



## 4.2.2. OAP thématique Optimisation de l'usage du foncier

Batzendorf - Bernolsheim - Berstheim - Bilwisheim - Bischwiller - Bitschhoffen - Brumath - Dauendorf  
Donnenheim - Engwiller - Haguenau - Hochstett - Huttendorf - Kaltenhouse - Kindwiller - Krautwiller - Kriegsheim  
Mittelschaeffolsheim - Mommenheim - Morschwiller - Niedermodern - Niederschaeffolsheim - Oberhoffen-sur-Moder - Ohlungen  
Olwisheim - Rohrwiler - Rottelsheim - Schirrhein - Schirrhoffen - Schweighouse-sur-Moder - Uhlwiller - Uhrwiller - Val-de-Moder - Wahlenheim  
Wintershouse - Wittersheim



## A. LA DENSITE RESIDENTIELLE

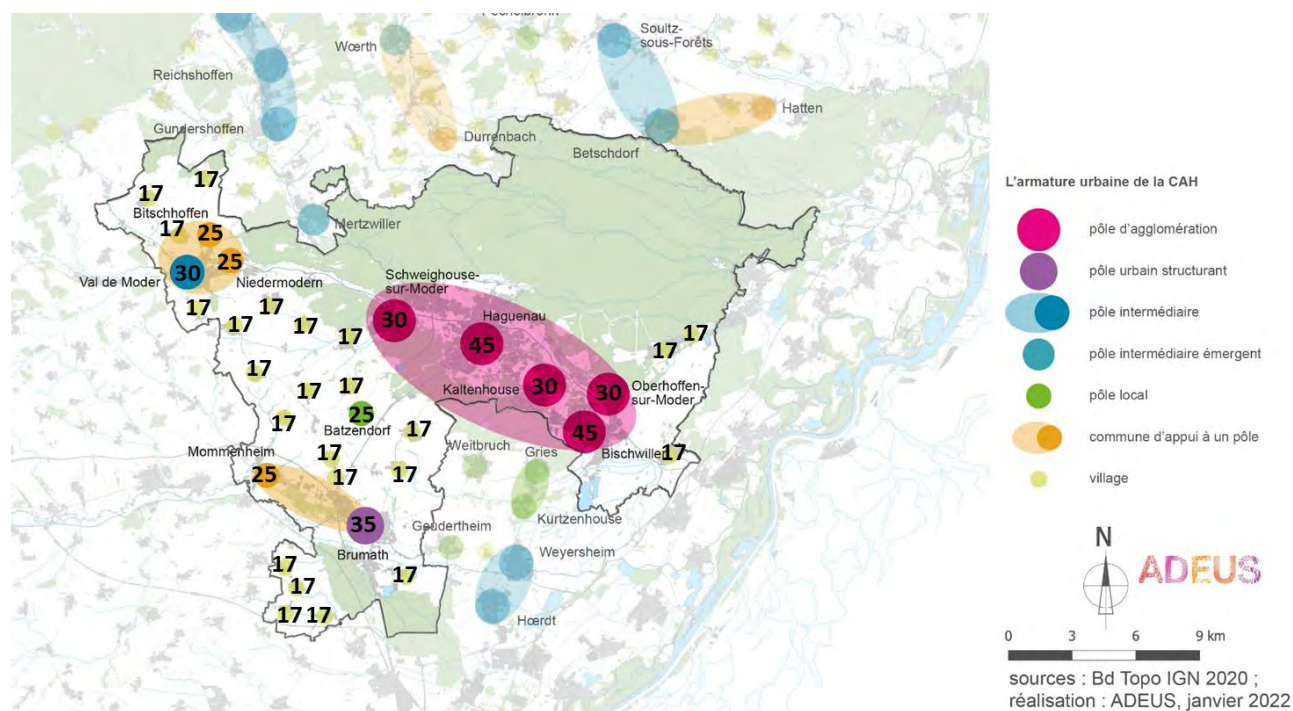
### I. OBJECTIFS

La première partie de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) vise à répondre à l'objectif du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoTAN stipulant de « **densifier les secteurs stratégiques résidentiels** » - *c'est -à-dire les terrains, quel que soit leur localisation géographique dont la superficie est au moins égale à 0.5ha, pour promouvoir une consommation vertueuse du foncier.*

Pour ce faire, le SCoTAN a choisi de mettre en place un dispositif de densités minimales moyennes de logements par hectare.

Ces densités se déclinent à l'échelle de chaque niveau de l'armature urbaine de la Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH), colonne vertébrale pour bâtir un territoire cohérent, équilibré et solidaire.

Carte n°1. Densité résidentielle minimale selon l'armature urbaine



Source : SCOTAN 2024

## II. ORIENTATIONS

### 1. SEUIL DE DECLENCHEMENT

Les densités minimales moyennes sont fixées pour les **secteurs stratégiques** d'extension, de densification et de renouvellement urbain c'est-à-dire qui s'appliquent à **tout terrain d'une superficie égale ou supérieure à 0,5 hectare**.

### 2. MODULATION DE DENSITE : D'UNE DENSITE MINIMALE A UNE DENSITE MOYENNE

Les densités fixées par niveau de l'armature urbaine peuvent être appliquées de deux manières :

#### Comme une densité minimale

A partir d'une superficie de 0,5 ha, chaque opération, en fonction de sa zone de localisation, devra atteindre la **densité minimale** fixée sur la carte placée dans le chapitre A, page précédente.

#### Ou comme une densité moyenne

Les communes qui le souhaitent, pourront considérer cette densité minimale comme **une moyenne à atteindre** à l'échelle de la commune pour l'ensemble de leurs secteurs d'extension, de densification et de renouvellement urbain, à partir d'une superficie de 0,5 ha.

