



PLAN LOCAL D'URBANISME DE DE HAGENTHAL-LE-BAS

Etabli sur la base de la partie réglementaire
du code de l'urbanisme en vigueur après le 31/12/2015

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 26/11/2018

M. François GASSER, le Maire



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Siège social
 1 rue de la Lisière - BP 40110
 67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
 Tél : 03 88 67 55 55



Agence de Colmar
 52 rue du Prunier
 68000 COLMAR - FRANCE
 Tél : 03 89 41 23 74

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION	N° AFFAIRE : 16114	Page : A-2/22
0	05/10/2016		OTE - Fabienne OBERLE	F.O.			
FO							

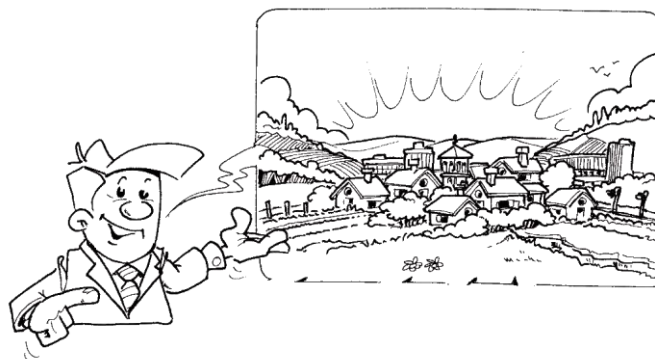
Qu'est-ce que le PADD ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est le document dans lequel la commune exprime les **orientations générales** qu'elle retient pour le **développement de son territoire**.

Document politique, il exprime le projet municipal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de **gérer l'existant** tout en préparant et en **forgeant en permanence l'avenir**, dans une perspective de **développement durable**.

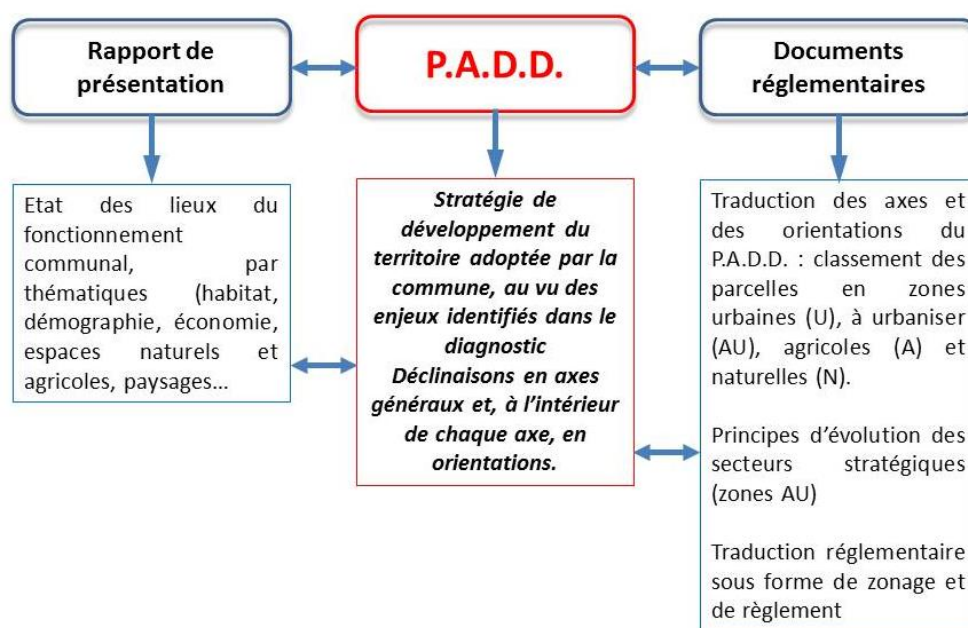


Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il **guide sa mise en forme réglementaire** au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.



Quel village
voulons-nous
habiter
et transmettre
à nos enfants ?

Si le P.A.D.D. n'est pas directement opposable aux demandes d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...), il constitue cependant un cadre de référence au sein du P.L.U., l'ensemble des pièces du P.L.U. étant organisées en cohérence avec ce dernier.



