

COMMUNE DE HATTEN

Lotissement communal "L'ABRI"
Tranches 1 et 2

NOTE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

I. OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DU LOTISSEMENT	3
II. PRESENTATION DE LA COMMUNE	4
1. Situation géographique	4
2. Occupation du sol	5
3. Démographie	5
4. Activité économique et Situation de l'emploi	7
5. Les données de l'habitat	9
6. Niveau d'équipement de la commune	10
III. LE PROGRAMME	11
IV. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE	12
1. État initial de l'environnement	12
2. Description du site	13
3. Contraintes d'aménagement	14
V. PARTI D'AMENAGEMENT	15
VI. INCIDENCES DU PROJET ET COMPATIBILITE AVEC LE POS	18
1. Incidences du projet sur l'environnement et le paysage	18
2. Impacts socio-économiques	18
3. Compatibilité avec le POS	19

I. OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DU LOTISSEMENT

La commune de Hatten bénéficie une réserve foncière communale importante et mène depuis longtemps une politique active en matière d'habitat. Elle a la volonté d'une expansion modérée ; c'est pourquoi elle tient à espacer dans le temps la réalisation des opérations communales et en limiter la taille, tout en réfléchissant à la forme de son extension urbaine en réalisant des opérations d'aménagements cohérentes et planifiées.

Afin de répondre au besoin de terrain à bâtir et aux demandes de logements, la commune décide de réaliser un nouveau lotissement dans le prolongement des extensions urbaines récentes. Le quartier du « Westhoefer Berg » se situe dans la partie Sud Ouest de l'agglomération de Hatten, secteur le moins contraint pour la poursuite du développement urbain de la commune.

La zone INA1a, sur laquelle s'étend le futur lotissement, est réservée principalement aux constructions à usage d'habitation, mais peut accueillir également les commerces, les services et les constructions à usage artisanal.

Le lotissement "L'Abri" s'adosse à un secteur déjà urbanisé par la réalisation de plusieurs opérations de lotissements. Il paraît donc essentiel de donner au lotissement des caractéristiques propres qui le distingue des autres lotissements réalisés.

Ce quartier devra pouvoir être identifié comme une étape bien définie de l'urbanisation du village. C'est pourquoi, il est important de lui donner des limites et de terminer cette zone d'extension urbaine avec une intégration paysagère adaptée permettant une transition entre l'espace bâti et le milieu agricole.

L'aménagement de la rue de l'Abri ainsi que la présence du Musée de l'Abri à l'ouest du lotissement permettront également de mettre en valeur le quartier.

L'extension urbaine projetée sera desservie côté Nord par la rue de l'Abri et côté Est par la rue du Souvenir. Des cheminements piétonniers seront réalisés afin de favoriser l'ouverture du quartier et les liaisons inter quartiers.

La commune a choisi de diversifier les formules d'habitat. Ainsi, l'opération sera mixte, avec des parcelles de grande ou petite surface pour de l'habitat individuel et des lots pouvant recevoir de l'habitat collectif.

Les 1^{ère} et 2^{ème} tranches du lotissement s'étendent sur un terrain d'une surface d'environ 2.5 hectares (pour une surface globale de la zone d'environ 5.5 hectares).

Rappel des objectifs du lotissement :

- Répondre aux besoins de logements à moyen terme
- Assurer un rythme de développement et d'urbanisation modéré
- Réaliser une extension urbaine cohérente
 - S'insérer dans le site et tirer profit du patrimoine
 - Aménager des espaces publics structurants ayant un intérêt et une fonction

II. PRESENTATION DE LA COMMUNE

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Hatten est rattachée au canton de Soultz-sous-Forêts et à l'arrondissement de Wissembourg. Le territoire de la commune s'étend sur 1898 ha dont plus de la moitié de forêts et bois. Au recensement de 1999, la commune dénombrait 1789 habitants.

La commune est située à environ 50 km au nord de Strasbourg, 20 km au nord-est de Haguenau et environ 13 km de la frontière allemande. Elle s'est développée autour d'un axe est/ouest de communication (RD28) qui la relie aux principaux pôles urbains (Haguenau, Wissembourg, Strasbourg) et à l'Allemagne par des voies de communication importantes (A35 et RD 263). La gare la plus proche est celle de Haguenau située à 17 km.

