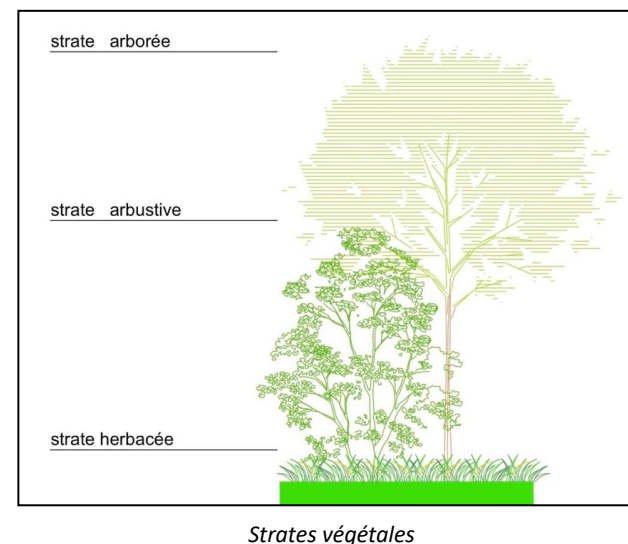
L'aménagement du site devra respecter les principes suivants :

- la zone humide identifiée sera préservée de toute construction, sauf petite construction de faible emprise nécessaire à son entretien, gestion et sa mise en valeur.
Elle devra être accompagnée de plantations favorables à la fonctionnalité écologique de la zone, notamment par la plantation d'espèces hygrophiles, caractéristiques des zones humides, d'arbres fruitiers, etc.
- le périmètre sera accessible via un unique accès depuis la D243.
Le portail d'accès sera implanté en retrait de la route, afin d'avoir une aire d'attente sécurisée pour les véhicules. Cela permet d'éviter les gênes pour la circulation sur la D243 ;

- les bâtiments seront implantés avec un recul minimum de 15 mètres de la D243. Ils devront également être implantés en retrait des limites séparatives de la zone constructible (UT) ;

Ces marges de recul et de retrait devront faire l'objet d'un traitement paysager de nature à assurer l'intégration du projet dans son environnement, par la réalisation de merlon ou de végétalisation ou tout autre moyen ;

- les constructions devront également être accompagnées d'espaces végétalisés et paysagers ;
- le traitement paysager de la zone devra privilégier les espèces locales et recourir à une palette végétale diversifiée (en taille, forme et essence). Cette végétalisation devra être composée d'au moins 2 des 3 strates végétales (Cf. schéma suivant) ;



- assurer une gestion des eaux pluviales à l'échelle du périmètre du projet.
Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites « circulables » (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur ;
Une portion du territoire de plusieurs communes, dont Schwabwiller, est impactée par l'arrêté Préfectoral du 14/11/2008, modifié, portant suspension provisoire de certains usages de l'eau des nappes souterraines et superficielles relatif à l'ancienne exploitation minière d'hydrocarbures de Merckwiller-Pechelbronn.
Selon la technique mise en œuvre pour l'infiltration des eaux pluviales, celle-ci pourra être contrainte par les dispositions de l'arrêté du 14/11/2008.

Le projet devra prendre toute précaution afin de ne pas générer de pollution vers les milieux naturels ;

En cas de réutilisation des eaux pluviales, celle-ci devra être conforme aux normes en vigueur, notamment l'arrêté du 21 août 2008 ;

- les places de stationnement destinées aux véhicules légers seront réalisées en structure perméable ;
- Pour les terrains concernés par le risque de remontées de nappe, des dispositions particulières devront être prises, notamment dans le cas d'installation en sous-sol ;
- Le projet devra rechercher, dans sa conception, à orienter les bâtiments et les équipements bruyants par rapport aux bâtiments et zones sensibles au bruit ;
- En matière de risque sismique :
 - Risque naturel existant : le projet devra respecter la réglementation en vigueur, qui s'applique indépendamment du PLUi (le périmètre est classé au niveau 3 sur 5, considéré comme très modéré).
 - Risque induit, que le projet, notamment le forage, pourrait éventuellement générer : le projet devra étudier l'impact potentiel et prévoir les mesures adaptées, notamment en s'appuyant sur le guide des bonnes pratiques sur la sismicité induite par les opérations de géothermie profonde, publié par l'Ineris et le BRGM en mai 2023.

