

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

HATTMATT

Elaboration le 06/11/2009

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE 15/09/2016 JUSTIFIANT L'OUVERTURE DE LA ZONE IIAU A L'URBANISATION

MODIFICATION N°1

ENQUETE PUBLIQUE
DU 14 MAI AU 12 JUIN 2018

Vu pour être annexé à l'arrêté du 13 avril 2018,



A Hattmatt,
le 24 avril 2018

Le maire,
Alain SUTTER



atip

AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE
TERRITOIRE OUEST

1 rte de Maennolsheim

67700 SAVERNE

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE **HATTMATT**

DELIBERATION JUSTIFIANT L'OUVERTURE DE LA ZONE IIAU A L'URBANISATION

Elaboration le 06/11/2009

MODIFICATION N°1

DOSSIER NOTIFIE AVANT ENQUETE
PUBLIQUE



A Hattmatt,
le 07/02/2018

Le maire,
Alain SUTTER



atip

AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE
TERRITOIRE OUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE

**Extrait du procès-verbal
des délibérations du Conseil Municipal**

SEANCE DU 15 SEPTEMBRE 2016

Nombre de conseillers élus 15
en fonction 15
présents 13

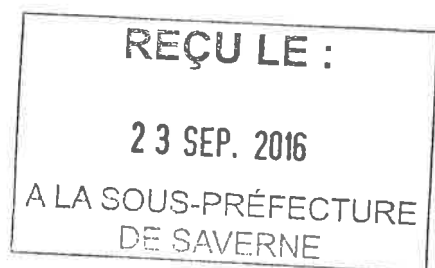
Date de la convocation : 08/09/2016

Sous la présidence de M. SUTTER Alain, Maire

Présents : M. MOSSLER Thierry, Mme EBERLIN Béatrice,
MM. STAUB Christophe, KIFFER Ghislain, Adjoints au Maire

MM. ARON Julien, EBERT Roger, Mme FORLER Heidi, Mme
MARTY Florence, MM. MICHEL Patrice, SIEFER
Charles, STOLTZ Michel, Mme SCHIMPF Sabine, conseillers
municipaux.

Absents excusés : Mme VIOLETTE Catherine, M. GOETZ
Stéphane, conseillers municipaux



2016 - 52

Plan local d'urbanisme – Ouverture à l'urbanisation d'une zone IIAU (L.153-38)
Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal :

Il est envisagé de modifier le plan Local d'urbanisme afin d'ouvrir deux zones IIAU à l'urbanisation. La première zone IIAU, d'une superficie de 6500m², se situe au contact direct du centre-bourg et sera desservie directement par la rue principale. Sa configuration en cœur de village, ceinturée par une urbanisation assez dense et une exploitation horticole, dont la desserte est assurée par une des principales route du village, font de cette zone davantage un secteur de densification urbaine que d'extension.

La deuxième zone IIAU, d'une superficie de 1,47ha à l'extrémité Ouest du village et dans le prolongement du lotissement communal, fait l'objet d'une forte maîtrise foncière de la Commune. Celle-ci est par ailleurs située à proximité du centre-bourg et permettra de travailler la transition urbaine entre le centre du village et le lotissement. L'urbanisation de ce secteur est également une opportunité pour achever la frange urbaine Ouest de la Commune, afin de créer une transition douce entre les espaces urbanisés et agricoles en lisière de village.

Afin de permettre l'urbanisation de ces zones IIAU une fois que l'ensemble des réseaux seront correctement dimensionnés, celle-ci seront reclassées en zone IAU à l'issue de la procédure de modification du PLU.