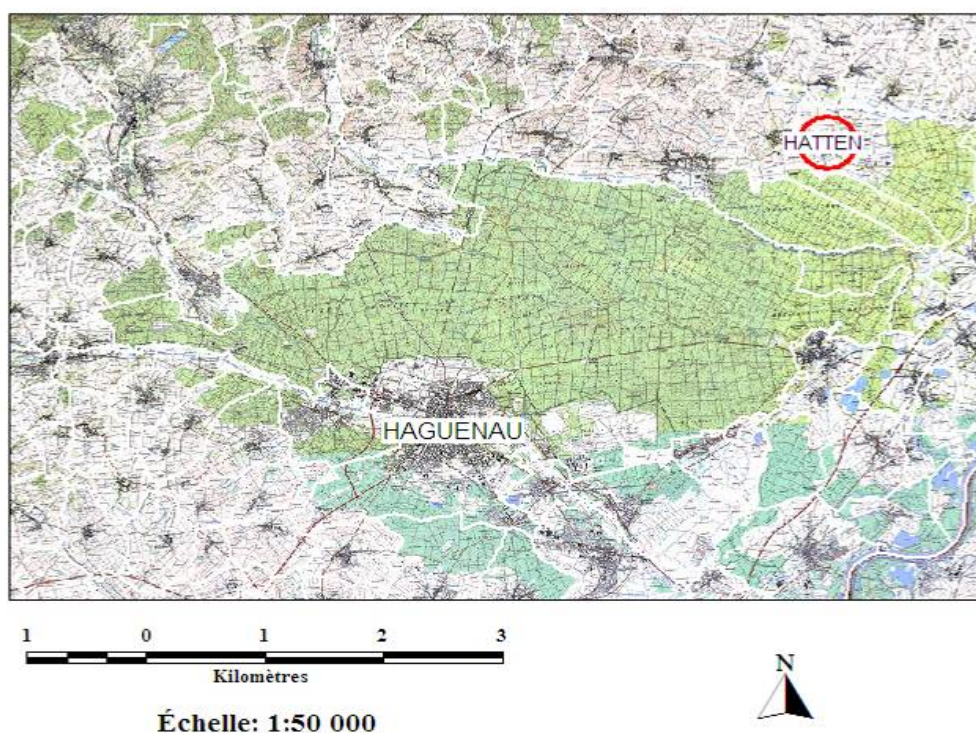
Son territoire marque la limite nord de la forêt de Haguenau.

La particularité locale réside dans le fait que le village ayant été quasi rasé durant la guerre a été reconstruit dans les limites de l'ancienne agglomération avec les modes et règles de construction de l'après-guerre (implantations beaucoup plus aérées).

Il reste de cette époque des vestiges militaires, dont certains sont rassemblés dans un musée à l'ouest de la commune et d'autres laissés au regard du passant le long de la RD 28 à l'est, en limite de la zone d'activité.

Les communes limitrophes :

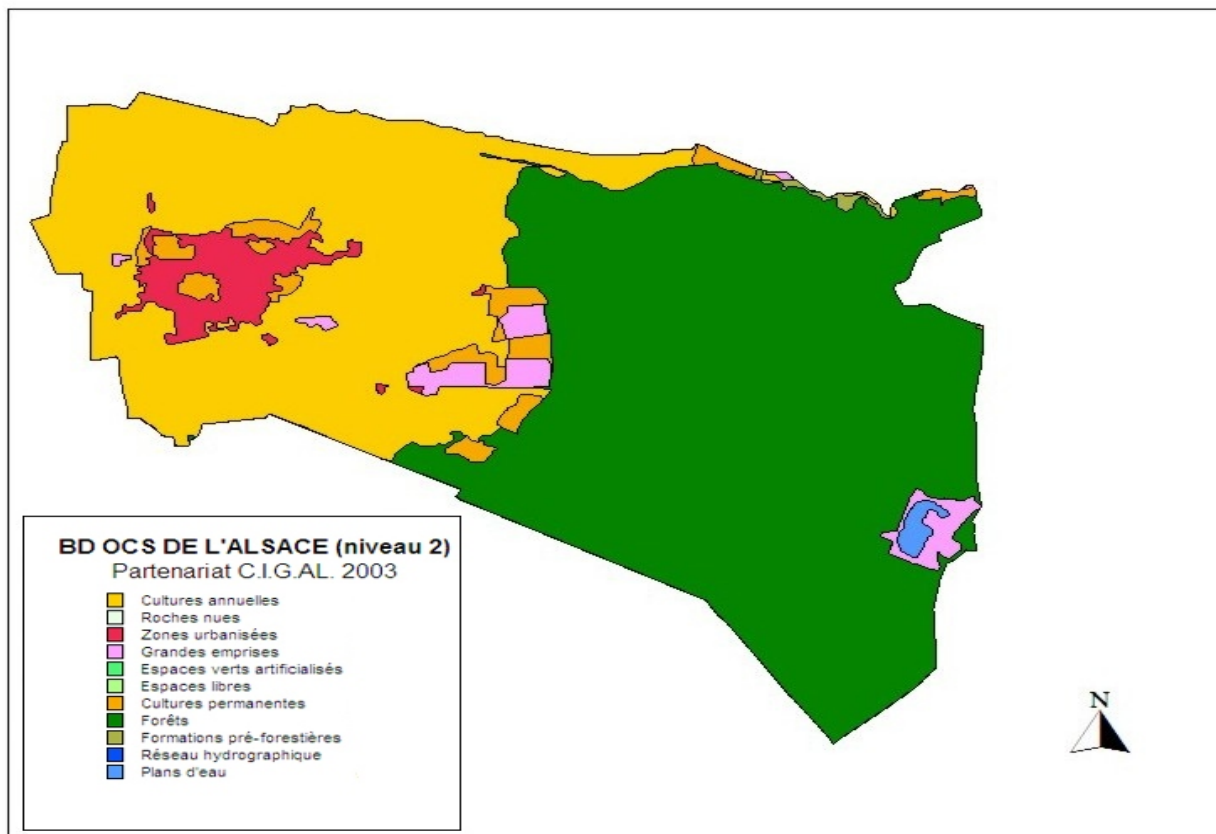
- Au Nord : Oberroedern, Stundwiller, Buhl et Niederroedern
- A l'Est : Kesseldorf et Forstfeld
- Au Sud : Ritterschoffen



Source : IGN scan25 2001

2. OCCUPATION DU SOL

La forme du ban communal de Hatten est compact (3,2 km de large pour 6,5 de long). La moitié du ban communal est constitué de massifs boisés. L'agglomération et l'extrémité ouest du ban sont situées dans une zone de relief culminant à 159 m d'altitude.