III Commune de S T U N D W I L L E R

Les communes du Territoire du Hattgau ont un objectif de croissance de 12,3 % pour atteindre environ 9.700 habitants en 2030.

Chaque commune du territoire va prendre part à cette croissance démographique dans le Hattgau.

La commune de Stundwiller a un objectif de population de d'environ 520 habitants en 2030.

L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite plus de 20 logements supplémentaires, réparti entre des constructions en intra-muros et en zone d'extension.

Stundwiller dispose d'une zone d'extension IAU d'une superficie d'environ 1,4 hectares pour répondre a cet objectif de croissance.

Afin de se mettre en condition d'atteindre son objectif démographique, la commune de Stundwiller souhaite diversifier son offre de logements et travailler sur des densités nettement supérieures à celles pratiquées auparavant et mettant notamment l'accent sur le logement intermédiaire.



III.1 SECTEUR n°1 : le lotissement communal

III.1 - 1 Orientation d'aménagement

*Un site urbanisable
en prolongement du
lotissement des cerisiers en
interface entre espace bâti
et agricole.*



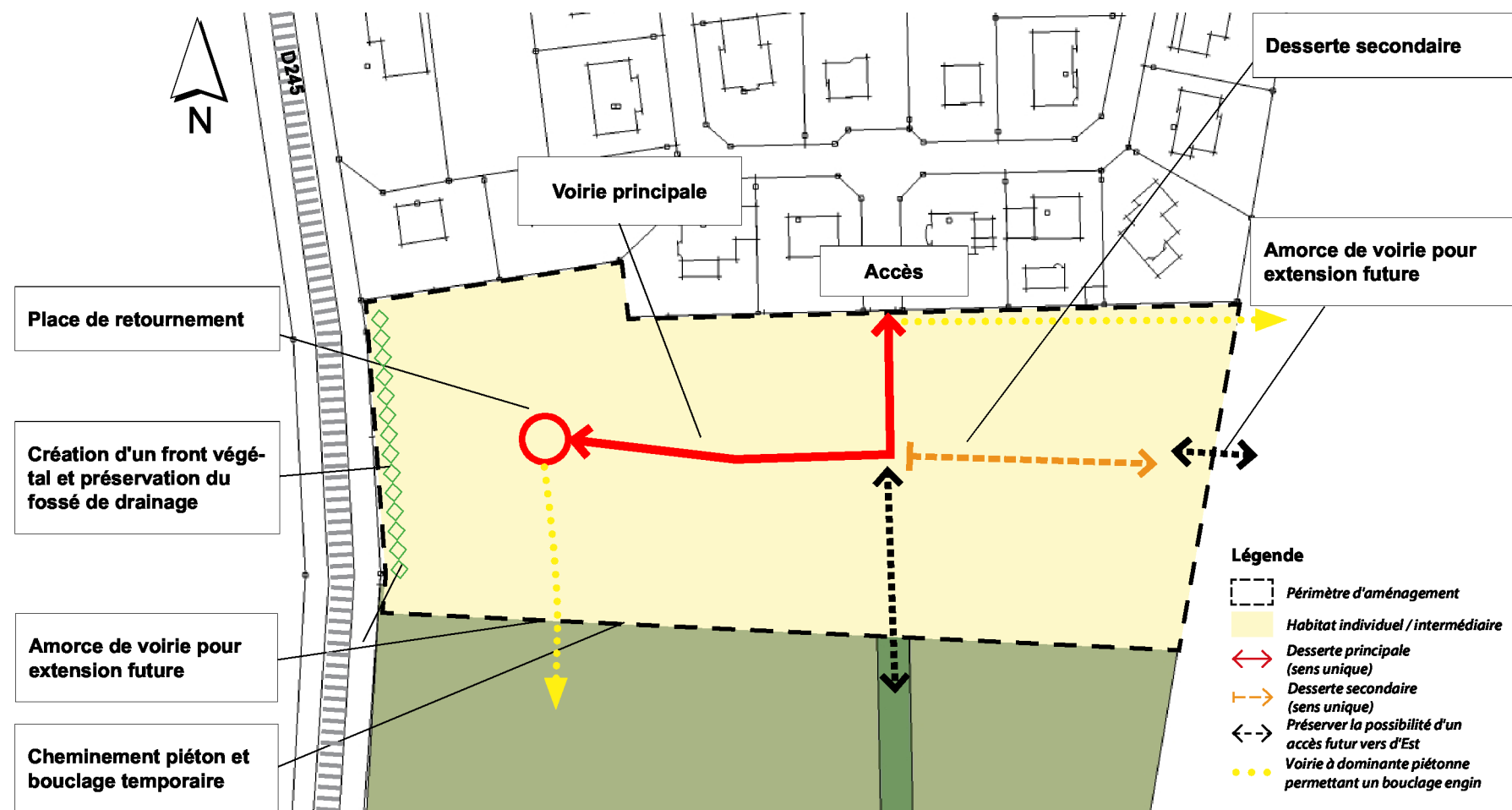


Schéma de principe des voiries

La hiérarchisation des voiries est un élément structurant du projet afin de limiter son emprise et de réduire l'impact ressenti de la place de l'automobile.

Voirie principale.

Une voirie principale raccordée à la rue des Cerisiers qui débouche sur une aire de retournement mais avec possibilité de bouclage temporaire (véhicules de secours, collecte de déchets...). Cette voirie assure une desserte interne de la zone mais devra permettre une extension future de la zone urbanisée.

Le profil général préconisé pour cette voie est :

- une chaussée à double sens de circulation d'une largeur comprise entre 5 et 6 mètres ;
- un trottoir de part et d'autre de la chaussée ;
- une noue éventuelle.

Voiries secondaires.

Par leurs gabarits, et une organisation en bouclage ou en impasse, ces voies doivent favoriser les mobilités douces du quotidien (marche à pied, vélo).

Elles se composent d'une voirie étroite d'environ 4,50 m de large et d'un espace intermédiaire de transition entre l'entrée des logements et l'espace public de la rue.