L'article L153-38 du code de l'urbanisme issu de la loi ALUR du 24 Mars 2014 prévoit que :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

La justification de l'utilité de l'ouverture de ces zones IIAU d'une superficie respective de 1,47 ha et de 6500m² est détaillée dans l'étude jointe en annexe dont voici les principaux éléments :

- Le rythme de construction moyen fixé par le SCOT de Saverne pour Hattmatt est de 2 logements par an sur une période de 20 ans en extension urbaine ;
- Le rythme de production de logement sur Hattmatt entre 2010 et 2016 est conforme à ces prévisions, avec en moyenne 2 logement par an sans avoir recours aux extensions urbaines;
- Le potentiel de renouvellement urbain sur la Commune, malgré le faible nombre de logements vacants est intéressant. Près de 14 logements peuvent être produits en mobilisant les dents creuses et le bâti existant sur la période 2016 – 2030.
- En appliquant les prescriptions du SCOT sur le rapport entre extension urbaine et renouvellement urbain, près de 42 logements peuvent être construits en extension urbaine.
- La zone IIAU de la rue principale permet d'envisager la production d'environ 13 logements en respectant la densité fixée par le SCOT. Ce secteur, idéalement situé dans la tâche urbaine, en contact direct du centre-bourg, relève davantage d'un secteur de densification plutôt que d'une extension urbaine. La zone orange du PPRI et sa configuration particulière permettra de travailler la complémentarité entre une zone habitée, les berges de la Zinsel et l'exploitation agricole limitrophe.
- La zone IIAU à l'Ouest du village, permet d'envisager la construction d'environ 30 logements. L'aménagement de ce secteur fera l'objet d'un lotissement communal. La Commune pourra ainsi assurer une maîtrise complète de l'opération et diversifier l'offre de logements sur la commune (lots de différentes tailles, individuel, intermédiaire, petit collectif ou bi-famille). Cette opération permettra également de lisser le rythme de production de logements face aux incertitudes pesant sur la mobilisation effective du potentiel repéré en renouvellement urbain. L'opération projetée présente également de nombreux avantages urbanistiques et paysagers. Celle-ci vient boucler la frange urbaine Ouest de la Commune et qualifier précisément la limite entre l'espace urbanisé et l'espace agricole et naturel.
- En comptabilisant les deux zones IIAU, le ratio de 42 logements en extension urbaine est respecté. Toutefois, la zone IIAU de la rue principale relevant davantage de la densification urbaine, l'extension urbaine se qualifie davantage à environ 30 logements sur Hattmatt. L'ouverture de ces zones IIAU permettra de porter le rythme moyen de production annuel à environ 3,5 logements/an. Le nombre de logements produits en extension urbaine sera lui proche de 1,5 logement/an, ce qui particulièrement vertueux par rapport aux orientations du SCOT et au dynamisme de la Commune. L'urbanisation de ces différents secteurs est donc capitale pour maintenir le rythme de production fixé par le SCOT de Saverne et permettre à Hattmatt de contribuer efficacement aux enjeux intercommunaux en matière d'habitat en mobilisant en priorité son potentiel de densification de sa tâche urbaine et la création d'un nouveau quartier en extension.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L.153-38 ;

Vu le Schéma de cohérence territoriale de la Région de Saverne, approuvé le 22 décembre 2011 ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 6 novembre 2009 ;

Considérant que les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées sont trop limitées pour permettre à Hattmatt de s'inscrire dans les objectifs de production de logements fixés par la SCOT de la Région de Saverne.

Considérant que les zones IIAU proposées à l'urbanisation sont idéalement situées dans l'enveloppe urbaine de Hattmatt et que leur aménagement permettra d'atteindre un rythme de production raisonnable de 3,5 logements par an.

Considérant que l'ouverture de ces zones IIAU permettra à la commune d'obtenir un équilibre quasi-parfait entre le nombre de logements produits en renouvellement urbain et en extension urbaine sur la période 2010-2030, garantissant ainsi une certaine diversité de l'habitat sur la Commune.

Considérant la maîtrise foncière communale sur l'opération et l'intérêt urbain d'une telle opération pour qualifier la frange Ouest de la Commune.

Considérant la maîtrise communale sur l'engagement de l'opération rue principale et l'intérêt d'une telle opération en terme de densification et de mixité des fonctions (habitat, activité).

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à la majorité par 12 voix pour et une abstention

CONSTATE l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des deux zones IIAU présentés au vu de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

PRECISE QUE :

- La présente délibération sera notifiée à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Saverne
- La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie conformément aux dispositions de l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Suivent les signatures des membres présents.

Pour copie conforme.