Sources : Données SPOT 2003. IGN BD OCS

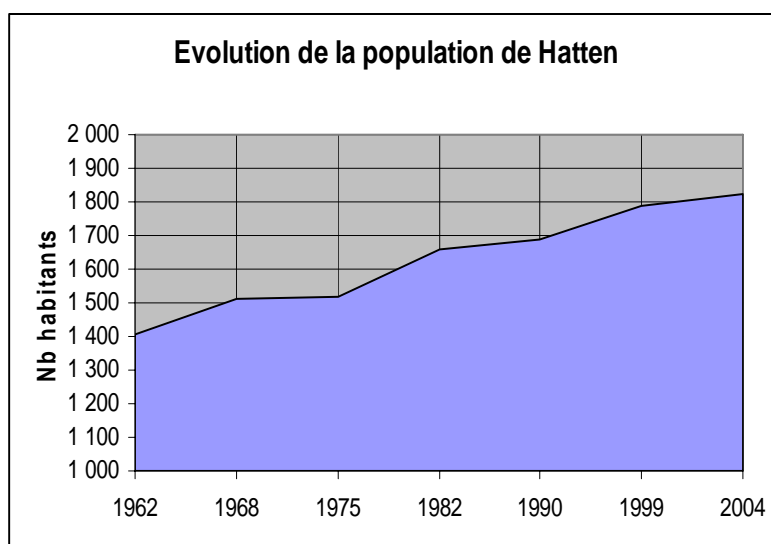
3. DEMOGRAPHIE

La population de Hatten est aujourd'hui issue à la fois de l'ancien village, des villages voisins, voire d'Allemagne ou des environs de Strasbourg.

La commune de Hatten connaît depuis une quarantaine d'années un accroissement global de sa population. Mais on remarque que cette évolution a été très irrégulière d'une période à l'autre.

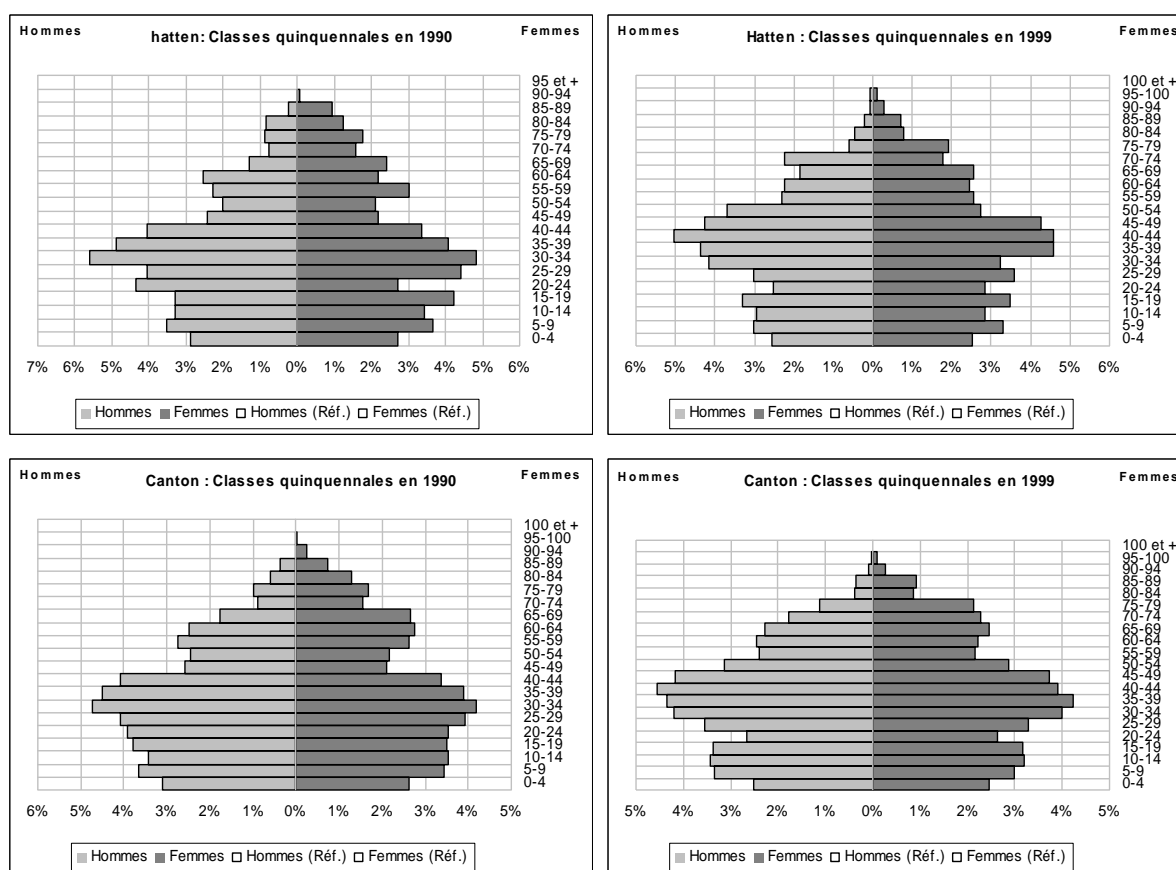
Ainsi, on observe une croissance par cycle avec une augmentation de la population dans les périodes 1962–1968 (+7.8%), 1975-1982 (+9%) et 1990-1999 (+5.8%) et un tassement de cette croissance dans les périodes intermédiaires de 1968-1975 (0.46%), 1982-1990 (1.99%) et 1999-2004 (1.79%). Par comparaison, l'évolution de la population du canton montre une croissance progressive et régulière.

