



PARC D'EXCELLENCE INDUSTRIELLE DÉDIÉ À L'UTILISATION DES RESSOURCES GÉOTHERMIQUES À HATTEN

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUi DU HATTGAU

**Orientation d'Aménagement
et de Programmation (OAP)**

Février 2026

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Projet de création d'un parc d'excellence industrielle dédié à l'utilisation des ressources géothermiques à Hatten

▪ Contexte et enjeux

La Communauté de Communes de l'Outre-Forêt a pour ambition de créer un parc d'excellence industrielle dédiée à l'utilisation des ressources géothermiques à Hatten pour :

- d'une part, contribuer à son niveau à l'augmentation de la part de l'énergie verte dans la production énergétique, en particulier à destination de l'industrie en vue de sa décarbonation ;
- d'autre part :
 - s'inscrire dans la stratégie du Gouvernement de réindustrialisation du pays ;
 - répondre aux ambitions de la Région Grand-Est d'installer 500 entreprises sur son territoire en permettant d'accéder à une offre foncière d'envergure.

Le parc d'excellence industrielle est réservé à l'accueil d'activités utilisant et/ou valorisant les ressources géothermales (chaleur) et ses substances connexes (Lithium) dans leur processus. Aucun forage géothermique ne sera réalisé au sein de la zone.

L'aménagement de la zone sera réalisé dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

La CCOF affiche pour son projet, une forte volonté qualitative dans l'aménagement de la zone et le choix des futurs acquéreurs.

De sa conception à son organisation, la ZAC prend en compte des mesures prônant l'excellence en vue de répondre aux standards d'un parc d'activités du futur, intégrant les principes de sobriété foncière, de mutualisation des espaces (parkings, bassin de rétention, ...) et d'hybridation (aménagement de foncier pour répondre aux besoins de surfaces industrielles tout en permettant de développer la biodiversité).

Le cahier des charges fixant les conditions de vente des lots instaurera une politique drastique de sélection des implantations et d'exemplarité en matière de durabilité (sobriété et densité d'occupation du sol, gestion durable de l'environnement du parc, bâtiments résilients/énergie positive, décarbonation des activités et synergies circulaires).

▪ Périmètre

Le projet se situe sur le ban communal de Hatten, à l'Est de la commune. Il est délimité par :

- des terrains agricoles à l'ouest, qui assure une coupure vers le village de Hatten ;
- la forêt de Haguenau, au sud et à l'est, au-delà de la RD197 ;

- La RD28 au Nord, au-delà de laquelle se situe la casemate Esch, ouvrage de défense de la ligne Maginot, et la zone industrielle Rothsmatt.
La route départementale (D28) permet de relier la frontière avec l'Allemagne, au niveau de la commune de Seltz. Elle permet également de rejoindre le réseau autoroutier (A35) à l'est (à Seltz), sans aucune traversée de commune.

Le périmètre d'une emprise de 43,7 ha est actuellement, outre l'emprise des voies existantes, intégralement occupé par des surfaces agricoles et s'intègre hors centre urbain, dans un environnement mixant espaces naturels et zone industrielle.

Sur les 43,7 ha, environ 3 ha correspondent à des zones humides qui seront préservées et valorisées en limite Sud de la ZAC.

L'emprise aménagée représente environ 40 ha (zone 1AUT).

▪ **Orientations**

Le développement du parc d'activités doit s'inscrire dans son environnement (qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale) afin de parfaitement s'intégrer. Pour cela, les aménagements devront respecter les principes suivants et ceux reportés sur la carte de synthèse :

▪ **Vocation**

La zone a une vocation économique, destinée à l'accueil d'activités industrielles utilisant et/ou valorisant la ressource géothermale et ses substances connexes dans leur processus (chaleur et/ou lithium).

▪ **Sobriété foncière et mutualisation des espaces**

La zone est destinée à accueillir des activités qui occuperont de grandes emprises. À ce titre, le schéma de synthèse de l'OAP indique le principe de grands lots.

La ZAC a été pensée avec l'objectif de mutualiser certains espaces* (stationnement, espaces verts, voies vertes), afin de dégager des emprises constructibles avec le moins de contraintes. À ce titre, il est attendu une forte densité des constructions et une optimisation maximum de l'occupation des lots de la zone 1AUT destinés à être bâtis.

** Les espaces mutualisés sont indiqués sur le plan de l'OAP.*

▪ **Accès, mobilités et stationnement**

- L'accès à la zone 1AUT se fera via l'aménagement d'un nouveau carrefour au niveau de la D28. Celui-ci sera relié à l'ancienne route de Seltz, qui sera en partie réaménagée afin de desservir les différents lots de la zone.