Hattmatt, le 20 septembre 2016

Le Maire :

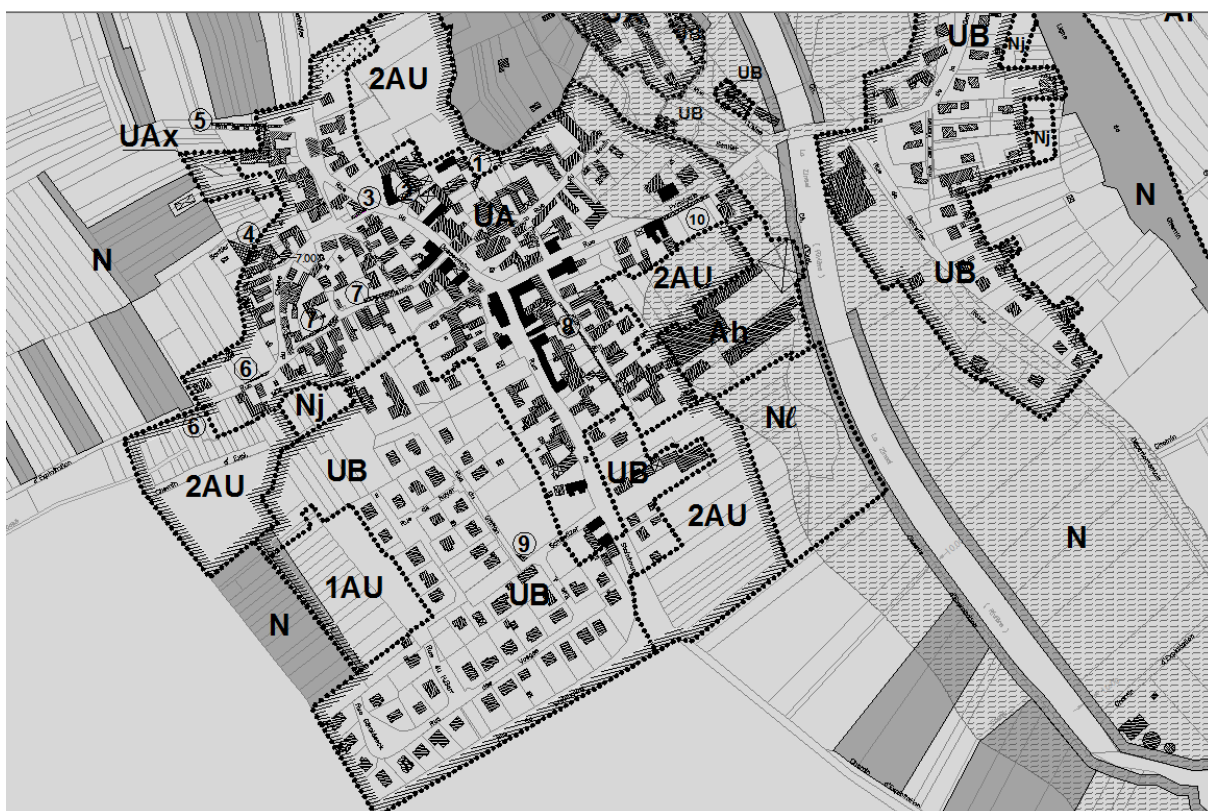
Alain SUTTER





ATIP

Etude préalable à l'ouverture d'une zone à urbaniser à long terme (IIAU)



Commune de Hattmatt

I – Caractéristiques de la Commune

La Commune de Hattmatt compte en 2016 687 habitants selon l'INSEE. Le dernier recensement officiel de 2013 affichait 671 habitants, ce qui marque un certain dynamisme démographique sur la Commune.

Hattmatt s'inscrit dans la large région géographique de Saverne et du Pays de Hanau caractérisée par un relief légèrement vallonné.

Localement cela se traduit par des reliefs d'ampleur limitée sur l'ensemble du ban, seuls 60 mètres d'altitude séparent le point le plus haut du Pfrimmenberg au point le plus bas au niveau de la Zinsel du Sud.