L'article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers de son PADD, la commune définit :

- les orientations générales des politiques
 - d'aménagement ;
 - d'équipement ;
 - d'urbanisme ;
 - de paysage ;
 - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
 - et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- les orientations générales concernant
 - l'habitat ;
 - les transports et les déplacements ;
 - les réseaux d'énergie ;
 - le développement des communications numériques ;
 - l'équipement commercial ;
 - le développement économique
 - et les loisirs ;retenues pour l'ensemble de la commune.
- **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Les objectifs de développement retenus par les élus de HAGENTHAL-le-BAS s'articulent autour des enjeux identifiés durant les phases de diagnostic. Les orientations qui en découlent se déclinent selon les axes suivants :

A Soutenir le développement local sur le territoire

- Orientation 1. Conforter l'attractivité économique du territoire et assurer sa bonne coexistence avec l'habitat
- Orientation 2. Maintenir la mixité des fonctions dans la zone bâtie
- Orientation 3. Préserver l'activité agricole et permettre son évolution

B Conforter et pérenniser l'attractivité de Hagenthal- le-Bas

- Orientation 1. Encourager l'arrivée de nouveaux habitants
- Orientation 2. En conciliant renouvellement urbain, densification et secteurs d'extension
- Orientation 3. Conforter la diversité de l'offre en logements pour faciliter un parcours résidentiel plus complet

Orientation 4. Maintenir la qualité de vie et le caractère patrimonial du village

Orientation 5. Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans la structure vallonnée du territoire

C Favoriser un fonctionnement urbain cohérent

Orientation 1. Conforter les équipements existants, communaux et intercommunaux

Orientation 2. Prendre en compte les besoins en stationnement, en particulier sur les espaces privatifs lors de la création de logements

Orientation 3. Favoriser les liaisons entre le village et les quartiers existants et futurs

Orientation 4. Renforcer la desserte numérique

D Préserver les qualités environnementales et paysagères

Orientation 1. Préserver les richesses naturelles et garantir le bon fonctionnement écologique du territoire à toutes les échelles

Orientation 2. Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles

Orientation 3. Préserver le cadre de vie villageois et garantir l'insertion paysagère du village dans son environnement

Orientation 4. Prendre en compte des risques naturels dans les perspectives d'évolution du village

Orientation 5. Préserver la ressource en eau

Orientation 6. Permettre les constructions écologiques et favorables aux économies d'énergie

A Soutenir le développement local sur le territoire

Orientation 1. CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE ET ASSURER SA BONNE COEXISTENCE AVEC L'HABITAT

La commune de Hagenthal-le-Bas polarise une importante partie des emplois du territoire. Ainsi, en 2012, la commune comptait 20 % des emplois totaux de l'ancienne Communauté de communes de la Porte du Sundgau.

Les 73 établissements présents sur le ban communal confèrent au village un important dynamisme économique et constituent une source de revenus pour le village.

C'est pourquoi il s'inscrit dans une volonté de :

- permettre le renforcement du tissu économique local, notamment dans le secteur du Klepferhof et au cœur du village ;
- préserver la vocation commerciale du secteur d'implantation de l'ancienne supérette comme lieu privilégié d'accueil de commerces et de services de proximité
- favoriser le renforcement du tissu commercial de part et d'autre de la rue de Hegenheim dans ce secteur en s'appuyant sur la desserte en transports en commun existante ;
- pérenniser les activités économiques présentes sur le territoire et leur assurer des possibilités de développement.

Orientation 2. MAINTENIR LA MIXITE DES FONCTIONS DANS LA ZONE BATIE

La zone bâtie accueille une large part des activités, notamment des artisans, commerçants et services de proximité qui doivent pouvoir se développer selon leurs besoins et leurs possibilités.

Le développement de ces activités doit être rendu possible à condition qu'elles restent compatibles et adaptées à la structure urbaine existante, en particulier le stationnement, les nuisances potentielles de ces activités et la proximité d'habitations.

Cette mixité fonctionnelle assurera le dynamisme local en lien avec les besoins de la population, plus spécifiquement pour les services et les commerces de proximité. Elle sera également un moyen de limiter les déplacements domicile-travail.

Orientation 3. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE ET PERMETTRE SON EVOLUTION

La commune entend préserver les terres agricoles, en tant qu'outil de travail des exploitants agricoles.