Cette voie de desserte interne sera aménagée à son extrémité par une aire de retournement.

L'entrée de la zone sera conçue comme un lieu d'accueil et de convivialité, intégrant une zone de pique-nique ombragée, des sanitaires, une aire de stationnement pour les véhicules légers et les poids lourds, ainsi qu'un arrêt de bus, favorisant l'accessibilité

et les mobilités alternatives. La localisation de ces aménagements permettra également de valoriser et sécuriser l'accès à la Casemate Esch.

- La zone devra être favorable aux déplacements en modes doux.
Une voie verte réservée aux piétons et cyclistes traversera la ZAC du nord au sud, reliant la voirie principale aux espaces naturels du sud du périmètre. Elle sera raccordée aux liaisons douces existantes ou projetées.
Ces espaces devront permettre une circulation des modes doux dans un cadre sécurisé.
- La réalisation des places de stationnement destinées aux véhicules légers devra limiter l'impact au sol afin d'optimiser l'usage du foncier pour le développement d'activités.
Pour cela, il est fortement attendu une mutualisation du stationnement entre les lots. À partir d'un nombre significatif de places envisagées, du stationnement en silo est donc fortement attendu. Le schéma de synthèse de l'OAP indique « *une zone préférentielle d'installation du stationnement mutualisé pour les véhicules légers* ». Cet objectif n'empêche pas la réalisation de place de stationnement en dehors de ces espaces mutualisés. Cependant, leur réalisation devra être justifiée et veiller à l'économie du foncier.

▪ **Intégration paysagère, environnementale et architecturale**

À l'échelle de la ZAC, les ambitions sont de :

- Créer une identité paysagère forte et préserver le patrimoine local historique, culturel, agricole et naturel (Casemate Esch, cimetière israélite, entrée de commune, agriculture, végétalisation) ;
- Préserver une coupure verte entre le village et la zone d'activités et assouplir les limites entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et ruraux ;
- Harmoniser l'aménagement du site avec les composantes qui constitue son environnement et végétaliser les espaces créés ;
- Créer une lisière végétale entre la forêt et les espaces ouverts pour assurer une transition naturelle
- Favoriser l'intégration architecturale des futurs projets industriels et la végétalisation de leurs espaces non construits ;

Compte tenu de ces ambitions, les projets devront faire l'objet d'une insertion paysagère, architecturale, urbaine et environnementale poussée :

- Les espaces publics et les espaces non construits seront accompagnés d'espaces végétalisés et arborés ;

- Pour les aires de stationnement réalisées en extérieur, le dispositif d'ombrage à mettre en place conformément à la réglementation se fera préférentiellement par des arbres et obligatoirement par des arbres pour les aires qui seraient réalisées en périphérie de la zone, dans une marge de 20 mètres comptés depuis les limites de la ZAC ;
- Les marges de recul et de retrait des constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager de nature à assurer l'intégration du projet dans son environnement.

Un traitement paysager spécifique de la ZAC devra être assuré :

- à l'est, en entrée de la commune, afin de marquer l'identité de la future zone d'activités,
- à l'ouest, afin de préserver la vue depuis le village d'Hatten ;
- en entrée de la zone, au niveau de l'aire de pique-nique ;
- le long du cimetière israélite et plus particulièrement sa limite est.

En limite Sud et Est de la zone 1AUT, ce traitement devra tenir compte des contraintes (prescriptions du gestionnaire) liées à la présence du réseau de géothermie et de la canalisation gaz (Cf. illustration pages 7 et 8).

- Le traitement paysager doit être réalisé dans une démarche quantitative et qualitative. Il visera notamment à favoriser une multiplication des usages :
 - Favorable à la biodiversité et masque visuel, en particulier sur les franges de la zone, créant ainsi une continuité ;
 - Lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur ;
 - Gestion des eaux pluviales, au niveau des espaces verts mutualisés ;
 - Espaces de promenades, spécifiquement au niveau de l'espace vert mutualisé n°1.