Le paysage est néanmoins troublé par des reliefs anthropiques (d'origine humaine) telle que l'ancienne voie ferrée qui suit en la surplombant la vallée de la Zinsel du Sud et constitue un relief particulier, assez visible car large d'une dizaine de mètres et souligné par des passages en remblai ou en déblai de plusieurs mètres de hauteur. L'autoroute jouxte l'extrémité Sud du ban et coupe la Vallée de la Zinsel du Sud et la LGV Est Européenne traverse cette vallée sur le ban de Hattmatt, en longeant l'autoroute à quelques dizaines de mètres de distance.

Ces lignes tracées dans le paysage constituent des limites aux futures extensions urbaines de Hattmatt.

La commune de Hattmatt est traversée par la Zinsel du Sud qui génère un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI de la Zorn et du Landgraben) avec des zones à préserver (orange) et des zones constructibles sous conditions (jaune), réduisant considérablement les possibilités d'extensions urbaines, à l'Est des ensembles bâtis existants.

négligeables d'origine humaine (axe ferroviaire, autoroute, activités) mais aussi d'origine naturelle (paysage, ZNIEFF, cours d'eau). Ces zones sont respectivement situées :

- En plein cœur de la tâche urbaine, au contact immédiat du centre-bourg et des équipements publics
- Dans le prolongement des zones déjà urbanisées. Elle permettra d'épaissir le tissu bâti du village en reliant les secteurs d'urbanisation relativement récente au tissu le plus ancien.

II – Contexte supra communal

Hattmatt fait partie de la Communauté de Communes de la Région de Saverne et du SCOT de la Région de Saverne, dans lequel il est identifié en tant que village de la zone CENTRE.

Le SCOT affiche pour les villages de Hattmatt et Singrist, un objectif de production de 5 logements par an pour la période 2010-2020 et de 3 logements par an pour la période 2020-2030. Ce qui consisterait à produire en toute rigueur 2,5 logements par an sur la période 2010-2020 sur Hattmatt et 1,5 sur la période 2020-2030, soit un rythme moyen de 2 logements/an sur 20 ans.

Ce rythme moyen est notamment institué pour encadrer l'enveloppe maximale d'extension urbaine sur les communes. Les communes présentant un potentiel important de mobilisation de dents creuses pourront donc prévoir une production de logements plus importante en densifiant leur tâche urbaine.

De plus, il convient de préciser ici qu'un PLU doit être compatible avec les dispositions du SCOT. Le rapport de compatibilité n'exige pas une conformité. Un document d'urbanisme est en effet compatible avec un SCOT dans la mesure où ces dispositions ne sont « *ni contraires dans les termes, ni inconciliables dans leur mise en œuvre* » avec les orientations du SCOT.

III – Le PLU de HATTMATT

Le PLU de HATTMATT, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 6 novembre 2009 est structuré autour de principes simples et particulièrement lisibles :

- Le centre ancien, particulièrement dense et marqué par d'importants volumes bâtis, fait l'objet d'un zonage UA ;
- Quelques secteurs d'extensions à vocation d'habitat font l'objet d'un zonage UB, afin de prendre en compte un type d'urbanisation plus diffus ; La zone UB comporte également des secteurs soumis au risque d'inondation ;
- Le secteur UX de petite taille, est une zone déjà urbanisée permettant l'extension des bâtiments d'activité présents dans la commune. La zone UX comporte également des secteurs soumis au risque d'inondation ;
- Une zone 1AU destinée à l'urbanisation future, accueille d'ores et déjà des constructions à usage principal d'habitation ;
- Les exploitations agricoles constructibles sont marquées par un zonage Agricole constructible (Ac) ;
- Afin de prendre en compte les spécificités du domaine horticole, un secteur Ah est dédié aux constructions à vocations horticoles ;
- Le secteur Ai, distingue les espaces agricoles où la constructibilité est fortement limitée.
- Le secteur N complète le zonage du PLU avec des espaces naturels à préserver pouvant accueillir des équipements publics sportifs ou de loisirs (Ni) et des secteurs identifiant les espaces arrière des constructions (Nj) ;

Enfin, le PLU de HATTMATT délimite une zone 2AU de 1,47 hectares, dans le prolongement des zones déjà urbanisées à l'Ouest du centre ancien, qui permettra d'épaissir le tissu bâti du village en reliant les secteurs d'urbanisation relativement récente au centre-bourg. Cette zone 2AU montre la volonté de la Commune de voir aboutir une opération d'aménagement d'ensemble, permettant le développement du village tout en évitant une urbanisation anarchique coûteuse en matière d'infrastructures et pénalisante au niveau environnemental et paysager.