Le long de ces rues ou "cour urbaines", il est préconisé d'implanter les stationnements en vis-à-vis des logements, de l'autre côté de la chaussée. Si ces stationnements doivent être couverts, ils devront obligatoirement l'être par des constructions légères aux parois ajourées, de type "car-ports", et en aucun cas prendre la forme de box fermés en béton ou maçonnerie.

Ces voiries devront permettre une extension future de l'urbanisation vers le sud et l'est.

Cheminements et liaisons douces.

Au regard de la localisation du site, il est important de prendre en compte les modes de déplacements doux dans le projet d'aménagement. Des circulations réservées aux piétons et aux cycles pourront être aménagées pour créer des parcours continus permettant d'accéder facilement aux espaces naturels et chemins ruraux à contiguë au site.

S'ils sont réalisés, ces cheminements auront une largeur minimale de 1,50 mètres dégagée de tous obstacles.

Aménagements paysagers

Les espaces naturels sont un élément important du projet. Ils jouent un rôle technique par le biais de noues paysagères végétalisées voire d'un bassin d'infiltration, mais aussi un rôle de biotope pour la microfaune et d'élément de qualité du cadre de vie pour les futurs résidents.

Trois unités doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique dans le cadre de ce projet :

- les abords de la RD 245 afin de conserver une entrée de village végétalisée et d'atténuer les nuisances liées à la circulation ;
- le nouveau front urbain qui doit avoir l'aspect d'une couronne péri-villageoise traditionnelle ;
- les cheminements piétons raccordant les chemins ruraux et espaces agricoles.

Organisation du bâti et du stationnement

Les maisons individuelles jumelées ou non côtoient des logements intermédiaires.

La construction sur limite parcellaire est favorisée pour permettre une optimisation de la valeur d'usage des parcelles tout en réduisant les espaces délaissés.

Des emplacements de stationnement en quantité suffisante (cf normes minimales de stationnement fixées par le règlement du PLU) sont à prévoir afin d'éviter l'encombrement du domaine public.

Ces stationnements seront, en règle générale :

- aménagés sur parcelle pour les logements individuels,
- regroupés sur des aires de stationnement aménagées de l'autre côté de la voie, en vis à vis des bâtiments, pour les logements intermédiaires et collectifs.