Pour ce faire, elle souhaite :

- assurer les capacités de développement des exploitations agricoles installées sur le territoire ;
- limiter la consommation d'espaces agricoles supplémentaires en limitant la création de secteurs d'extension en-dehors de l'enveloppe urbaine.

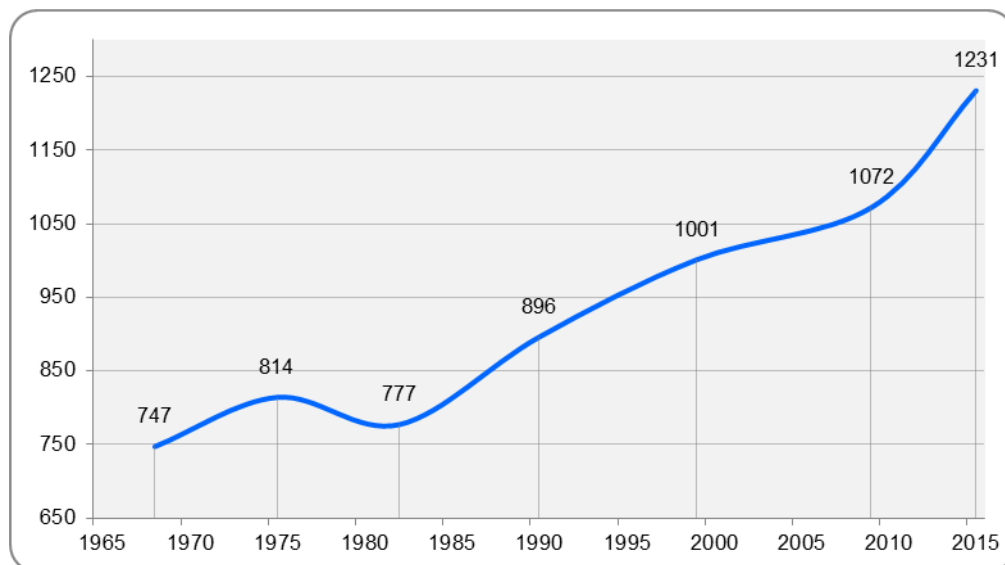
B Conforter et pérenniser l'attractivité de Hagenthal-le-Bas

Orientation 1. ENCOURAGER L'ARRIVEE DE NOUVEAUX HABITANTS

L'attractivité de Hagenthal-le-Bas évolue au rythme des réalisations d'opérations d'aménagement et de constructions nouvelles disponibles.

La commune voit, depuis le début des années 1980, sa population augmenter de façon régulière et durable. Cette tendance est confirmée par un solde migratoire clairement positif sur la période 2006-2015.

A ce titre, la commune souhaite confirmer cette tendance en s'inscrivant dans une dynamique d'accueil de nouveaux habitants, adaptée à sa taille et à l'existence de nombreux équipements.



Evolution de la population communale depuis 1968 jusqu'en 2015

Afin d'assurer une intégration aisée des nouveaux habitants, les élus souhaitent un développement maîtrisé de l'urbanisation et de l'offre nouvelle de logements.

Pour l'avenir, les élus souhaitent maîtriser le rythme de développement de la commune et conserver la qualité de vie à Hagenthal-le-Bas.

Dans cette perspective, les hypothèses de développement retenues visent une progression démographique de l'ordre de 1.2 % par an, correspondant :

- à la maîtrise de l'évolution démographique envisagée à l'échelle du territoire du Pays des Trois Frontières pour les communes rurales,
- et à une taille des ménages estimée à 2,1 personnes par ménage à l'horizon 2033.

Ce scénario conduit à envisager un besoin d'environ 175 résidences principales, réparties de la façon suivante :

- environ **35 logements** dus au desserrement des ménages,
- et **140 logements** supplémentaires dus à l'augmentation de la population.

30 % au moins de ces logements seraient créés dans le tissu urbain existant.

Cet objectif contribuera également à pérenniser les équipements publics existants, et plus particulièrement scolaires, qui participent pleinement à la vie d'une commune.