Le SCOT de la région de Saverne fixe une densité brute minimale de 20 logements à l'hectare pour les communes de Hattmatt et Singrist. Ainsi, c'est potentiellement 29 logements qui peuvent sortir de terre sur la zone 2AU de Hattmatt.

IV – Les capacités résiduelles d’urbanisation dans les zones urbaines de Hattmatt

1 – Le rythme de construction observé sur Hattmatt

Le tableau ci-dessous, issu des données gouvernementales SITADEL, indique le nombre de logements commencés sur Hattmatt de 2010 à 2015 :

Année	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de logements commencés	2	1	1	3	0	6

Ainsi, entre 2010 et 2015, ce sont 13 logements qui ont été commencés. Le rythme moyen de construction neuve sur Hattmatt est donc de 2,1 logement/an.

2 – Le potentiel de renouvellement urbain sur Hattmatt

En compatibilité avec le SCOT de la Région de Saverne, le renouvellement urbain se définit comme le potentiel mobilisable en dents creuses, la réhabilitation et la transformation du bâti existant.

L’identification du bâti pouvant changer de destination :

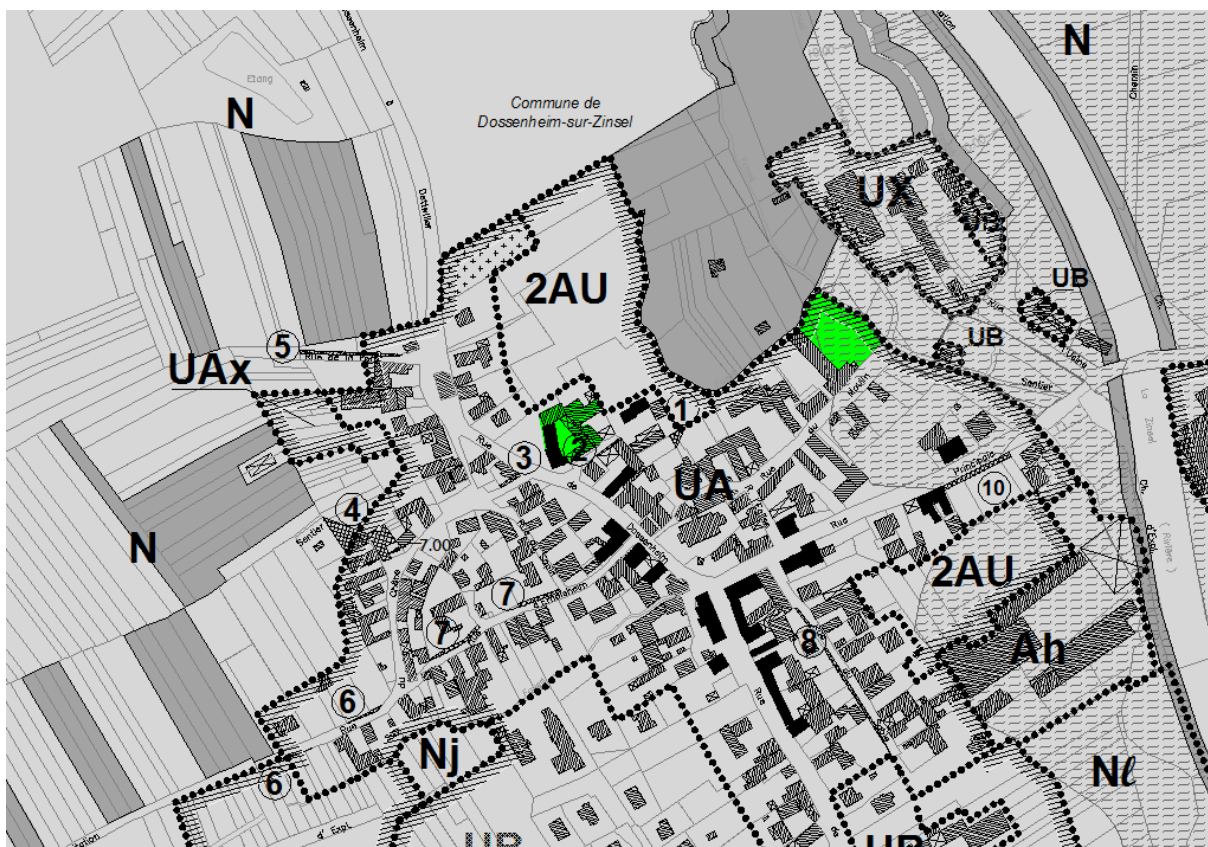
Les exploitations existantes en zone Ac, Ah, voir N, sont toutes pérennes et il n’est pas identifié de projet de cessation d’activité agricole sur la Commune.