On recense, en 2004 à Hatten, 1821 habitants soit environ 10% de la population totale du canton.



Sources : INSEE RGP

En 1999 comme en 1990, à Hatten, la classe d'âge la plus représentée a entre 30 à 40 ans. Cette structuration marque la part importante de la population en activité. De même, la part des classes d'âges de 0 à 19 ans est importante et assure le renouvellement des générations dans la commune. L'évolution de la structure par âges est semblable à celle relevée dans le canton.

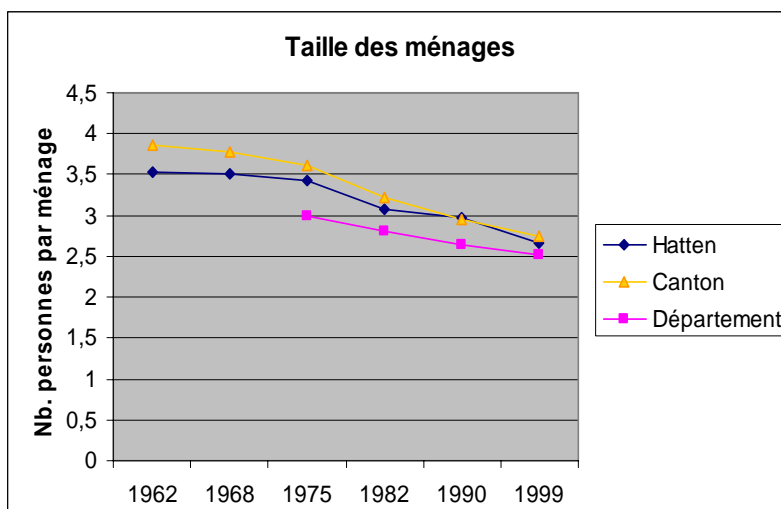


Sources : INSEE RGP

A Hatten, le nombre de ménages en 1999 a baissé de 17,8% par rapport à 1990. Cette diminution s'est accompagnée d'une modification dans la structure des ménages. La taille moyenne des ménages est passée de 3,07 en 1982 à 2,66 en 1999. On observe la même tendance dans le canton et le département.

Entre 1990-1999, les ménages de 1 et 2 personnes, ont connu la plus grande hausse tandis que les ménages de 5 personnes sont en forte régression.

La taille des ménages se réduit de plus en plus et par conséquent la demande en logement est de plus en plus élevée. Il faut désormais plus de logement pour autant de personnes.



Sources : INSEE RGP

Face aux difficultés pour se loger dans les grandes agglomérations du département, Hatten a su attirer des familles avec de jeunes enfants en proposant une offre de logement correspondant à leurs besoins. C'est également pour garder sa population et ses jeunes sur place que la commune souhaite continuer à offrir des terrains à bâtir. Le lotissement propose des surfaces de terrains variées ; les terrains plus petits étant plus accessibles financièrement aux jeunes. La commune souhaite également élargir son offre en aménageant des terrains pouvant accueillir du collectif.

4. ACTIVITE ECONOMIQUE ET SITUATION DE L'EMPLOI

4.1. LA POPULATION ACTIVE

En 1999, Hatten compte 932 actifs, soit une progression de 17.38 % par rapport à 1990. Le taux d'activité de la population de Hatten (52.10 %) est supérieur au taux d'activité du département (47.6 %).

	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population Active (en nombre)	720	548	548	720	794	932
Taux d'activité par rapport à la population totale (en %)	51,28	36,22	36,05	43,43	46,95	52,10
Taux d'activité par rapport à la population 15-65 ans (en %)			58,30	64,34	68,15	75,34
Taux d'activité dans le département (en %)	39,55	39,98	39,90	44,30	46,02	47,60

Sources : INSEE RGP

Les migrations domicile – travail sont importantes pour les actifs de Hatten. Si la dynamique économique et la création de nouvelles entreprises permettent d'augmenter l'offre d'emploi sur la commune, la proximité de la frontière allemande offre des possibilités d'emplois plus importantes encore.

