

LE SCOT DE SELESTAT ET SA REGION

EN REVISION



VISITE D'OPÉRATIONS ET
INTERVENTION SUR LES DIFFÉRENTES
FORMES DE DENSIFICATION

MARDI 21 MAI - CHÂTENOIS & OHNENHEIM

PROGRAMME

PROGRAMME

13h45 - RDV à la mairie de Châtenois

> Introduction du concept de densité

> Présentation des actions menées par la commune de Muttersholtz : mobilisation des logements vacants, OAP dans le PLU et réflexion menée sur le foncier en lien avec l'EPF

15h15 - RDV rue des Roses, à Châtenois

Déambulation dans un quartier qui accueille une large palette de typologies de logements, répondant aux enjeux de diversification et de densification.

16h45 - RDV devant la mairie de Ohnenheim

Déambulation au cœur de la commune où des projets de démolition/reconstruction/transformation ont permis la création de nouveaux logements dans le tissu existant.



13h45 - RDV à la mairie de Châtenois

15h15 - RDV rue des Roses à Châtenois

16h45 - RDV devant la mairie de Ohnenheim



NOTES

La densité c'est quoi ?

Il n'existe pas « une densité » mais « des densités »...

DENSITÉ DE POPULATION

Nombre d'habitants au km²

- + Intéressant à l'échelle d'une métropole ou d'une région
- Moins intéressant à l'échelle du quartier ou pour des documents de programmation urbaine

DENSITÉ DE LOGEMENTS

Nombre de logements à l'hectare
Rapport entre le nombre de logements et la surface parcellaire, en excluant un certain nombre d'espaces notamment les espaces publics structurants à l'échelle de l'agglomération

- + La plus utilisée pour les documents d'urbanisme et de planification
- Affiche des limites pour mesurer la densité d'opérations complexes

DENSITÉ DU BÂTI

Coefficient d'occupation du sol : nombre de m² de surface plancher par m² d'assiette foncière

- + Témoigne d'une densité urbaine quels que soient les usages observés (habitat, commerces, bureaux, équipements)

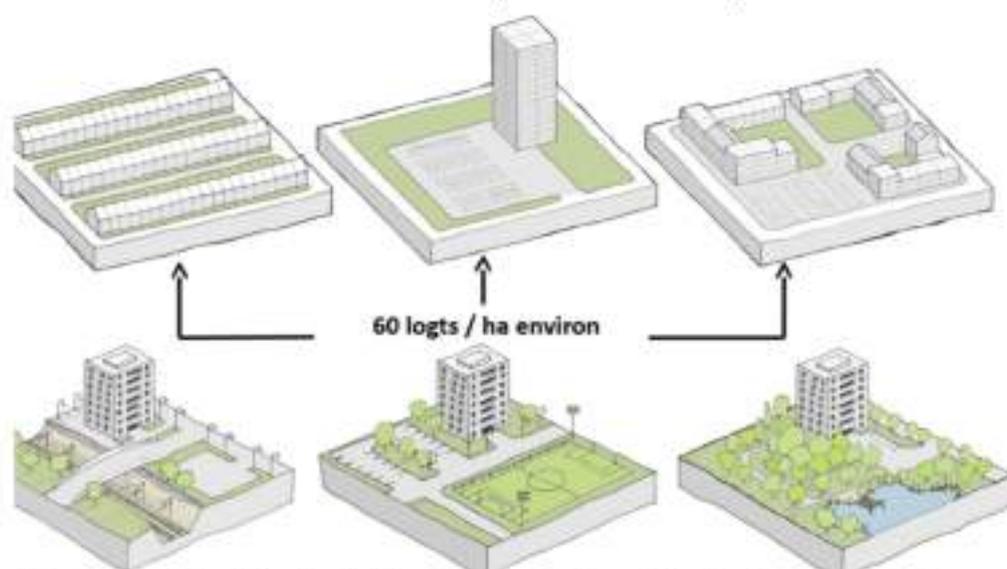
L'EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de construction, tous débords ou surplomb inclus

- Indicateur très partiel puisque que le CES (coefficient d'emprise au sol) d'un bâtiment est identique quel que soit le nombre de niveaux

Une perception différente de la densité en fonction du contexte dans lequel elle s'inscrit

Des formes urbaines différentes pour une densité comparable



Mais une perception différente de la densité en fonction du contexte dans lequel elle s'inscrit.

L'EXEMPLE DE LA COMMUNE DE MUTTERSHOLTZ

MOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS

En 2016, la commune de Muttersholtz a lancé une concertation afin d'imaginer avec ses habitants un **dispositif pour mobiliser les logements vacants** et c'est à partir de 2017 qu'un ambitieux programme de réhabilitation de logements vacants a été mis en place avec un "comité d'experts", animé par la Maison de la Nature du Ried et de l'Alsace Centrale.