Les zones d’activités en zone UX ne pouvant pas muter en logement, ce potentiel n’est pas comptabilisable.

Selon l’INSEE, la Commune de Hattmatt compte environ 5,7% de vacance en 2013. Ce taux de vacance inférieur à 6% correspond à un marché fluide propre à la rotation des occupants, **il est proposé de ne pas tenir compte des logements vacants dans l’évaluation du renouvellement urbain.**

Les conditions de densification/réhabilitation/changement d’usage sont particulièrement limitées sur Hattmatt. De plus, plusieurs projets peuvent se voir bloquer par le périmètre de protection des risques d’inondation présent sur la commune.

Le renouvellement urbain n’étant toutefois pas impossible, suite à un repérage avec les élus, deux secteurs pourrait être envisagé, permettant au total de **créer 4 logements sur la commune d’ici 2030** (voir la localisation des deux secteurs sur l’extrait du plan de zonage page suivante).

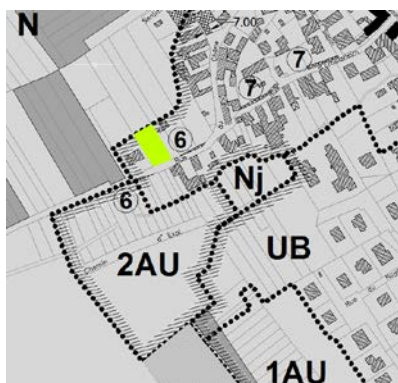
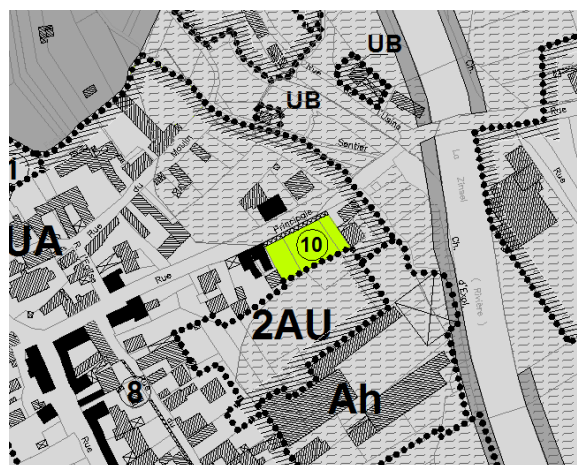


Extrait plan de zonage : secteur de renouvellement urbain envisageable

L'identification des dents creuses :