	Dans la même commune	Dans la même zone d'emploi	Dans le même département	Autres cas
Population Active ayant un emploi en 1990	178	189	286	288
Population Active ayant un emploi en 1999	202	198	298	370

Sources : INSEE RGP 1990 - 1999

Le taux de chômage à Hatten (7.08%) reste inférieur au département (9.45%) même s'il a fortement augmenté dans la période de 1990 à 1999 comparée à la période 1982-1990 où le taux était resté stable.

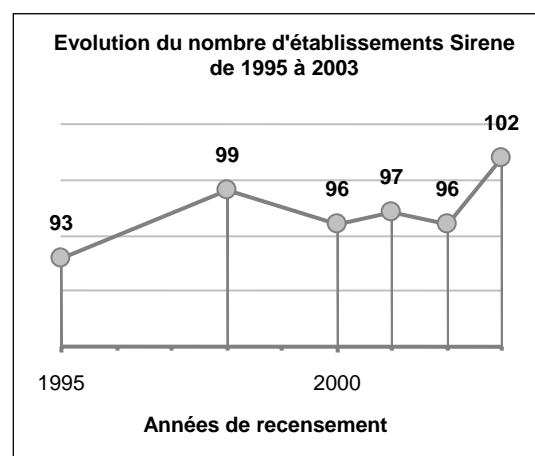
	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Nombre de chômeurs	0	12	20	38	42	62
Taux de chômage de Hatten	0,00	2,24	3,79	5,57	5,59	7,08
Taux de chômage du Département	0,49	0,94	2,60	7,10	8,02	9,45

Sources : INSEE RGP

4.2. L'ACTIVITE

L'évolution du nombre d'établissements sur Hatten montre qu'après une période de léger repli et de stagnation entre 1999 et 2002, l'activité est à nouveau en reprise avec la création de 8 entreprises entre 2002 et 2003.

De plus, on peut noter, en 2002, que les établissements n'employant aucun salarié représentent une part prépondérante des entreprises à Hatten. Les entreprises employant de 3 à 5 salariées ont connu quant à elles une forte hausse et représentent en 2002 plus de 20 % du nombre total des entreprises. Enfin, on note en 2002, deux grandes entreprises de plus de 50 salariés.



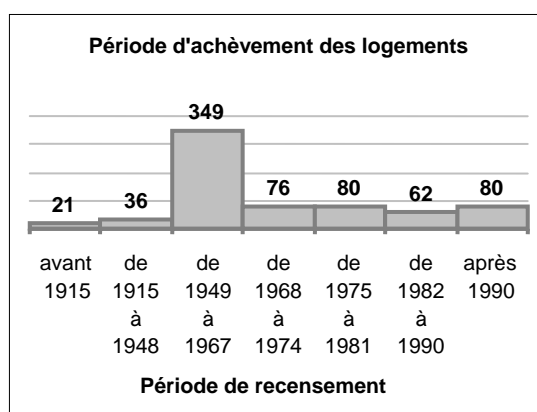
Source : INSEE SIRENE 1995, 2003

Le secteur d'activité "agriculture, chasse, sylviculture", en augmentation, représente en 2002 presque 23% de l'activité à Hatten. L'activité "Immobilier, location et services aux entreprises" connaît quant à elle une hausse importante. Enfin, malgré leur repli, les secteurs de "l'industrie manufacturière", du "commerce" et de "la santé - action sociale", restent des activités importantes de l'économie de Hatten.

5. LES DONNEES DE L'HABITAT

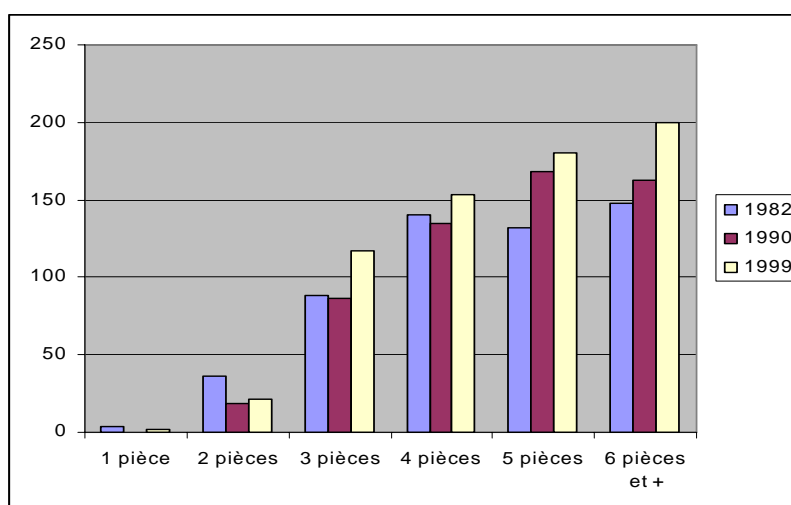
Le parc de logement sur Hatten se compose à 95 % de résidences principales et cette part est en légère augmentation depuis 1975. On observe également en parallèle une diminution régulière des logements vacants ce qui témoigne de la demande en logement sur Hatten.