La commune s'inscrit dans une dynamique de développement du village par la valorisation de ses qualités paysagères et de la présence d'équipements de proximité, pour permettre le maintien de sa population et accueillir de nouveaux résidents.

Orientation 2. EN CONCILIANTE RENOUVELLEMENT URBAIN, DENSIFICATION ET SECTEURS D'EXTENSION

Cette offre nouvelle de logements sera assurée de façon équilibrée :

- au sein du tissu urbain existant
 - en mobilisant, au mieux, les espaces non bâtis situés dans l'enveloppe du village,
 - en facilitant les possibilités d'évolution du bâti existant par des dispositions réglementaires adaptées,
- dans des secteurs d'extension dont les principes d'urbanisation permettent d'assurer une diversité d'habitat.

2.1. VALORISER LE POTENTIEL FONCIER EXISTANT DANS L'ENVELOPPE DU VILLAGE...

Il s'agit de permettre le comblement des dents creuses localisées à l'intérieur du village. En effet, ces terrains constituent de réelles potentialités de développement de logements, sans aucun impact sur les finances locales, dans la mesure où ils sont déjà desservis par les réseaux.

Par ailleurs, la création de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine se traduira également par les possibilités de réhabilitation d'anciennes dépendances agricoles ou la transformation de bâtiments existants vers des usages d'habitat.

2.2. ...DANS LE RESPECT DU CARACTERE RURAL ET PATRIMONIAL DE HAGENTHAL-LE-BAS

La mobilisation du « gisement de foncier » existant à l'intérieur du village se fera en anticipant les impacts potentiels des opérations de construction sur :

- les flux de circulation ;
- les besoins de stationnement
- le paysage urbain ;
- le cadre de vie des secteurs à proximité

afin de préserver le caractère rural du village.

2.3. ...EN ASSURANT LA CONTINUTE DE L'URBANISATION ACTUELLE

De plus, afin d'assurer une évolution cohérente du village, la commune souhaite veiller à la localisation des extensions urbaines.

Celles-ci seront localisées en continuité immédiate avec le tissu urbain existant pour répondre aux objectifs suivants :

- connecter le ou les secteurs de développement à la voirie existante ;
- créer des cheminements piétons afin de relier entre eux les différents équipements et commerces du village ;
- permettre le développement de constructions nouvelles en arrière de parcelles bâties en anticipant les problèmes de desserte et de fonctionnement (servitudes de passage, cours communes, etc...).

Orientation 3. CONFORTER LA DIVERSITE DE L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR FACILITER UN PARCOURS RESIDENTIEL PLUS COMPLET

Malgré une forte prépondérance de la maison individuelle, la part de logements collectifs ou d'habitat de type « maisons en bande », maisons jumelées, voire « triplées » dans le tissu urbain de Hagenthal-le-Bas se confirme d'années en années.



Opérations de logements collectifs à Hagenthal-le-Bas

Afin de permettre le maintien de la diversité de la population, notamment en classes d'âge et de formes de ménages, la commune s'inscrit dans l'objectif :

- d'optimiser les possibilités de parcours résidentiels en permettant l'aménagement et la construction de logement adaptés aux jeunes, jeunes ménages et aux personnes âgées, notamment en renforçant l'offre en logements de taille plus réduite ;
- de poursuivre la construction de logements intermédiaires (maisons bi-familles, accolées, petits collectifs,...) ;
- de permettre la réhabilitation du bâti ancien tout en respectant les typologies existantes et en veillant à ne pas engendrer des problèmes de stationnement.

Orientation 4. MAINTENIR LA QUALITE DE VIE ET LE CARACTERE PATRIMONIAL DU VILLAGE

La qualité du cadre de vie et de son paysage urbain constitue un atout indéniable de l'attractivité de la commune. Celle-ci bénéficie d'une forte présence de structures végétales (vergers, coulées arbustives, manteau forestier) à l'extérieur mais également à l'intérieur du tissu bâti, contribuant ainsi à la création d'espaces de respiration.

Le village est également caractérisé par un bâti rural traditionnel, à forte valeur patrimoniale. En témoignent les nombreuses granges dans le centre ancien contribuant fortement à la composition du paysage urbain et les deux sites inscrits au titre des monuments historiques : le château et le cimetière israélite.