En six ans, plus de 30 logements ont été sortis de la vacance ou rénovés. Cela remplace un nouveau lotissement qui aurait consommé plus d'un hectare d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et permet ainsi à la commune d'éviter l'étalement urbain.

Cette dynamique politique de « sortie de vacances » conduit par la municipalité a permis à de nombreux propriétaires de conduire des chantiers de rénovation. Qu'ils soient propriétaires ou bailleurs, ils ont bénéficié de subventions et de l'accompagnement des experts.

Le comité d'expert

Son objectif : Construire avec les propriétaires une solution adaptée à leurs souhaits et possibilités, élaborer gratuitement un scénario personnalisé, pour sortir leur logement de la vacance.

Le comité d'expert rassemble différents acteurs (financeurs publics, commune, architecte, notaire, banque, espace info énergie, etc.) afin d'analyser les différents aspects d'un projet : vocation, budget, subventions mobilisables, solutions techniques envisageables, analyse du rendement financier du projet, etc.



EN SIX ANS, PLUS DE **30**
LOGEMENTS ONT ÉTÉ SORTIS
DE LA VACANCE OU RÉNOVÉS.



La sobriété énergétique est un des objectifs recherchés. Ces rénovations doivent être de haute qualité énergétique. Les **financements exigent des performances thermiques** de niveau Basse Consommation (BBC) pour les propriétaires bailleurs.

L'ensemble de ces chantiers représentent des investissements de 2 millions d'euros. Les aides apportées par l'ANAH représentent plus de 400 000 €, la CeA 85 000 € et la Commune 74 000 €. C'est également un soutien fort aux entreprises et donc à la création d'emplois dans le secteur.

L'ensemble des propriétés ayant bénéficié de rénovations énergétiques, aidées ou non dans le cadre de ce dispositif, sont éligibles à l'exonération de taxe foncière de 50 % pendant 5 ans.

En parallèle, et afin de convaincre les propriétaires, la **taxe d'habitation sur les logements vacants a été mise en place.**

NOTES

Des exemples de réhabilitations



LA GASTHAUS RUE WELSCHINGER : 1 LABORATOIRE ET 2 LOGEMENTS.



LA GRANGE PASSAGE DES CASTORS : 2 LOGEMENTS CONVENTIONNÉS ET 1 LOGEMENT NON CONVENTIONNÉ.



RUE DE LA PAIX : 2 LOGEMENTS.



RUE DU LANGERT : 2 LOGEMENTS.

SOURCE : COMMUNE DE MUTTERSCHOLTZ

L'EXEMPLE DE LA COMMUNE DE MUTTERSHOLTZ

DES OAP DANS LE PLU POUR DENSIFIER LE TISSU EXISTANT

Une OAP, c'est quoi ?

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une composante du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi). Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites de "sectorielles") ;
- avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques") ;
- ou croiser ces deux approches (OAP thématiques sectorisées).

Elles contribuent à la déclinaison opérationnelle du projet souhaité par la collectivité ou l'établissement porteur du PLU(i), les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations.

Les OAP comprennent en particulier :

- des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ;
- un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zone AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant (l'existence d'une OAP cadrant la zone AU étant une des conditions d'ouverture de cette zone) ;
- les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques.

Mais les OAP peuvent aussi, entre autres, définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les paysages et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification, favoriser la mixité fonctionnelle, préciser les grandes caractéristiques des voies et espaces publics... (liste non exhaustive).

Source : CEREMA

NOTES

.....

.....

.....

.....

.....

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Muttersholtz a souhaité limiter l'étalement urbain notamment par une utilisation accrue de son potentiel intramuros. En effet, des dents creuses de taille non négligeable ont été recensées (1 à 2ha) en coeur de village.

Afin d'atteindre son objectif démographique, la commune a souhaité continuer à diversifier son offre de logements sur l'ensemble des secteurs devant être urbanisés et travailler sur des densités supérieures à celles pratiquées auparavant en mettant notamment l'accent sur le logement intermédiaire et collectif. Pour ce faire, les différentes dents creuses ont fait l'objet d'une OAP.