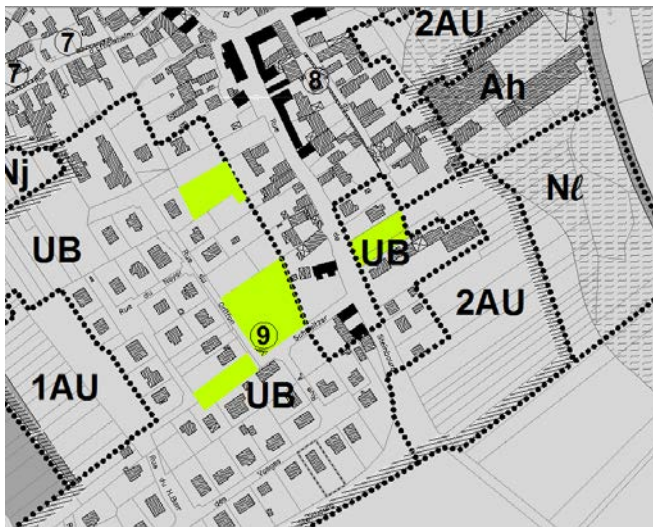
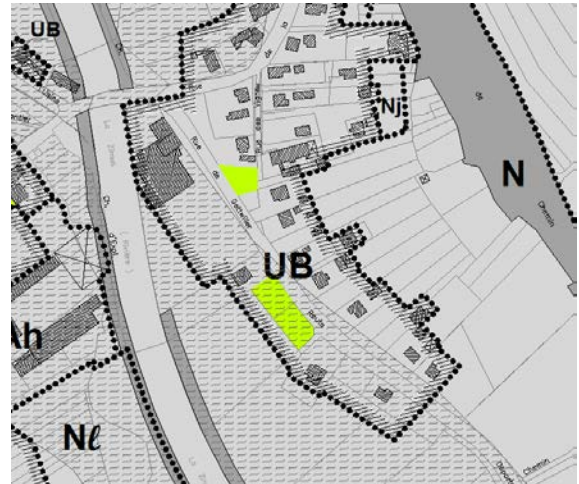
Après analyse du PLU actuel, la plan du PLU ci-dessous permet de localiser 8 secteurs en dents creuses en zone U, pour une superficie totale d'environ 95 ares.

Parmi ces dents creuses, il convient de préciser que le secteur ci-contre, situé en zone UA, doit servir d'accès à la zone 2AU, enclavée à l'arrière de parcelles déjà bâties. Ainsi, en imaginant que la future voie d'accès possède 6 mètres de large, c'est 160m² qui doivent être déduit de l'espace constructible de cette dent creuse. Compte tenu de cette contrainte, il est proposé d'appliquer au potentiel constructible identifié de 1 165,5m² une densité de 15 logements à l'hectare, soit **2 logements**.



En zone UA, il reste une petite parcelle libre de 603 m², sur laquelle nous pouvons appliquer une densité de 15 logements à l'hectare, soit **1 logement**.

Les deux parcelles constructibles en zone orange du PPRI sont en vente et un permis de construire est en cours d'instruction. La parcelle située plus au Nord fait face à la salle des fêtes et son urbanisation pour de l'habitat de ce fait assez compliquée. Compte tenu de ces particularités, il est proposé de comptabiliser uniquement **2 logements**.



En zone UB, des dents creuses subsistent notamment dans la zone d'extension plus récente de la commune. Sur les deux plus grandes parcelles il est proposé de retenir la densité de 20 logements/ha, permettant de dégager 4074,5m² constructibles, soit **8 logements**.

Sur les deux plus petites parcelles, nous retiendrons la densité de 15, permettant de dégager 1892,8 m² constructibles, soit **3 logements**.

Il conviendra d'appliquer néanmoins sur ces parcelles une certaine rétention foncière car ceux-ci font l'objet de différents usages d'agréments (stockage de bois, pâture pour moutons).

Compte tenu des usages actuels sur les parcelles facilement urbanisables et des contraintes imposées par le PPRI, il est proposé de retenir un taux de rétention foncière assez faible de l'ordre de 40%.

Ainsi, le potentiel constructible en dents creuses est estimé à :

- Zone Ua à 15 logements/hectare : 1768,5m² soit environ 3 logements
- Zone Ub à 15 logements/hectare : 3000 m² soit environ 5 logements
- Zone Ub à 20 logement/hectare : 4074,5m² soit environ 8 logements
- Total : 16 logements sur 0,88 ha
- Total après rétention foncière de 40% : 5280m² soit environ 10 logements.
- Potentiel constructible en intégrant la réhabilitation du bâti d'ici 2030 : 14 logements.