L'aménagement de la zone devra respecter l'objectif d'espaces verts de pleine terre indiqué sur le plan de zonage (20%). La réalisation de ces espaces verts sera préférentiellement réalisée sur les espaces mutualisés de la ZAC (Cf. schéma d'OAP) :

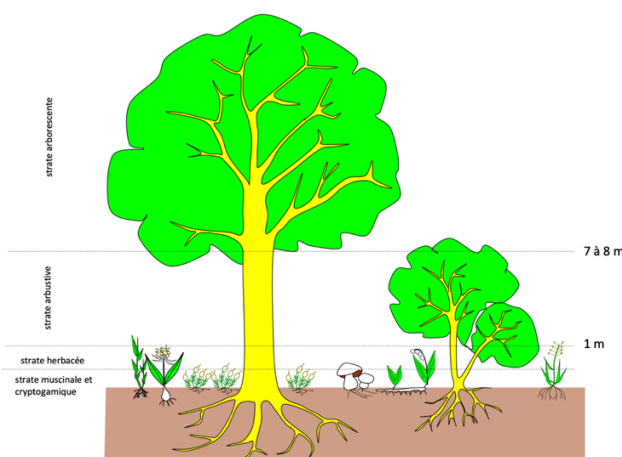
- Zones humides au sud-est ;
- Le long de la voie verte destinée aux mobilités douces ;
- Le long de la voie de desserte principale.

➔ L'ensemble de ces zones représente 12%. Le reste sera réalisé à l'intérieur des lots à proportion égale, en particulier, au sein des marges de recul et de retrait.

- Le traitement paysager et/ou arboré de la zone devra privilégier les espèces locales et recourir à une palette diversifiée, en taille, forme, essence et strates végétales*. De plus, les plantations en pleine terre seront privilégiées et un espace suffisant devra être respecté autour de chaque arbre qui sera planté.

*Le Schéma suivant présente les différentes strates végétales :

- Arborescente (hautes tiges...)
- Arbustive (basse tige, arbustes...)
- Herbacée, couvre-sols



Strates végétales (<https://www.graine-nouvelle-aquitaine.fr>)

- Les constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage local, en valorisant les matériaux durables, les formes adaptées au climat et l'identité du territoire.

Le choix des couleurs et matériaux de façades devra être harmonisé.

■ **Recommandation en matière de risque sanitaire lié au moustique tigre**

Le réchauffement climatique et le développement des échanges internationaux favorisent la dispersion d'espèces exotiques (plantes, animaux, insectes...). Ainsi, le moustique tigre, vecteur de la Dengue, du Chikungunya et du Zika est déjà largement présent dans le sud de la France et s'implante progressivement dans les régions plus septentrionales.

Il est ainsi déjà implanté dans la Région Grand Est et en Alsace.

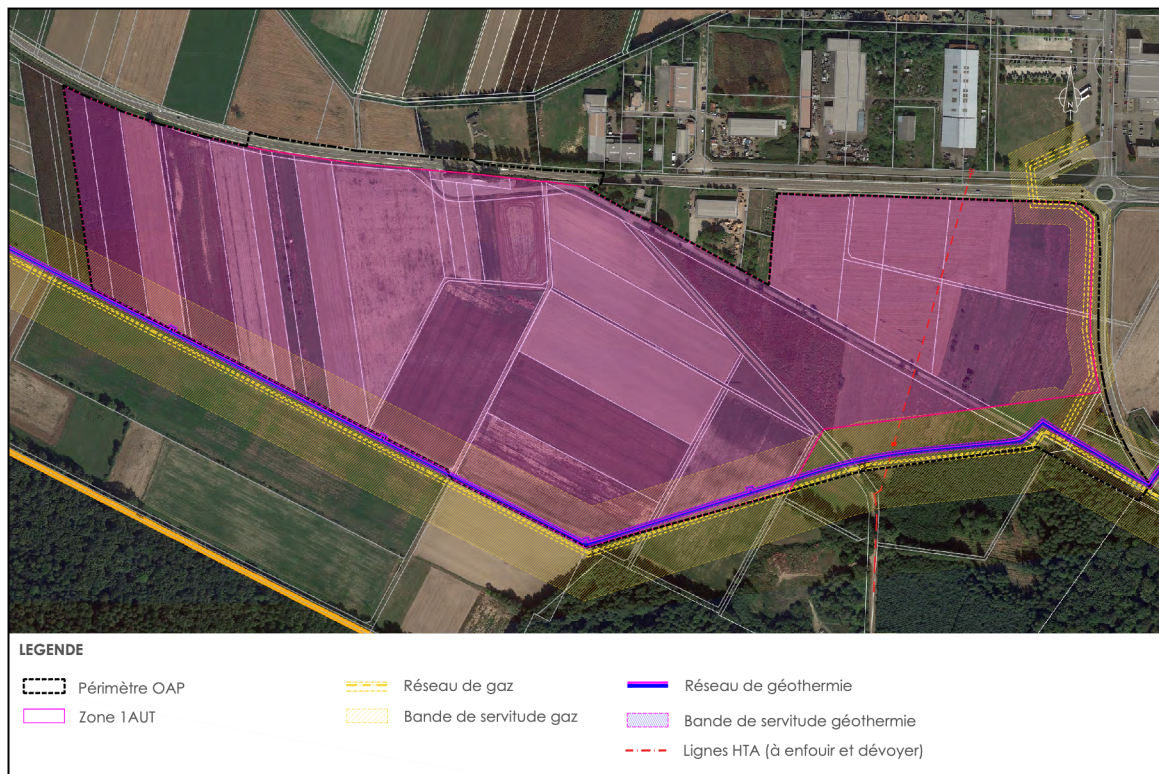
Les moustiques ont besoin de très faibles quantités d'eaux stagnantes pour se reproduire. Aussi, l'urbanisation et les modes de vie actuels favorisent le développement des gîtes larvaires, lieux propices à la prolifération des moustiques.