Extraits des OAP du PLU de Muttersholtz



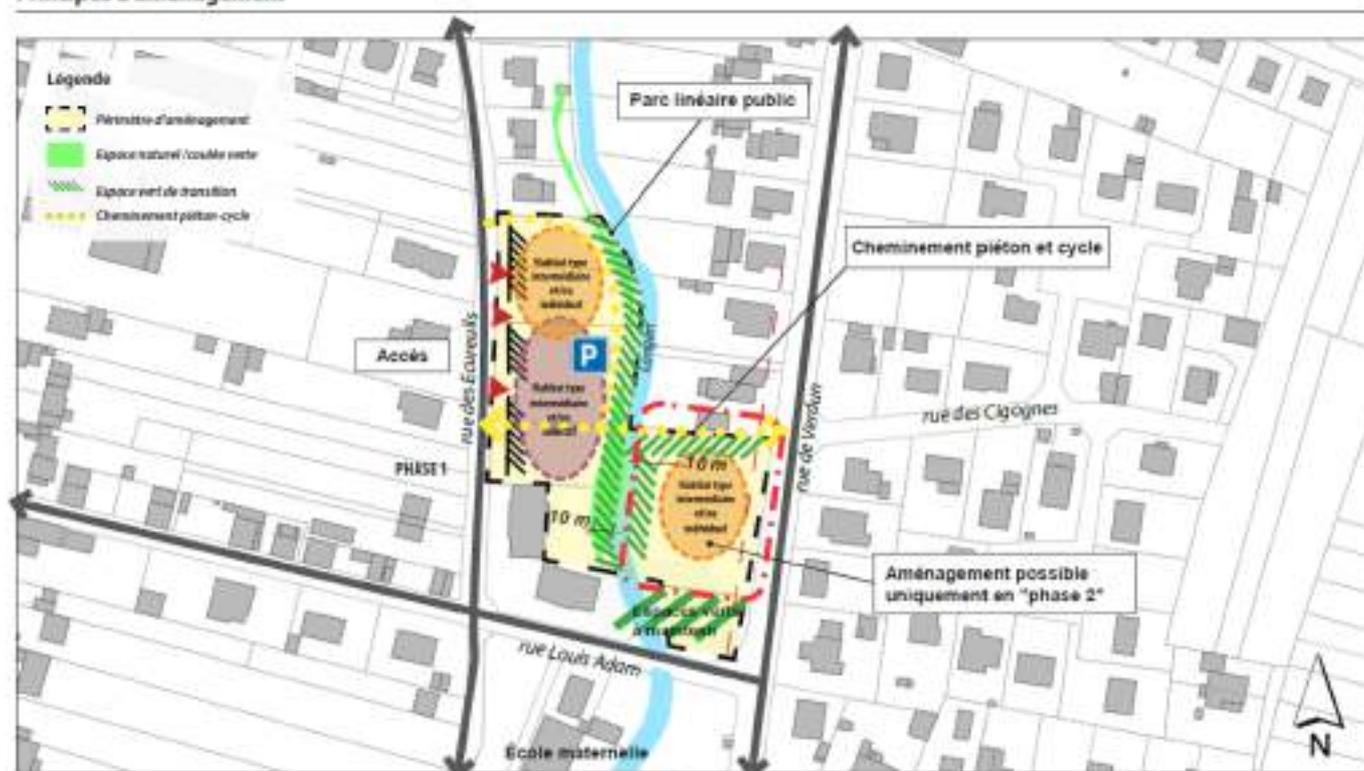
Secteurs à urbaniser faisant l'objet d'OAP



Secteurs urbanisés (zones "U" du PLU) faisant l'objet d'OAP

SECTEUR N°5 - SITE " RUE DES ÉCUREUILS - LANGERT "

Principes d'aménagement



V.2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

- L'ensemble des opérations seront desservies par les voiries existantes: par la rue des Écureuils à l'Ouest et la rue de Verdun pour le côté Est.
- Il conviendra d'aménager un front bâti sur la rue des Écureuils.
- Les gabarits des constructions nouvelles, le long de la rue des Écureuils, devront permettre une transition entre l'habitat collectif existant au Sud et les pavillons au Nord.
- Aménager les berges du Langert dans une logique de promenade le long de l'eau. A cet effet, un espace vert public, d'une emprise minimum de 10 mètres, compté depuis les berges hautes, sera à prévoir le long du Langert.
- Les arbres existants devront, dans la mesure du possible être préservés.
- Un cheminement Est-Ouest sera réalisé pour créer une continuité piétonne allant de la rue des Écureuils à l'Ouest à la rue des Cigognes.
- Une promenade Nord-Sud, le long du Langert sera à prévoir dans le projet d'aménagement.
- Les cheminements piétons-cycles seront dégagés de tous obstacles, auront une largeur minimale de 2 mètres.
- L'espace vert à l'angle des rues de Verdun et Louis Adam, qui recouvre un bassin de rétention des eaux intercommunal, sera à maintenir.
- L'opération devra éviter tout débordement du stationnement le long de la rue des Écureuils et de la rue de Verdun.

• Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :

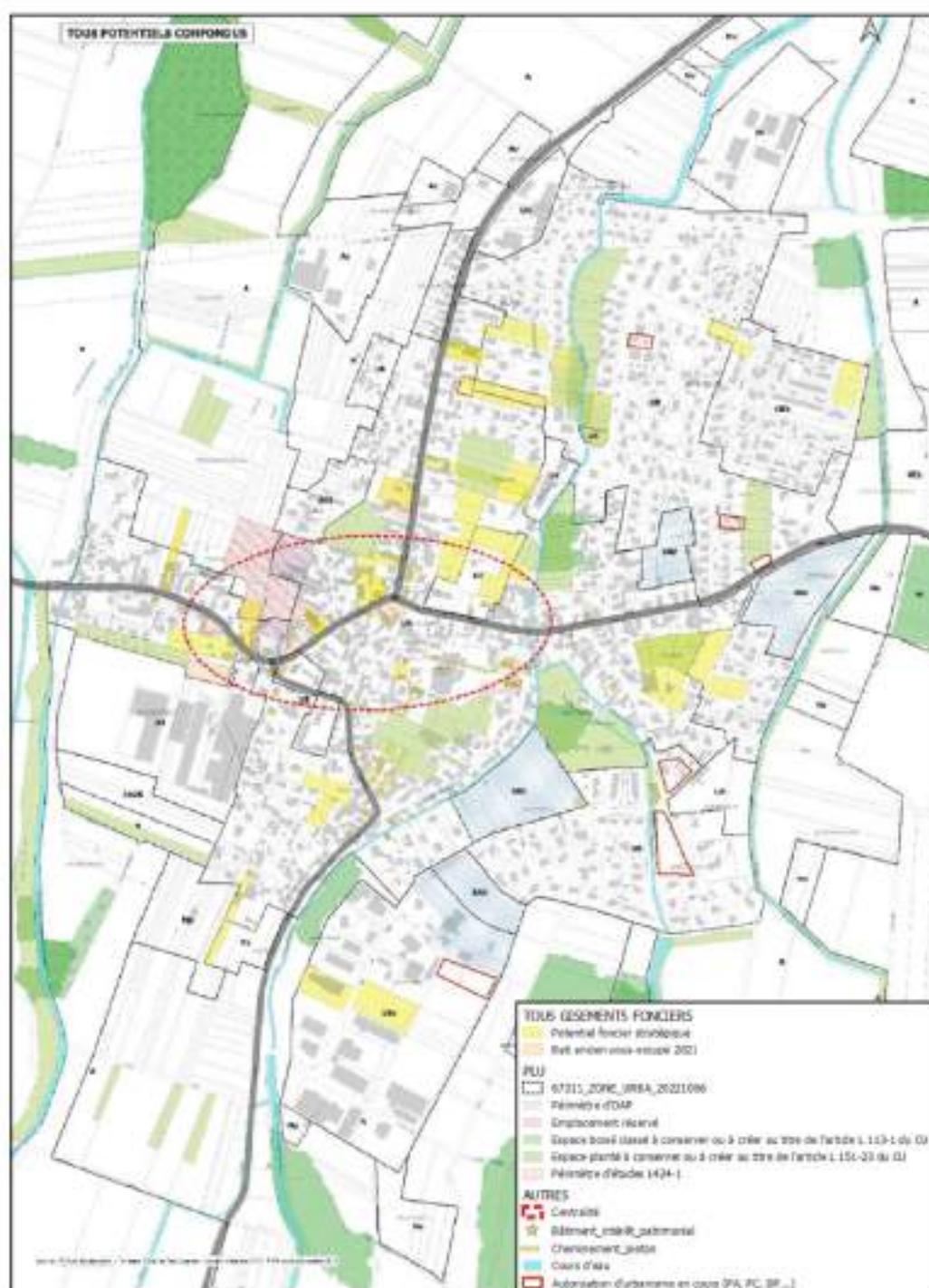
- sur parcelle privées,
- en "poches" de stationnement, en dehors des terrains à bâtir, en quantité suffisante, pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.
- Le site étant soumis à un aléa inondation "moyen", il conviendra de respecter les dispositions réglementaires spécifiques prévues dans les pièces annexes du PLU en matière de construction, afin de préserver la sécurité des personnes et des biens.
- La part d'habitat individuel pavillonnaire, non accolée, ne devra pas dépasser 60% du nombre de logements construits dans le secteur.
- Une densité minimale de 25 logements par hectare est à respecter¹ sur le périmètre de la zone d'habitation.

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "brutes", incluant les espaces publics. Les grandes entreprises foncières destinées à des constructions d'intérêt collectif sont décomptées de la superficie du secteur à aménager.

L'EXEMPLE DE LA COMMUNE DE MUTTershOLTZ

RÉFLEXION MENÉE SUR LE FONCIER EN LIEN AVEC L'EPF

La commune de Muttersholtz est actuellement accompagnée par l'Établissement Public Foncier d'Alsace afin d'établir une stratégie foncière. Un travail de prospection de gisements fonciers et immobiliers a ainsi été réalisé sur la commune. L'objectif est ici de recenser les sites ayant un potentiel de mutation à court ou moyen terme et d'anticiper cette mutation.



Une priorisation devra ensuite être opérée pour objectiver le potentiel de développement de la commune et sa stratégie foncière.