III.1 - 2 Programme d'aménagement

Le secteur d'extension du lotissement "Belle Vue" : un potentiel important au vue des objectifs de la commune

L'aménagement du site devra prendre en compte les principes généraux suivants d'urbanisme durable :

- Optimiser la valeur d'usage de la parcelle et des jardins en privilégiant une implantation sur limite et en réduisant les «délaisés».
- Hiérarchiser les voiries et favoriser le détachement du stationnement de la parcelle afin de favoriser les mobilités douces.
- Promouvoir des espaces publics de qualité pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les habitants.
- Favoriser l'implantation des constructions dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques en permettant une conception bioclimatique.
- Réaliser un traitement des eaux pluviales interne à l'opération par le biais de noues de stockage et d'infiltration et d'un bassin de récupération des eaux.

L'aménagement du site devra également répondre aux critères spécifiques suivants :

- Créer un quartier innovant en limite du front bâti.
- La trame viaire devra être réalisée à partir de la Rue des Cerisiers et non de la route D245.
- Intégrer le site dans un projet de cheminement doux communal permettant d'accéder aux espaces agricoles au sud.
- S'adapter aux contraintes induites par la présence de la route D245.
- Assurer des accès pour permettre des extensions futures au sud et à l'est du site
- Une offre de logements qui devra être diversifiée suivant une répartition entre habitat dit "intermédiaire" et habitat en individuel pur (maison individuelle, non accolées).
- Une offre d'habitat collectif est envisageable sur le secteur.
- Une densité moyenne minimale de 17 logements par hectare est à respecter¹.

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "brutes", incluant les espaces publics. Les grandes emprises dévolues aux équipements collectifs sont décomptées de la superficie du secteur à aménager.

I V Commune d e H A T T E N

Les communes du Territoire du Hattgau ont un objectif de croissance de 12,3 % pour atteindre environ 9.700 habitants en 2030.

De part son statut de bi-pôle, la commune de Hatten doit participer de façon active à cette croissance.

La commune dispose de 6,6 hectares urbanisables répartis en 2 zones AU :

- la zone 1 AU1 "de l'abri" au sud-ouest de la commune d'une superficie de 2,7 hectares (1) ;
- la zone 2 AU du centre village le long de la Rue des Seigneurs, d'une superficie d'environ 3,9 hectares.

Afin de se mettre en condition pour atteindre son objectif démographique, la commune de Hatten souhaite diversifier son offre de logements et travailler sur des densités nettement supérieures à celles pratiquées auparavant et mettant l'accent sur le logement intermédiaire.



IV.1 SECTEUR n°1 : le lotissement "de l'abri"

IV .1 - 1 Orientation d'aménagement



IV .1 - 2 Programme d'aménagement

L'aménagement du site devra prendre en compte les principes généraux suivants d'urbanisme durable :

- Optimiser la valeur d'usage de la parcelle et des jardins en privilégiant une implantation sur limite et en réduisant les "délaissés".
- Hiérarchiser les voiries et favoriser le détachement du stationnement de la parcelle afin de favoriser les mobilités douces.
- Promouvoir des espaces publics de qualité pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les habitants.
- Favoriser l'implantation des constructions dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques en permettant une conception bioclimatique.
- Réaliser un traitement des eaux pluviales interne à l'opération par le biais de noues de stockage et d'infiltration et d'un bassin de récupération des eaux.

L'aménagement du site devra également répondre aux critères spécifiques suivants :

- Créer un quartier innovant en continuité de bâti existant.
- Mettre en place une transition progressive entre la typologie de logement avoisinant de maison individuel pure et les nouveaux logements dans la zone I AU.
- Connecter la Rue des Chênes à la Rue de l'Abri.
- Gérer le stationnement afin de limiter la place et l'impact de l'automobile dans l'opération en réalisant des poches de stationnement groupés.
- Intégrer le site dans un projet de cheminement doux communal. Cela passera notamment par la création d'un cheminement piéton permettant de relier le nord du site à la Rue de Chateauponsac.
- Intégrer le terrain de sport synthétique à l'aménagement paysager du site et favoriser son accessibilité aux piétons-cycles.
- Créer des espaces verts et coulées vertes permettant d'intégrer la nature aux espaces bâtis.
- Une offre de logements qui devra être diversifiée suivant une répartition entre habitat collectif, habitat dit "intermédiaire" et habitat individuel pur (maison individuelle, non accolées).
- La part d'habitat individuel pur ne devra pas dépasser 30% du nombre de logements construit dans le secteur.
- Une densité moyenne minimale de **25** logements par hectare est à respecter¹.