Le bâti ancien

La commune affirme donc sa volonté :

- de préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et la morphologie traditionnelle de l'enveloppe urbaine ;
- d'assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu villageois ancien ;
- de permettre la réhabilitation des bâtiments existants, notamment dans le centre ancien, en respectant les formes urbaines et architecturales existantes ;
- d'encadrer les évolutions du bâti traditionnel sans porter atteinte à ses spécificités et à sa qualité architecturale ;
- d'encourager les formes urbaines s'inscrivant dans le tissu bâti existant, qu'il soit ancien ou plus récent.

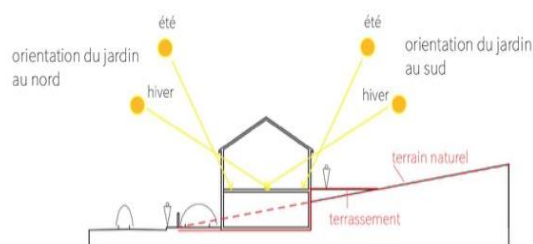
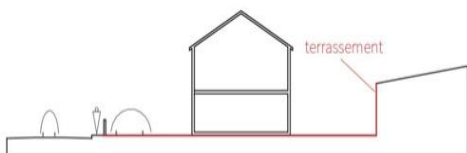
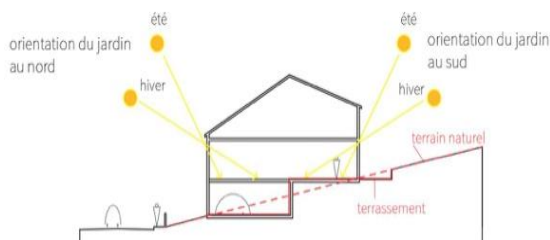
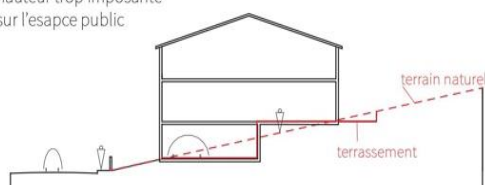
Orientation 5. FAVORISER L'INTEGRATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LA STRUCTURE VALLONNEE DU TERRITOIRE

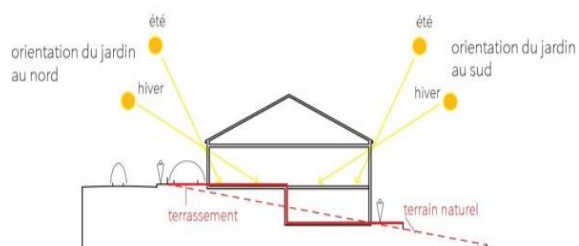
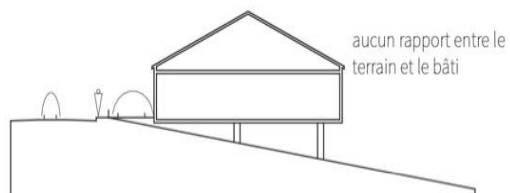
La commune recherche un développement harmonieux du bâti au sein de l'espace urbanisé.
Elle prendra notamment en compte le caractère vallonné de son territoire dans les choix de développement.

Il s'agit donc de :

- permettre l'implantation de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine en veillant à leur bonne intégration dans le tissu bâti et dans le paysage lointain ;
- respecter la topographie naturelle du site et favoriser l'insertion des constructions dans la pente ;
- minimiser les modifications du terrain naturel pour les constructions nouvelles, en particulier pour le secteur de développement urbain, en admettant les mouvements de terrains uniquement sur un sens de la pente identique à celle du terrain naturel.

hauteur trop imposante sur l'espace public





Illustrations de l'optimisation de l'insertion des constructions dans la pente et de l'exposition solaire – source : étude INSA Strasbourg – janvier 2016

C Favoriser un fonctionnement urbain cohérent

Orientation 1. CONFORTER LES EQUIPEMENTS EXISTANTS, COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX

La commune, considérée comme « pôle relais » par le Schéma de Cohérence Territoriale, est dotée d'un degré d'équipements satisfaisant, permettant de répondre aux besoins des habitants du village et à ceux des communes voisines ainsi qu'aux touristes.