NOTES

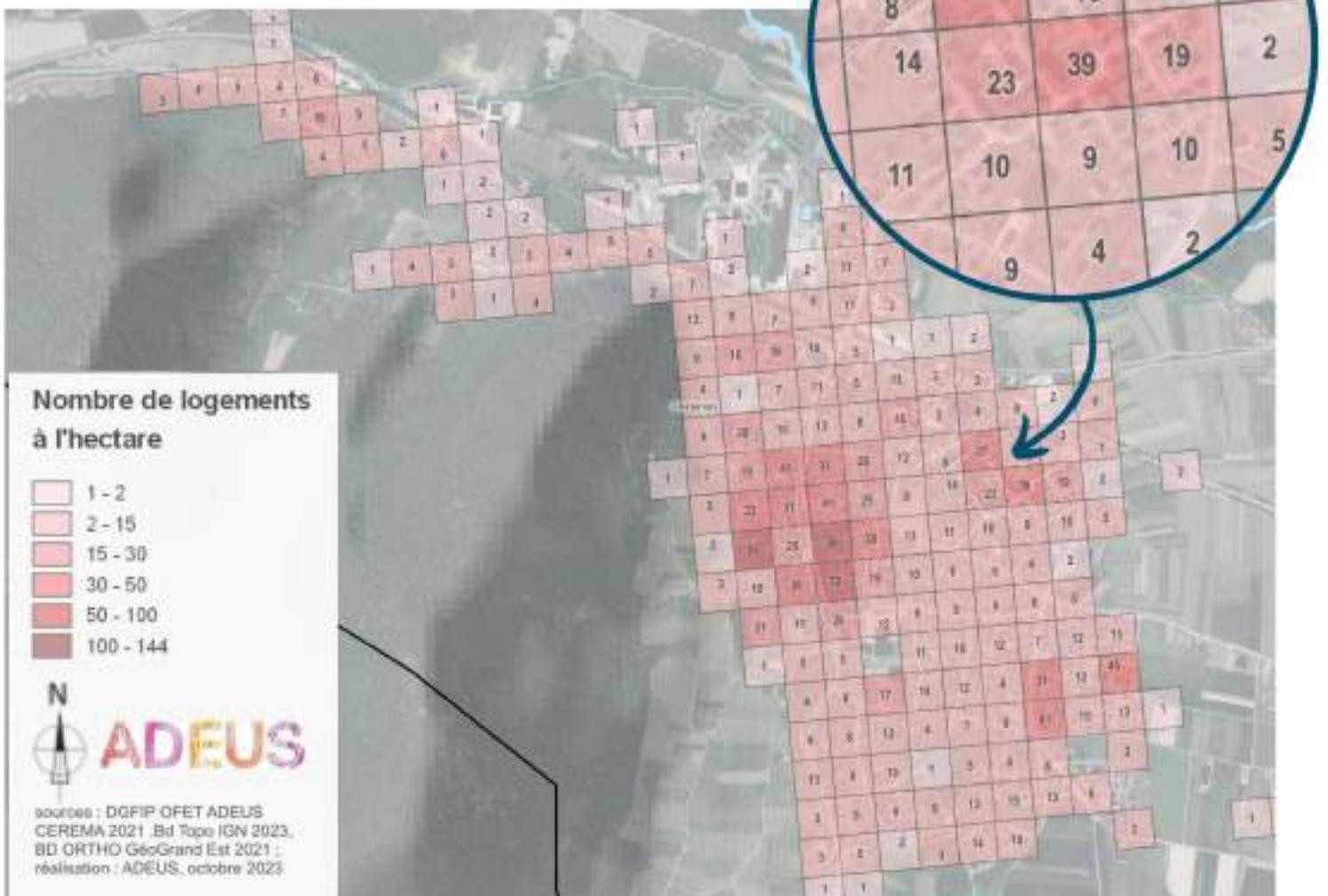


VISITE À CHÂTENOIS

DÉAMBULATION DANS UN QUARTIER QUI ACCUEILLE UNE LARGE PALETTE DE TYPOLOGIES DE LOGEMENTS, RÉPONDANT AUX ENJEUX DE DIVERSIFICATION ET DE DENSIFICATION.

Le quartier visité a été réalisé en dent creuse, en partie via la création d'une Association Foncière Urbaine Autorisée - AFUA dénommée "Les fleurs" (arrêté du 29 avril 2010), qui prévoyait des lots destinés aux collectifs et aux maisons accolées dans son règlement.

La cartographie réalisée par l'ADEUS révèle que certains secteurs de ce quartier atteignent des densités importantes, comparables à celles que l'on retrouve dans le centre ancien de la commune, allant jusqu'à 39 logements à l'hectare.



Avec une offre en logements diversifiée (logements collectifs, intermédiaires et habitat individuel), ce quartier répond aux objectifs fixés par le SCoT en termes de densité - 30log/ha à Chatenois, limitant ainsi l'étalement urbain, tout en répondant aux besoins mal couverts (logements plus petits notamment) et en offrant un cadre de vie agréable pour ses habitants.