En effet, l'aménagement des quartiers et les techniques constructives ou architecturales (terrasses sur plot, miroir d'eau non entretenu, récupération d'eau de pluie, gouttières, siphons, regards, bondes, rigoles, avaloires et évacuations mal conçus ou difficiles d'entretien, ...) créent une multitude de réservoirs d'eau stagnante (gîtes) favorables à la ponte.

Les projets d'aménagement doivent donc intégrer ce nouveau risque sanitaire en réfléchissant aux meilleures techniques disponibles qui empêchent ou limitent les eaux stagnantes (pentes plus importantes, terrasses carrelées et non sur plot, mise hors d'eau, etc.) ou qui limitent la prolifération des larves dans les sites où la stagnation d'eau ne peut être évitée (moustiquaires, possibilité de traiter, possibilité de curer ou réalisation d'un empoisonnement ou d'autres prédateurs – grenouilles pour les mares et plans d'eau).

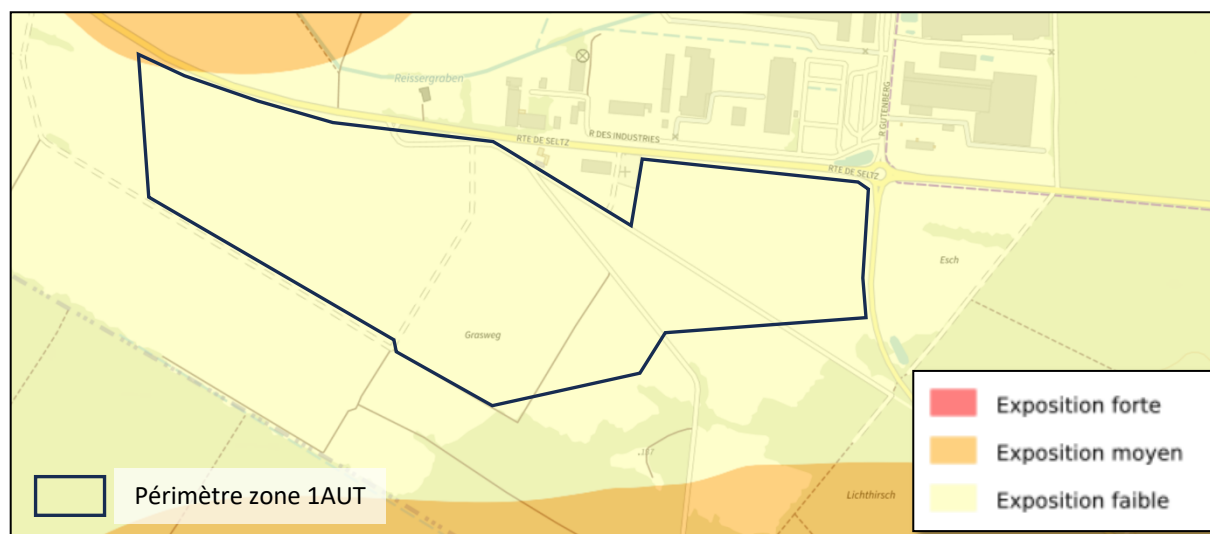
▪ **Risques naturels et technologiques**

- Tout projet devra prendre en compte les contraintes, risques naturels et technologiques existants :
 - 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 périmètre est traversé par une ligne HTA, à enfouir et dévier ;
 - Présence de réseaux souterrains (géothermie et gaz) en frange, en respectant les contraintes associées.
La canalisation gaz fait l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP) annexée au présent PLUi.



Plan des contraintes réseaux

- L'aménagement de la zone devra prendre en compte le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible). Il importe aux constructeurs de prendre toutes précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisations du sol.



Aléa retrait-gonflement des sols argileux (Géorisques.gouv)

Schéma de synthèse