Dans ce cas, et dans une logique de comptabilité, aucun secteur **ne pourra avoir une densité inférieure à 70 % de l'objectif minimal fixé** pour la commune.

Par ailleurs, dans l'hypothèse d'une recherche de densité moyenne, une opération présentant une densité inférieure à la densité minimale ne pourra être autorisée que si, à l'échelle de la commune, une opération de densité supérieure à la densité moyenne a été réalisée postérieurement à l'approbation du présent PLUi.

## B. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

### I. OBJECTIFS

La deuxième partie de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) vise à répondre à l'objectif du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoTAN stipulant des objectifs de production de logements aidés réparti sur l'ensemble du territoire de façon équitable et proportionnée, en tenant compte de l'armature urbaine.

### II. ORIENTATIONS

#### 1. SEUIL DE DECLenchement

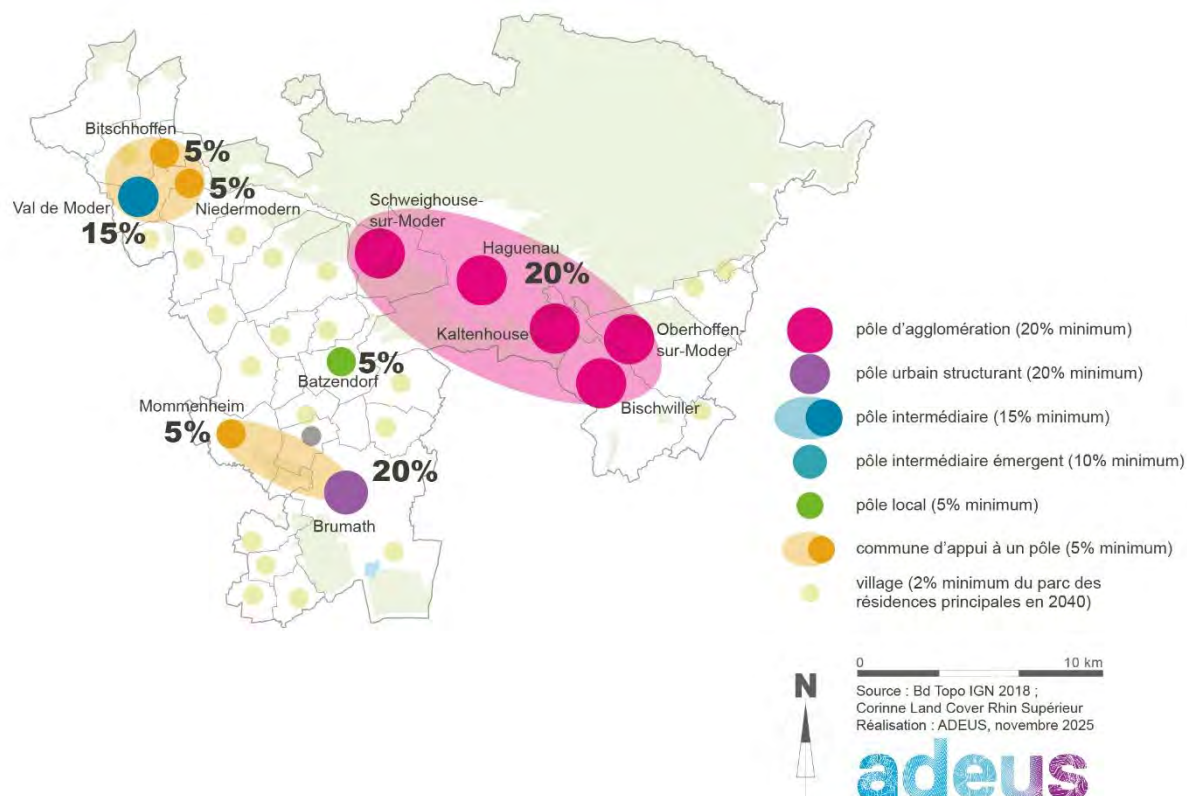
**Outre les objectifs fixés à certaines communes au titre de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation**, les secteurs stratégiques d'extension, de densification et de renouvellement urbain **à partir d'une superficie de 1 ha** comportent une part minimale de logements aidés, différenciée selon le niveau de l'armature urbaine considéré.

#### 2. PART MINIMALE A ATTEINDRE

**La part minimale de logements aidés** est fixée par rapport au nombre de résidences principales réalisées dans les secteurs concernés. Sauf pourcentages supérieurs mentionnés dans le Plan Local de l'Habitat, **cette part est a minima de :**

- **25 % pour les communes du pôle d'agglomération de Haguenau et les pôles urbains structurants**, c'est-à-dire Schweighouse sur Moder, Haguenau, Kaltenhouse, Bischwiller, Oberhoffen-sur-Moder et Brumath ;
- **15 % pour les pôles intermédiaires**, c'est-à-dire Val de Moder ;
- **10 % pour les pôles intermédiaires émergents** (non présents sur le territoire de la CAH) ;
- **5 % pour les pôles locaux et les communes d'appui des pôles**, c'est-à-dire Batzendorf, Mommenheim, Niedermodern et Bitschhoffen ;
- **2 % pour les villages situés dans la partie Sud du PETR**, c'est-à-dire Bernolsheim, Berstheim, Bilwisheim, Dauendorf, Donnenheim, Engwiller, Hochstett, Huttendorf, Kindwiller, Krautwiller, Kriegsheim, Mittelschaeffolsheim, Morschwiller, Niederschaeffolsheim, Ohlungen, Olwisheim, Rohrwiller, Rottelsheim, Schirrhein, Schirrhoffen, Uhlwiller, Uhrwiller, Walhenheim, Wintershouse et Wittersheim.

Carte n°2. Part de logements sociaux à produire



Source : SCOTAN 2025