□ Périmètre de l'AFUA "Les fleurs"

Certaines parcelles étant encore disponibles, nous pouvons supposer que de nouveaux logements seront encore créés dans ce quartier !

Quelques exemples de réalisations dans ce quartier





INSERTION GRAPHIQUE

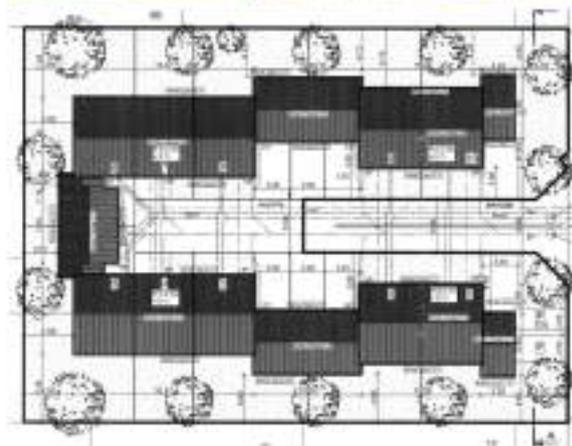


Ensemble de 3 immeubles de 9 logements chacun.
27 garages sont situés en sous sol.

Maitre d'ouvrage : SCI les Demeures du Châtaigner représentée par Alcys Résidences.
 Architecte : Dominique Dieffenbacher



INSERTION GRAPHIQUE



Ensemble de 10 maisons groupées articulées autour d'un espace central.

Maitre d'ouvrage : SCI les Demeures du Châtaigner représentée par Alcys Résidences.
 Architecte : Dominique Dieffenbacher

Autres projets récents ou en cours à Châtenois...



Bâtiment d'habitation collectif, composé de 13 logements, sur un terrain situé rue du Baillage. Ce projet est venu s'insérer dans un tissu urbain composé principalement de maisons individuelles.

Promoteur : Gestimmo
Architecte : OSLO



INSERTION GRAPHIQUE

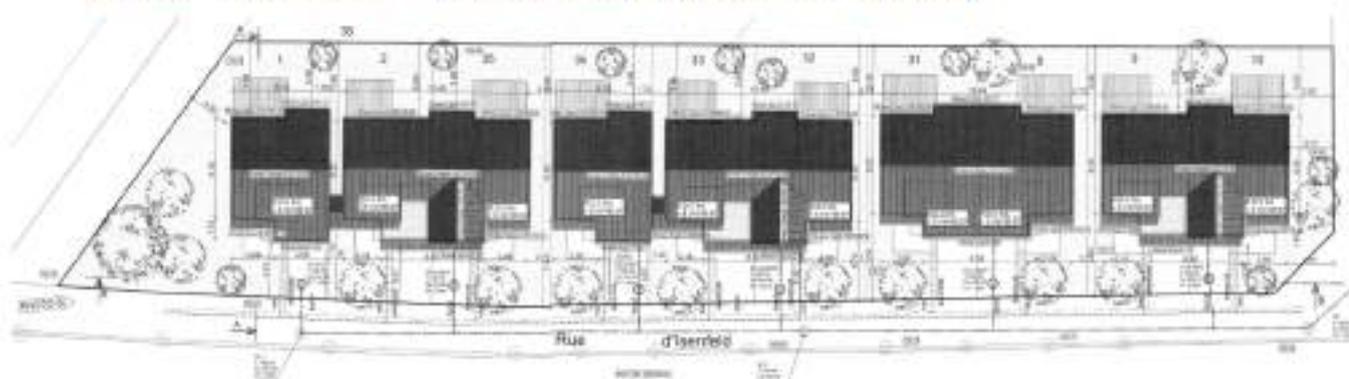


Façade ouest - Résidences C

Ensemble de 26 logements sociaux repartis dans trois bâtiments et réhabilitation d'un bâtiment existant en local vélos (ancien Hall de marchandises SNCF).

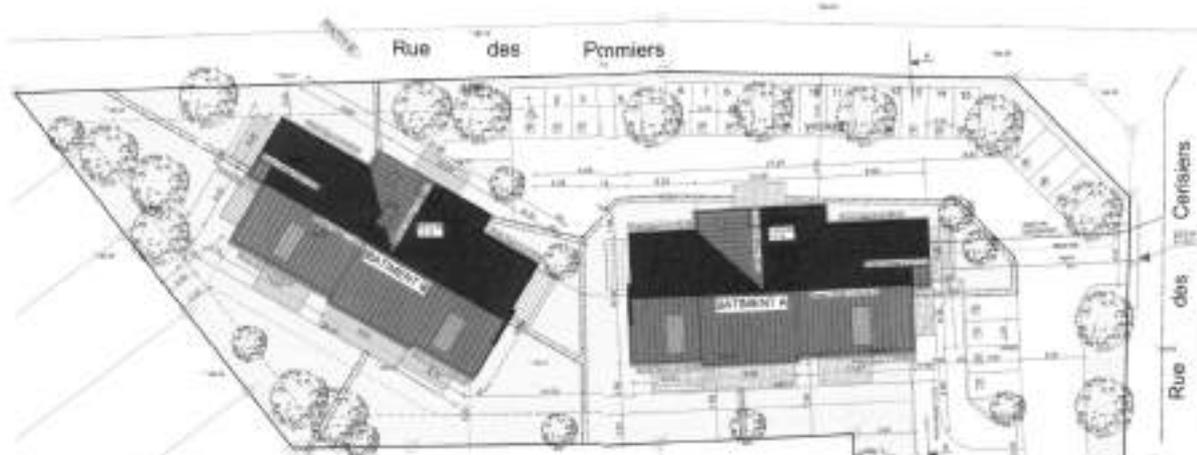
Maitre d'ouvrage : DOMIAL
Architecte : KRUK & CHARRIER