La commune de Hatten a souffert pendant la seconde guerre mondiale, une bonne partie de son patrimoine a été détruite. On repère donc relativement peu de constructions anciennes. Un effort de reconstruction important a été mené dans les années 1949 à 1967. Suite à cette période, on note le retour vers une stabilité dans la construction de nouveaux logements qui correspond également à une stabilité dans la demande de logements sur Hatten.



Concernant le statut d'occupation, les habitants de Hatten sont majoritairement propriétaires de leur logement. Cependant, 65,8% des habitants sont propriétaires de leur logement en 1999 contre 70,9% en 1990 et le locatif, à l'inverse, évolue de 20,5 à 25,4%.

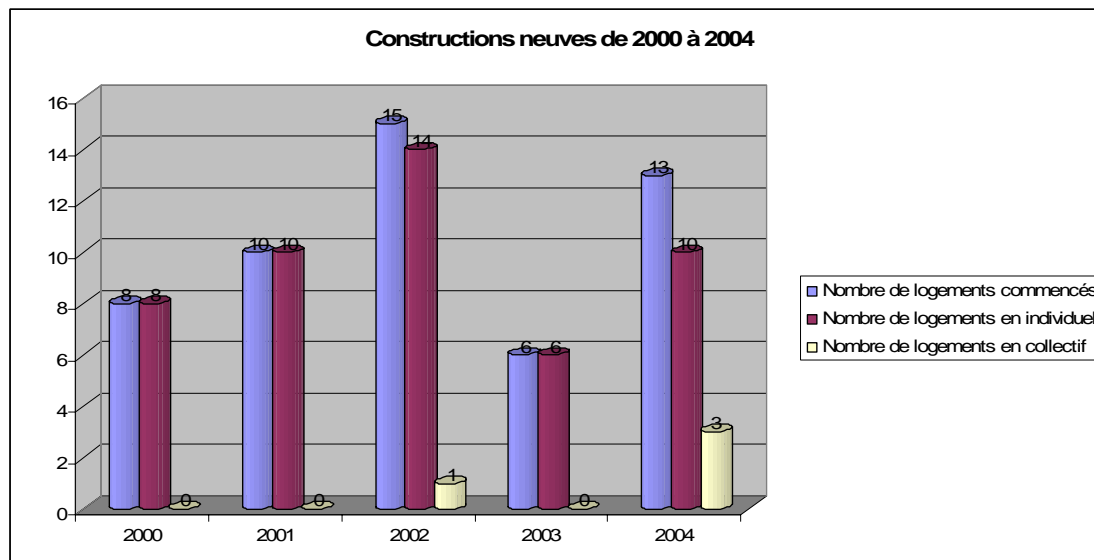
La proportion de logements de grande taille est importante puisque plus de la moitié des logements ont au moins 5 pièces ou plus. A l'inverse on note une diminution importante du nombre de logements 1 ou 2 pièces.



Sources : INSEE RGP 75-

82-90-99

Le graphique ci-dessous montre une activité modérée de la construction avec une moyenne de 10 logements nouveaux autorisés par an entre 2000 et 2004. La création de logements collectifs permet d'offrir aujourd'hui des logements locatifs dans la commune. Une offre en collectif permet également de répondre à une demande de logements moins chers qu'une maison individuelle en accession, par exemple pour les populations jeunes.



6. NIVEAU D'EQUIPEMENT DE LA COMMUNE

La commune de Hatten est relativement bien équipée ce qui permet à la population de bénéficier des principaux équipements commerciaux et de services de proximité.

- | | | |
|---------------------------|----------------------------|-------------------------|
| - Restaurant | - Boucherie, charcuterie | - Garage |
| - Bureau de tabac | - Bureau de poste | - Médecins généralistes |
| - Café, débit de boissons | - Librairie, papeterie | - Dentiste |
| - Salon de coiffure | - Droguerie, quincaillerie | - Infirmière |
| - Boulangerie, pâtisserie | - Électricien | - Pharmacie ... |

Au niveau de l'enseignement, la commune dispose d'une école maternelle et d'une école primaire

Enfin, pour le sport et les loisirs, Hatten s'est dotée de plusieurs équipements tels que : terrain de football, gymnase, court de tennis, aires de jeux ...

III. LE PROGRAMME

Le lotissement "L'Abri" est principalement destiné à de l'habitation sous forme de construction de maisons individuelles, en réponse à la demande formulée en mairie. Cependant afin de répondre aux besoins en logement de sa population, la commune décide de réserver 2 lots pour la réalisation de petits collectifs en accession. La densité autorisée reste moyenne ; le coefficient d'occupation des sols étant fixé à 0.6 par le POS.

L'opération a pour objectif la réalisation de 73 lots de surfaces variables répartis en 5 tranches :

- 1^{ère} tranche : 16 lots sur une surface de 0.97 hectares.
- 2^{ème} tranche : 14 lots sur une surface de 0.95 hectares.
- 3^{ème} tranche : 15 lots sur une surface de 0.84 hectares.
- 4^{ème} tranche : 14 lots sur une surface de 0.72 hectares.
- 5^{ème} tranche : 14 lots sur une surface de 0.75 hectares.