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "brutes", incluant les espaces publics. Les grandes emprises dévolues aux équipements collectifs sont décomptées de la superficie du secteur à aménager.

V Commune d e A S C H B A C H

Les communes du Territoire du Hattgau ont un objectif de croissance de 12,3% pour atteindre environ 9.700 habitants en 2030.

La commune de Aschbach devra créer environ 70 logements pour permettre le maintien de sa population et le développement démographique afin d'atteindre son objectif démographique d'environ 700 habitants

La commune dispose d'un terrain d'environ 1,2 hectare au nord de l'espace bâti et nommé le "Ziehbrunnen" pour répondre à ses besoins de création de logements en extension.

Afin de se mettre en condition pour atteindre son objectif démographique, la commune de Aschbach souhaite diversifier son offre de logements et travailler sur des densités nettement supérieures à celles pratiquées auparavant et mettant l'accent sur le logement intermédiaire.



V.1 SECTEUR n°1 : le "Ziehbrunnen"

V.1 - 1 Orientation d'aménagement



V.1 - 2 Programme d'aménagement

L'aménagement du site devra prendre en compte les principes généraux suivants d'urbanisme durable :

- Optimiser la valeur d'usage de la parcelle et des jardins en privilégiant une implantation sur limite et en réduisant les "délaisés".
- Hiérarchiser les voiries et favoriser le détachement du stationnement de la parcelle afin de favoriser les mobilités douces.
- Promouvoir des espaces publics de qualité pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les habitants.
- Favoriser l'implantation des constructions dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques en permettant une conception bioclimatique.
- Réaliser un traitement des eaux pluviales interne à l'opération par le biais de noues de stockage et d'infiltration et d'un bassin de récupération des eaux.

L'aménagement du site devra également répondre aux critères spécifiques suivants :

- Créer un quartier innovant en continuité de bâti existant.
- Intégrer le site dans un projet de cheminement doux communal.
- Créer un cheminement piéton-cycle permettant de rejoindre le chemin d'exploitation au Nord Ouest du site.
- Limiter l'impact visuel de l'urbanisation sur ce versant en pente en limitant la hauteur des bâtiments en amont du site.
- Créer une zone paysagère au nord-est du site à proximité de la ligne de crête.
- Gérer le stationnement afin de limiter la place et l'impact de l'automobile dans l'opération.
- Une densité moyenne minimale de **17** logements par hectare est à respecter¹.

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "brutes", incluant les espaces publics. Les grandes emprises dévolues aux équipements collectifs sont décomptées de la superficie du secteur à aménager.

VI Commune d e R I T T E R S H O F F E N

Les communes du Territoire du Hattgau ont un objectif de croissance de 12,3 % pour atteindre environ 9.700 habitants en 2035.

La commune de Rittershoffen devra créer environ 90 logements pour permettre le maintien de sa population et le développement démographique afin d'atteindre son objectif démographique d'un peu moins de 1000 habitants d'ici 2030.

La commune dispose de près d'un hectare et demi réparti en 3 zones "AU" pour répondre à ses besoins de création de logements en extension:

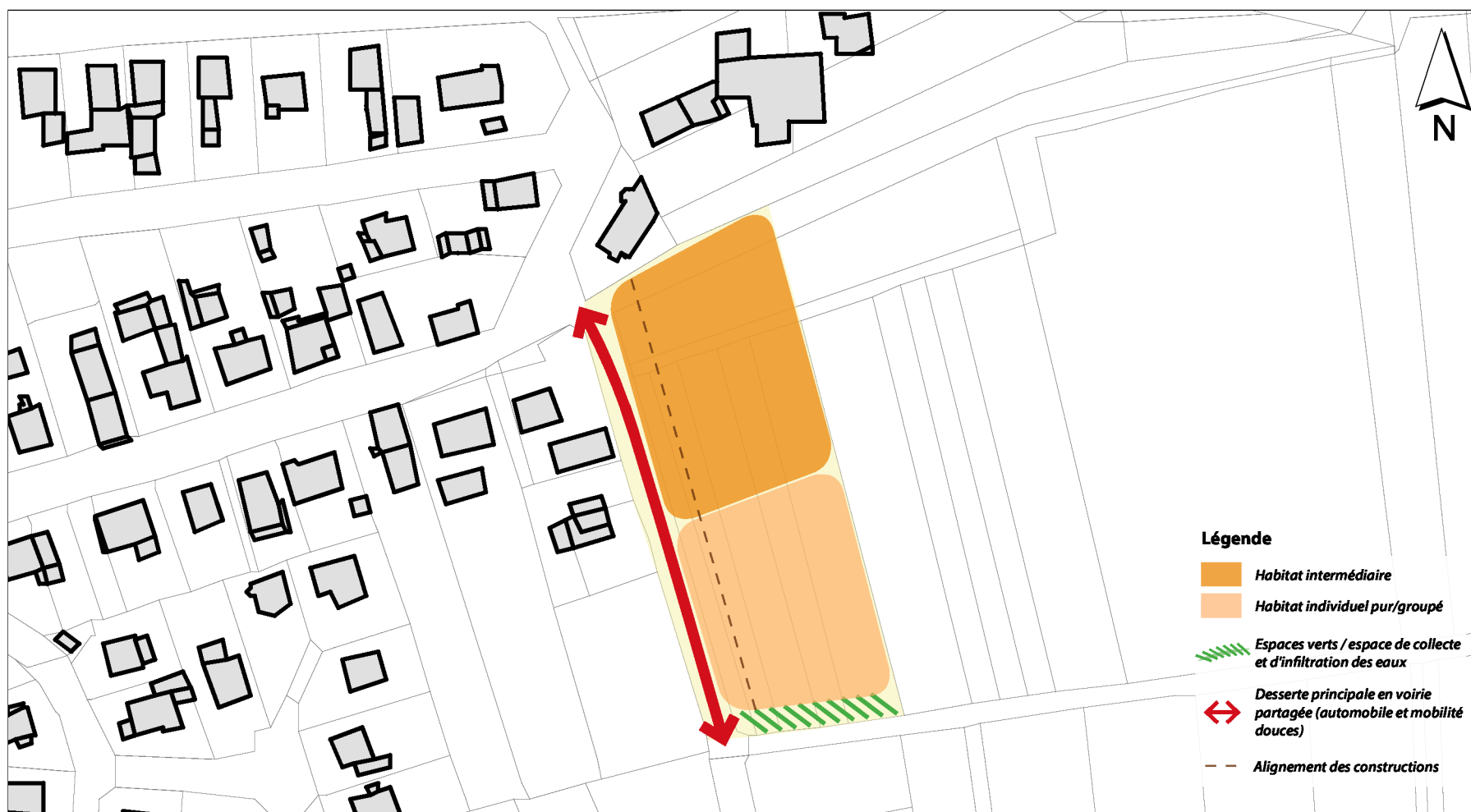
- la zone 1 AU dit du "Kesselgarten" au Sud-Ouest de la commune d'une superficie de 0,6 hectares (1);
- la zone 1 AU dans le tissu urbain dans le prolongement du lotissement existant d'une superficie de 0,4 hectares ;
- la zone 2 AU au niveau du city stade, au Nord de la commune d'une superficie de 0,7 hectares.

Afin de se mettre en condition pour atteindre son objectif démographique, la commune de Rittershoffen souhaite diversifier son offre de logements et travailler sur des densités nettement supérieures à celles pratiquées auparavant et mettant l'accent sur le logement intermédiaire.



VI.1 SECTEUR n°1 : le "Kesselgarten"

VI.1 - 1 Orientation d'aménagement



VI.1 - 2 Programme d'aménagement

L'aménagement du site devra prendre en compte les principes généraux suivants d'urbanisme durable :

- Optimiser la valeur d'usage de la parcelle et des jardins en privilégiant une implantation sur limite et en réduisant les «délaisés».
- Hiérarchiser les voiries et favoriser le détachement du stationnement de la parcelle afin de favoriser les mobilités douces.
- Promouvoir des espaces publics de qualité pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les habitants.
- Favoriser l'implantation des constructions dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques en permettant une conception bioclimatique.
- Réaliser un traitement des eaux pluviales interne à l'opération par le biais de noues de stockage et d'infiltration et d'un bassin de récupération des eaux.