AFUA "Isenfeld" (arrêté du 20 février 2017)



Ensemble de **10 maisons accolées** entre elles par groupe de 2 ou de 3, destinées à la location sous forme de logements sociaux.

Maitre d'ouvrage : CDC Habitat
Architecte : Dominique Dieffenbacher



Ensemble de **24 logements répartis dans 2 immeubles collectifs** construits en R+1+CA. Une grande partie du stationnement est située en sous-sol (29 garages) .

Maitre d'ouvrage : CDC Habitat
Architecte : Dominique Dieffenbacher

NOTES

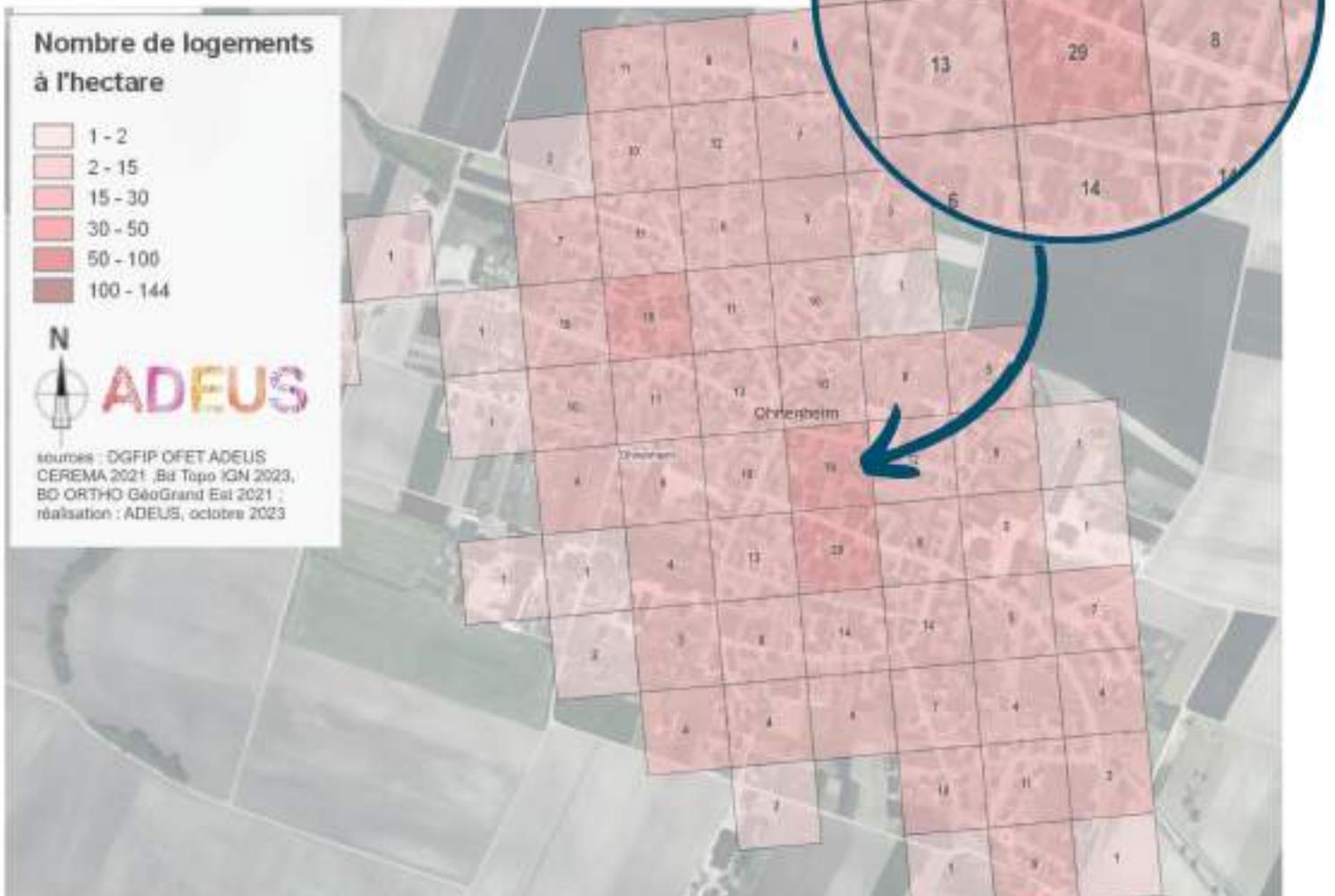


VISITE À OHNENHEIM

DÉAMBULATION AU CŒUR DE LA COMMUNE OÙ DES PROJETS DE DÉMOLITION/RECONSTRUCTION/TRANSFORMATION ONT PERMIS LA CRÉATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS DANS LE TISSU EXISTANT