Les dimensions des voies ainsi que les caractéristiques des aménagements spécifiques sont prévus pour garantir la qualité et la sécurité des espaces publics projetés :

- La voirie principale, qui supportera le transit lié au quartier, permet de relier le lotissement au reste de l'agglomération et à ses principaux axes de circulation. Elle permet en outre de structurer le lotissement et de laisser de nouvelles possibilités d'urbanisation. Elle est traitée avec une emprise relativement large permettant l'aménagement de trottoirs, d'espaces verts et de plantations. Elle accueillera en terre-plein central un espace de détente servant également de rétention pour les eaux de drainage.
- La voirie secondaire permet de relier le quartier avec le lotissement voisin du "Im kessel II" et son aire de jeux.
- Les voiries de desserte sont réalisées en boucle et desservent les îlots d'habitation. Elles sont traitées en cour urbaine sans trottoir avec un caniveau central, indiquant le statut prioritaire de l'espace public destiné aux habitants et non à la voiture.
- Entre ces voies, il est prévu l'aménagement de cheminements pour les piétons et les cyclistes ; leur permettant ainsi de passer d'un îlot à l'autre.
- Un bassin de rétention à ciel ouvert permettra d'accueillir les eaux pluviales de l'ensemble du futur quartier et sera aménagé de façon qualitative et paysagère pour assurer son insertion dans le milieu agricole voisin.

Les stationnements privés sont définis dans le plan de composition et dans le règlement du lotissement. Il s'agit pour les futurs acquéreurs de respecter ces aires réalisées soit par l'aménageur soit par le constructeur. En particulier il est interdit de les clore sur la façade d'accès, la clôture pouvant suivre les limites arrières.

Les activités commerciales, de services ou d'artisanat, compatibles avec l'habitat sont autorisées ; les commerces ou l'exercice de professions libérales permettent de maintenir une activité dans le quartier toute la journée, d'y attirer une population extérieure et de favoriser les échanges.

IV. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE

1. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le village s'est établi dans la partie la plus élevée du ban communal, une colline d'environ 160m d'altitude descendant en pente régulière au Nord vers le Seltzbach, en partie plus faible et irrégulière au sud vers le bassin versant de la Sauer jusqu'à l'altitude moyenne d'environ 130m.

Géologie

On distingue sur la commune de Hatten deux entités :

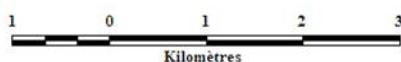
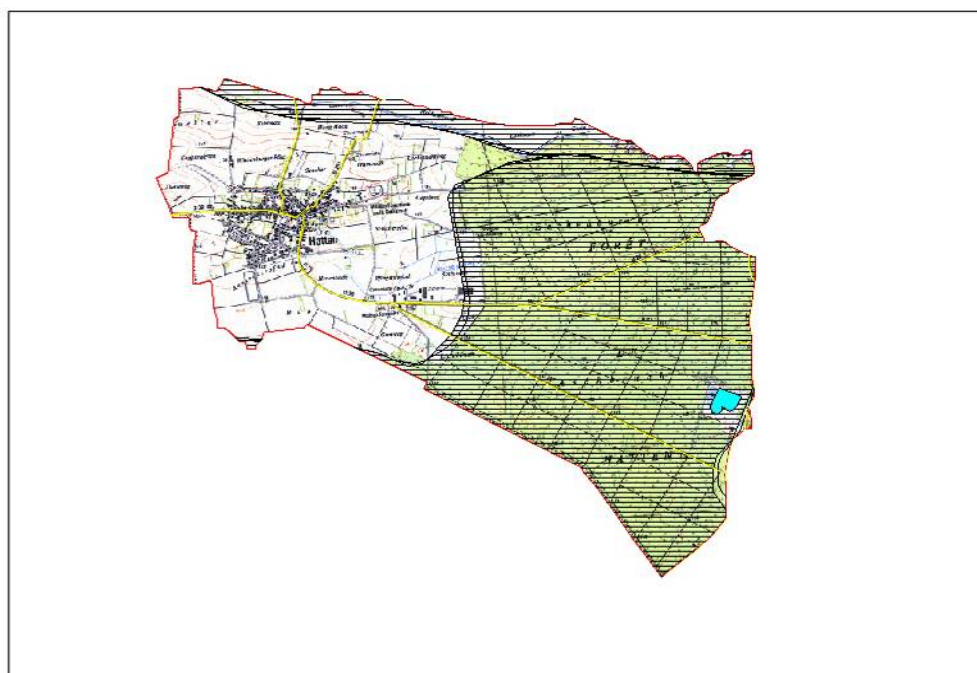
- A l'ouest se développent sur 750 ha environs, les terres cultivées et les prés composés pour les terroirs les plus élevés de loess et de limons loessiques et pour les parties basses des vallons, de dépôts colluviaux (sables, limons, argiles et tourbes).
- A l'Est de la commune, la forêt de HATTEN recouvre près de 1 000 ha de sols bruns qui se sont développés sur un substrat limoneux ou limono-sableux et sur lesquels prospèrent le chêne pédonculé et le frêne. Localement les ormes prédominent.

Hydrologie

Hatten se positionne à cheval sur le bassin versant du Seltzbach au Nord et sur celui de la Sauer au Sud. La ville est traversée par le Reissergraben, ruisseau qui se jette dans l'Eichengraben.