L'aménagement du site devra également répondre aux critères spécifiques suivants :

- Créer un quartier innovant en continuité de bâti existant.
- Raccorder la Rue Adélaïde à la route des Romains.
- Favoriser l'alignement des constructions à l'avant des parcelles.
- Intégrer le site dans un projet de cheminement doux communal.
- Gérer le stationnement afin de limiter la place et l'impact de l'automobile dans l'opération.
- Créer un espace naturel tampon au nord du site afin de limiter les effets de ruissellement et collecter les eaux afin de les stocker et de les infiltrer.
- Une offre de logements qui devra être diversifiée suivant une répartition entre habitat dit "intermédiaire" et habitat en individuel pur (maison individuelle, non accolées).
- Une densité moyenne minimale de **17** logements par hectare est à respecter¹.

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "brutes", incluant les espaces publics. Les grandes emprises dévolues aux équipements collectifs sont décomptées de la superficie du secteur à aménager.

VII Commune d e O B E R R O E D E R N

Le Territoire du Hattgau a un objectif de croissance de 12,3 % pour atteindre environ 9.700 habitants en 2030.

Chaque commune du territoire prend part à cette croissance démographique dans le territoire du Hattgau.

La commune d'Oberroedern a un objectif de population de d'environ 550 habitants en 2030.

L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite près de 40 logements supplémentaires, réparti entre des constructions en intra-muros et en zone d'extension.

Oberroedern dispose notamment d'une zone d'extension IAU d'une superficie de 0,6 hectares pour répondre immédiatement à cet objectif de croissance. Elle possède également une zone 2AU de réserve foncière urbanisable de 1,35 hectares au nord de la zone 1AU.

Afin de se mettre en condition d'atteindre son objectif démographique, la commune d'Oberroedern souhaite diversifier son offre de logements et travailler sur des densités nettement supérieures à celles pratiquées auparavant et mettant l'accent sur le logement intermédiaire.

Pour proposer un projet urbain cohérent à l'entrée Est de la commune, l'OAP suivante dépassera le périmètre de la zone 1AU et proposera des préconisations d'aménagement de la zone 2AU de 1,35 hectares au nord du site.