Des projets de démolition/reconstruction ou de transformation d'anciens bâtiments ont été menés au cœur de Ohnenheim, permettant à la commune de développer de nouvelles typologies de logements (des appartements notamment) et de densifier son tissu tout en respectant son identité villageoise.

La cartographie réalisée par l'ADEUS révèle que certains secteurs aux abords de la mairie de Ohnenheim atteignent des densités de 19 à 29 logements à l'hectare. Ces densités sont atteintes grâce aux réhabilitations d'anciens corps de fermes ou à la construction de collectifs, suite à des démolitions.



L'exemple de la réhabilitation d'un ancien corps de ferme



Réhabilitation d'un corps de ferme
(rue du Général de Gaulle)
Conservation des 5 bâtiments
existants (granges et écuries), mise
en valeur des éléments constituant
les structures et les façades
(colombages), complétés d'éléments
architecturaux régionaux (coursives,
chiens assis, etc.)

Architecte : Jean-Louis VUILLARDOT

Création de 9 logements

Bâtiment 1 : RDC + 1 niveau /
habitation individuelle

Bâtiment 2 : RDC / maison individuelle

Bâtiment 3 : RDC + 2 niveaux /
habitation individuelle

Bâtiments 4 et 5 : RDC + 2 niveaux /
habitation collective

Stationnement : 9 places de parking



AVANT

NOTES



Réhabilitation de la cour de MAMAMA- rue du Rhin

Transformation d'un corps de ferme en 10 logements dont une maison + 140 m² de stockage pour entreprise et 60 m² de bureaux.

Maison d'habitation existante : transformée en 3 logements (avec cave en sous-sol)

Bâtiment B : 2 logements au 1er étage + combles en duplex + un logement à cheval sur le bâtiment C

Bâtiment C : grange transformée au RdC en 2 garages (3 places de parking), un local bureau et 2 logements avec accès individuels

Bâtiment D : séchoir à tabac transformé en un logement avec accessibilité PMR, terrasse et parking privé + 1 logement à l'étage avec accès séparé

Bâtiment E : une maison neuve avec double garage accolé.

Stationnement total : 19 places extérieures et 5 garages.

Architecte : B G Architecte



AVANT



NOTES

Des projets en dents creuses, comprenant des démolitions

Démolition et reconstruction sur un terrain de 26 ares situé rue de l'Eglise, au coeur du village. En résulte **20 logements locatifs** répartis dans 3 immeubles collectifs.

Bâtiment A : 6 logements (5 T3 et 1 T4 + 11 places de stationnement dans des garages.

Bâtiment B : 5 logements (4 T3 et 1 T4) + 4 places de stationnement dans des garages.

Bâtiment C : 9 logements (1 T2, 7 T3 et 1 T4 + 8 places de stationnement dans des garages).

Stationnement extérieur : 17 places



SOURCE : DNA

AVANT

Maitre d'ouvrage : S.C.I HEIDRICH FRANCIS
Architecte : ENGEL Architecte



NOTES



Démolition d'une grange sur un terrain situé rue du Général de Gaulle, au coeur du village et **reconstruction d'un immeuble d'habitat collectif** (3 niveaux + combles) en seconde ligne, comprenant 10 logements du studio au T4.

Stationnement : 5 garages au RDC + 4 garages séparés + 11 places de parking en extérieur.

Maitre d'ouvrage : SARL structure et développement transféré à SCI la Roselière Marckolsheim
Architecte : Dominique Dieffenbacher



AVANT

Le bâtiment en première ligne a été rénové et transformé en 3 logements.

NOTES

CONTACTS



Laurie HOEHN

Chargée de mission aménagement du territoire (SCoT)
Direction Aménagement et Développement du Territoire
laurie.hoehn@petr-selestat.fr
03 88 92 08 98 - 06 23 50 87 81



Stéphanie LOTZ

Directrice Aménagement et développement du territoire
stephanie.lotz@cc-selestat.fr
03 88 58 01 50 - 06 20 00 94 30



Sabine VETTER

Directrice d'études ADEUS
Planification et Cohésion territoriale
s.vetter@adeus.org

Document réalisé avec la contribution des communes



Suivez les actualités
du PETR sur
le site internet