Consciente que la préservation des équipements publics est primordiale comme vecteur du dynamisme du village, la commune entend mettre en œuvre les outils lui permettant le maintien d'effectifs scolaires viables. Cela passe notamment par une politique d'accueil de nouveaux habitants.

Elle s'inscrit par ailleurs dans une logique visant à :

- maintenir la qualité des équipements existants pour encourager leur fréquentation ;
- soutenir le tissu associatif local et conforter les équipements qui les accueillent.

Par ailleurs, Hagenthal-le-Bas accueille des équipements publics d'intérêt communautaire tels que la crèche, les Brigades Vertes, les antennes-relais, le chenil, la zone de déchets verts.

La commune entend pérenniser ces équipements.

Hagenthal-le-Bas compte également un terrain de golf, à cheval sur les territoires communaux de Wentzwiller et de Folgensbourg. Participant pleinement à l'attractivité du territoire (en générant notamment plus de 20 emplois dont une partie est tenue par des habitants de Hagenthal), cet équipement doit être pérennisé, et certaines installations pourront compléter l'offre existante (stationnement, bâtiments, logements pour le personnel, annexes...).

Orientation 2. **PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS EN STATIONNEMENT, EN PARTICULIER SUR LES ESPACES PRIVATIFS LORS DE LA CREATION DE LOGEMENTS**

Le développement urbain envisagé sur le territoire communal de Hagenthal-le-Bas va entraîner une augmentation du nombre de logements, et, par déduction, de besoins en stationnement des véhicules particuliers.

Ce besoin sera d'autant plus marqué lors des opérations de densification et d'optimisation du foncier existant et constructible.

La commune s'inscrit dans une démarche permettant :

- d'optimiser la gestion du stationnement privatif ;
- d'améliorer les conditions de circulation dans le village par une optimisation du schéma viaire, notamment via des aménagements de sécurité
 - dans le secteur du Klepferhof ;
 - à l'entrée depuis Leymen/Neuwiller ;
 - à l'entrée depuis la rue de Hegenheim ;
 - à l'entrée depuis la rue de Folgensbourg ;
- d'intégrer l'enjeu du stationnement aux opérations de construction et d'aménagement et à la réflexion du renouvellement urbain.

Orientation 3. **FAVORISER LES LIAISONS ENTRE LE VILLAGE ET LES QUARTIERS EXISTANTS ET FUTURS**

La commune est dotée d'un réseau viaire dense mais qui reste à améliorer pour créer des bouclages de voie, ou, du moins, des cheminements doux de manière à relier les espaces d'habitat et les services et équipements publics disponibles.

Aussi, la commune, dans le cadre des réflexions sur son développement urbain souhaite développer le maillage de cheminements doux et notamment des cheminements piétons en :

- reliant, autant que possible, les différents secteurs entre eux ;
- mettant en place des bouclages pour pallier les impasses, notamment pour les piétons/cycles ;
- assurant la continuité des itinéraires cyclables et pour piétons.

Orientation 4.

RENFORCER LA DESSERTE NUMERIQUE



La commune souffre d'une desserte insuffisante en communication numérique.

C'est pourquoi elle souhaite renforcer et développer cette desserte, source d'attractivité pour son développement en privilégiant les connexions à très haut débit.

D Préserver les qualités environnementales et paysagères

Orientation 1. PRESERVER LES RICHESSES NATURELLES ET GARANTIR LE BON FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE A TOUTES LES ECHELLES

Le territoire de Hagenthal-le-Bas est doté d'espaces naturels de qualité. Ceux-ci sont situés dans un vaste espace agricole cultivé.

Le réseau hydrographique développé, constitué du Lertzbach, de l'Erlenbach et du Kirchbach, représente un vecteur d'articulation entre les espaces boisés, les bosquets et les espaces agricoles, participant ainsi à une trame verte et bleue à l'échelle locale.

Par ailleurs, les espaces verts (jardins, cœurs d'îlots, ...) dans le village, ont également, dans une mesure plus limitée, un rôle de relais écologique.

La commune affirme sa volonté de préserver les sites naturels ayant un rôle écologique et fonctionnel en termes de biodiversité.