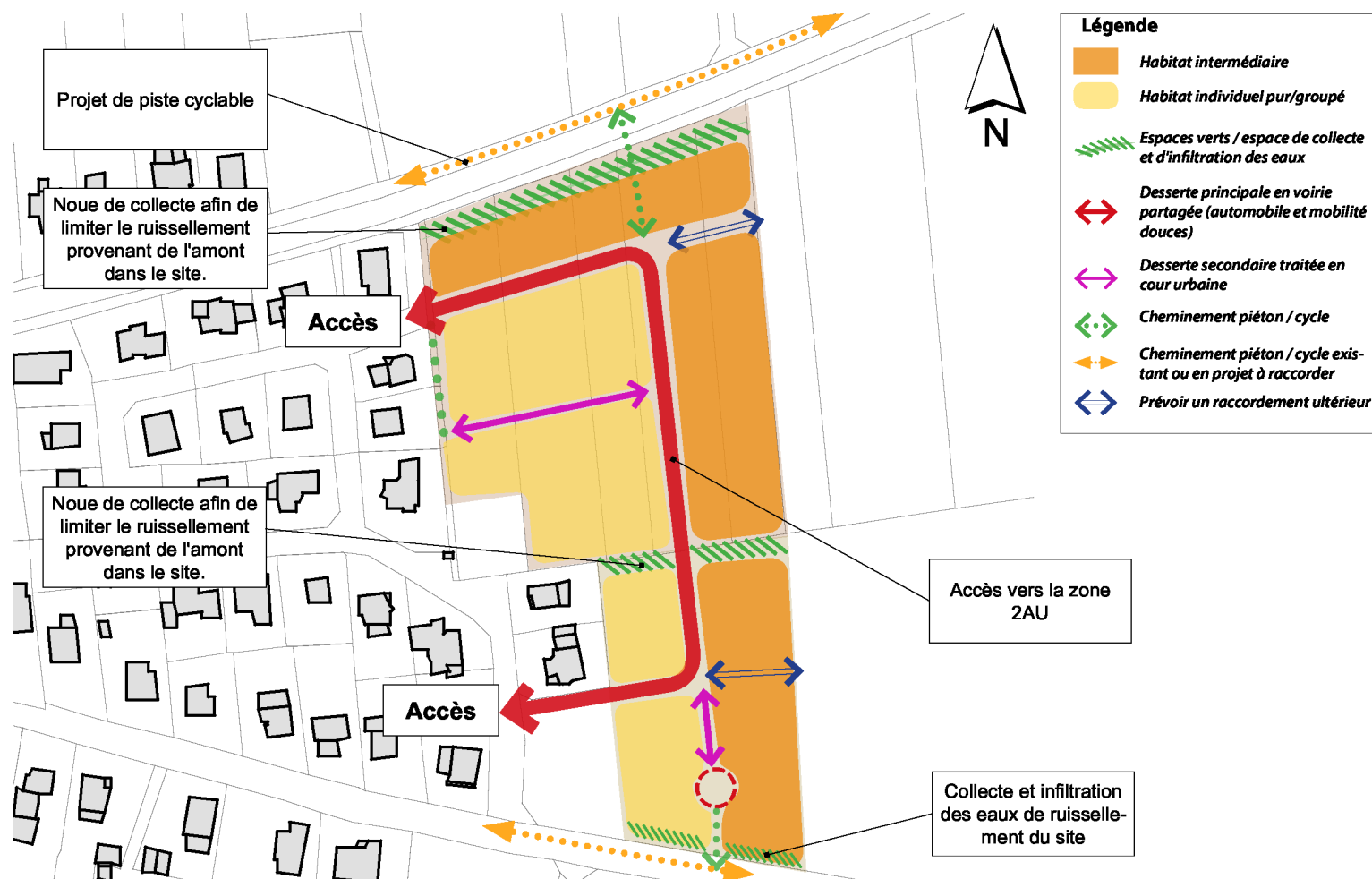


VII.1

SECTEUR n°1 : le lotissement communal

VII.1 - 1

Orientation d'aménagement



VII.1 - 2 Principe d'aménagement

L'aménagement du site devra prendre en compte les principes généraux suivants d'urbanisme durable :

- Optimiser la valeur d'usage de la parcelle et des jardins en privilégiant une implantation sur limite et en réduisant les «délaisés».
- Hiérarchiser les voiries et favoriser le détachement du stationnement de la parcelle afin de favoriser les mobilités douces.
- Promouvoir des espaces publics de qualité pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les habitants.
- Favoriser l'implantation des constructions dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques en permettant une conception bioclimatique.
- Réaliser un traitement des eaux pluviales interne à l'opération par le biais de noues de stockage et d'infiltration et d'un bassin de récupération des eaux.

L'aménagement du site devra également répondre aux critères spécifiques suivants :

- Créer un quartier innovant en continuité de bâti existant.
- L'accès au site se fera à partir de la nouvelle raccordée à la Rue de la Haute Vienne.
- Prévoir l'extension de la voirie et un bouclage au nord vers la zone IIAU.
- Favoriser l'alignement des constructions à l'avant des parcelles.
- Intégrer le site dans un projet de cheminement doux communal en permettant une liaison vers le projet de piste cyclable qui longera la D52.
- Gérer le stationnement afin de limiter la place et l'impact de l'automobile dans l'opération.
- Créer un espace naturel tampon au nord du site afin de limiter les effets de ruissellement provenant des espaces agricoles en amont et collecter les eaux afin de les stocker et de les infiltrer au sud du site.
- Une offre de logements qui devra être diversifiée suivant une répartition entre habitat collectif, habitat dit "intermédiaire" et habitat individuel pur (maison individuelle, non accolées).
- La part d'habitat individuel pur ne devra pas dépasser 40% du nombre de logements construit dans le secteur.
- Une densité moyenne minimale de 17 logements par hectare est à respecter¹.

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "brutes", incluant les espaces publics. Les grandes emprises dévolues aux équipements collectifs sont décomptées de la superficie du secteur à aménager.