V – Opportunité d'ouverture de la zone IIAU

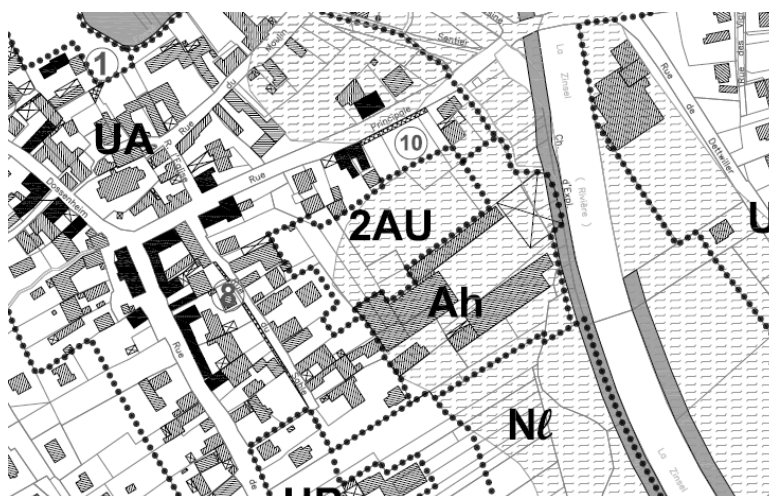
Comme évoqué dans le chapitre 2 de la présente étude, le rythme de production de logements sur la période 2010-2030 est fixé par le SCOT pour Hattmatt à 2 logements par an sur cette période, soit 40 logements.

Entre 2010 et 2016, 13 logements ont été produits sur la Commune. Sans mobiliser les zones IIAU, 14 logements sont susceptibles d'être produits sur Hattmatt en renouvellement urbain si on applique la définition du SCOT de Saverne : *« Le renouvellement urbain désigne un mode de développement urbain durable reposant sur le principe de reconstruction de la ville sur elle-même. Dans le SCOT de la région de Saverne, cela concerne l'utilisation des dents creuses, la densification du foncier diffus, la réhabilitation et transformation du bâti existant »*.

Le SCOT de Saverne pose le principe suivant en termes de développement urbain : *« Afin d'inscrire le développement urbain dans un objectif d'optimisation du foncier existant et desservi par les réseaux, le SCOT prescrit un minimum d'un logement en renouvellement urbain pour trois en extension »*.

En définitive, cela permettrait pour la période 2016-2030, d'envisager 42 logements en extension urbaine pour répondre aux 14 logements produits en renouvellement urbain sur la même période.

La première zone IIAU que la Commune de Hattmatt souhaite ouvrir à l'urbanisation présente une superficie d'environ 6500m², soit un potentiel de construction de 13 logements. Il convient de préciser que cette zone IIAU se situe au contact direct du centre-bourg et sera desservie directement par la rue principale. Sa configuration en cœur de village, ceinturée par une urbanisation assez dense et une exploitation horticole, dont la desserte est assurée par une des principales route du village, font de cette zone davantage un secteur de densification urbaine que d'extension. Une réflexion pourra même être engagée sur une certaine mixité des fonctions (habitat, activité, équipement). Enfin, il convient de préciser que la municipalité contrôle l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur grâce à la maîtrise foncière des trois parcelles en zone UA bordant la rue principale.



La deuxième zone IIAU que la Commune de Hattmatt souhaite ouvrir à l'urbanisation présente une superficie de 1,47 ha, soit un potentiel de construction de 30 logements.

- Un contrôle de l'opération par la collectivité qui maîtrise la majorité foncier et souhaite mener l'opération d'aménagement ;
- Un échelonnement de la commercialisation des lots permettant de maintenir le rythme de 2 logements par an s'il s'avère que le renouvellement urbain s'essoufle sur la commune ;
- La réalisation d'une opération d'ensemble respectant la densité minimale du SCOT permettant d'offrir une alternative aux produits créés sur Hattmatt en renouvellement urbain afin d'agir sur l'ensemble du panel de logements (réhabilitation/construction neuve, petit collectif/intermédiaire/individuel) ;
- La finalisation de la frange urbaine Ouest de la Commune.

Le rythme de production de logements total sera ainsi d'environ 3,5 logements/an. Ce rythme de construction, bien que légèrement supérieur aux objectifs du SCOT s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les

orientations de ce document stratégique. L'ouverture de ces deux zones IIAU est donc justifiée et permettra à la Commune de maîtriser son développement urbain.