C'est dans ce cadre également qu'elle inscrit la préservation des boisements ainsi que des vergers existants dans l'espace agricole de tout aménagement susceptible de remettre en cause leur existence.

Orientation 2. LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La commune souhaite développer son attractivité résidentielle tout en favorisant une gestion économe de la ressource foncière.

Pour ce faire, plus de 16 des 29 hectares de zones NA (et NAc) inscrites au POS approuvé et non urbanisées depuis sont réaffectées à une vocation naturelle et/ou agricole.

Elle veillera notamment à :

- inscrire le développement de l'habitat dans l'enveloppe urbaine actuelle en favorisant la notion de proximité des équipements ;
- poursuivre la politique d'économie foncière grâce à des formes urbaines plus compactes, tout en assurant la qualité du cadre de vie et en préservant des espaces végétalisés et de jardins ;
- viser une densité minimale de 20 logements/ha dans les opérations en zone d'extension ;
- limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle à 3.5 hectares ;
- prévoir les secteurs agricoles constructibles pour permettre l'évolution des exploitations agricoles existantes.

Orientation 3. PRESERVER LE CADRE DE VIE VILLAGEOIS ET GARANTIR L'INSERTION PAYSAGERE DU VILLAGE DANS SON ENVIRONNEMENT

La commune recherche un développement harmonieux du bâti au sein de l'espace urbanisé, mais également lors des opérations d'extensions urbaines qui s'inscriront dans la continuité de la zone existante. Il s'agit donc de :

- préserver les vues sur les espaces agricoles et les horizons boisés ;
- privilégier la réhabilitation des bâtiments existants, tout en respectant les formes urbaines et architecturales ;
- permettre l'implantation de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine en veillant à leur bonne intégration dans le tissu bâti, et en prenant en compte le paysage vers les coteaux ;
- mettre en valeur les espaces non bâtis qui contribuent aux espaces de respiration nécessaires au bon équilibre de la zone urbaine ;
- veiller à la qualité des entrées de village, déterminante pour l'image de la commune.

Orientation 4. PRENDRE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS DANS LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU VILLAGE

La commune, dans son projet de développement, s'inscrit dans un objectif de préservation des personnes et des biens des risques naturels.

En effet, le territoire communal est concerné par

- le risque de crues du Lertzbach-Kirchbach
- le risque de coulées de boues dans les secteurs de jonctions entre espaces agricoles en coteaux et zones urbaines. A noter toutefois que trois bassins d'orages ont été réalisés et permettent de réduire significativement ce risque.
- le risque de retrait/gonflement d'argile, et plus spécifiquement au sud-est de la zone bâtie.

Ces risques sont pris en compte dans le cadre du développement du village.

Pour ce faire, elle entend :

- encourager la limitation de l'imperméabilisation des surfaces agricoles et naturelles ;
- favoriser le maintien des surfaces en herbe pour limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

Orientation 5. PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU

- Concilier urbanisation et capacité des réseaux ;
- Veiller à ne pas surcharger les réseaux en permettant une gestion alternative des eaux pluviales, en particulier dans les secteurs de renouvellement urbain et d'extension.

Orientation 6. PERMETTRE LES CONSTRUCTIONS ECOLOGIQUES ET FAVORABLES AUX ECONOMIES D'ENERGIE

La commune souhaite permettre l'aménagement et les constructions favorables aux économies d'énergie et à l'efficacité énergétique des bâtiments et des opérations au travers d'orientations et d'actions visant à :

- encourager les rénovations énergétiques ;
- permettre l'exploitation des énergies renouvelables tout en prenant en compte les spécificités du bâti environnant ;
- poursuivre et valoriser la démarche d'utilisation des énergies renouvelables pour les bâtiments et équipements publics ;
- favoriser le développement d'un habitat à faible consommation énergétique (maison passive) et respectueux de l'environnement, mais conserver des typologies bâties cohérentes avec le bâti existant ;
- optimiser l'alimentation en énergie des nouvelles opérations d'aménagement en développant des solutions innovantes (récupération d'énergie, énergies renouvelables, ...)
- optimiser la gestion des eaux pluviales (rétention à la parcelle, recyclage, ...).



Exemple d'une Smartflower (installation photovoltaïque)