Milieu naturel

Une zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique couvre la majorité de l'espace boisé ainsi que la zone comprise entre l'Eichengraben et le Seltzbach le long de la limite nord du ban communal. Environ 60% du ban communal est couvert par une ZNIEFF de type II qui est constituée d'un ensemble naturel riche et peu modifié aux potentialités biologiques importantes.



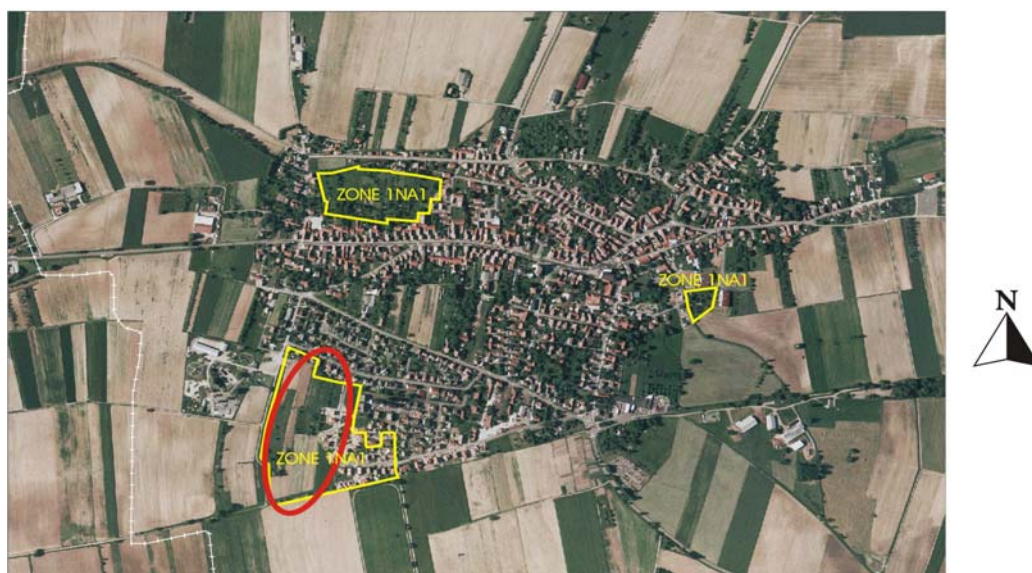
Échelle: 1:50 000

Source : SCAN 25, 2001

2. DESCRIPTION DU SITE

Le lotissement "L'Abri" se situe dans la partie Sud-Ouest de l'agglomération de Hatten, à proximité du musée de l'Abri et dans le prolongement de l'urbanisation existante. A terme, l'objectif est de composer "un quartier de ville" et de terminer l'urbanisation sur ces terrains qui constituent la limite d'une importante zone d'extension de la commune.

Des champs cultivés composent le site d'implantation du lotissement qui devra s'intégrer dans un milieu naturel agricole. L'insertion dans le site et le maintien des perspectives paysagères constituent, dans ce contexte, des éléments importants pour la qualité de vie du quartier.



Echelle 1/10 000

Le lotissement communal est desservi par :

- La rue du Souvenir et la rue des Seigneurs qui relient le quartier à l'entrée sud de Hatten
- La rue de l'Abri (à créer) qui relie le quartier au centre du village
- La rue (à créer) qui assure la liaison avec le quartier du "Im kessel"



Echelle 1/10 000

3. CONTRAINTES D'AMENAGEMENT

On recense peu de contraintes sur le site d'implantation.

↳ La contrainte technique liée à **l'évacuation des eaux pluviales** conditionnent le projet et la localisation des 2 premières tranches :

- Sensibilité du quartier de la rue du Souvenir en raison des difficultés d'évacuation des eaux pluviales (réseau existant chargé)
- Localisation du lotissement avec un point bas au sud-ouest du périmètre

↳ Le **réseau d'eau** est présent. Le diamètre des conduites est suffisant pour l'alimentation de la nouvelle opération.

↳ Les terrains sont également desservis par le **réseau d'assainissement** qui recueillera les eaux usées.

↳ En ce qui concerne les eaux pluviales, un bassin de rétention est prévu dans le cadre de cette opération et pour l'ensemble des tranches à venir. Les eaux pluviales seront récupérées et devront être acheminées jusqu'au bassin de rétention avant d'être filtrées et amenées dans un fossé rejoignant la forêt.

↳ **Les réseaux électriques et téléphoniques** sont présents à proximité.

↳ Le secteur du lotissement n'est pas concerné par des **sensibilités archéologiques** ni par des zones de protection spécifique.

↳ Pour chaque parcelle, la nature des sols (remblais, graviers...) devra être vérifiée par l'acquéreur avant construction.

↳ Les **sensibilités paysagères** concernent le traitement de la frange urbaine et l'insertion du lotissement dans un milieu agricole environnant. La plantation d'arbres, d'arbustes, de haies vives d'essence locale et le traitement des espaces verts en prairie fleurie sont préconisés.

↳ Les reliefs sur le site sont très peu marqués puisque les altitudes varient entre 145 mètres et 143 mètres.

V. PARTI D'AMENAGEMENT

Les éléments structurants du projet sont les suivants :

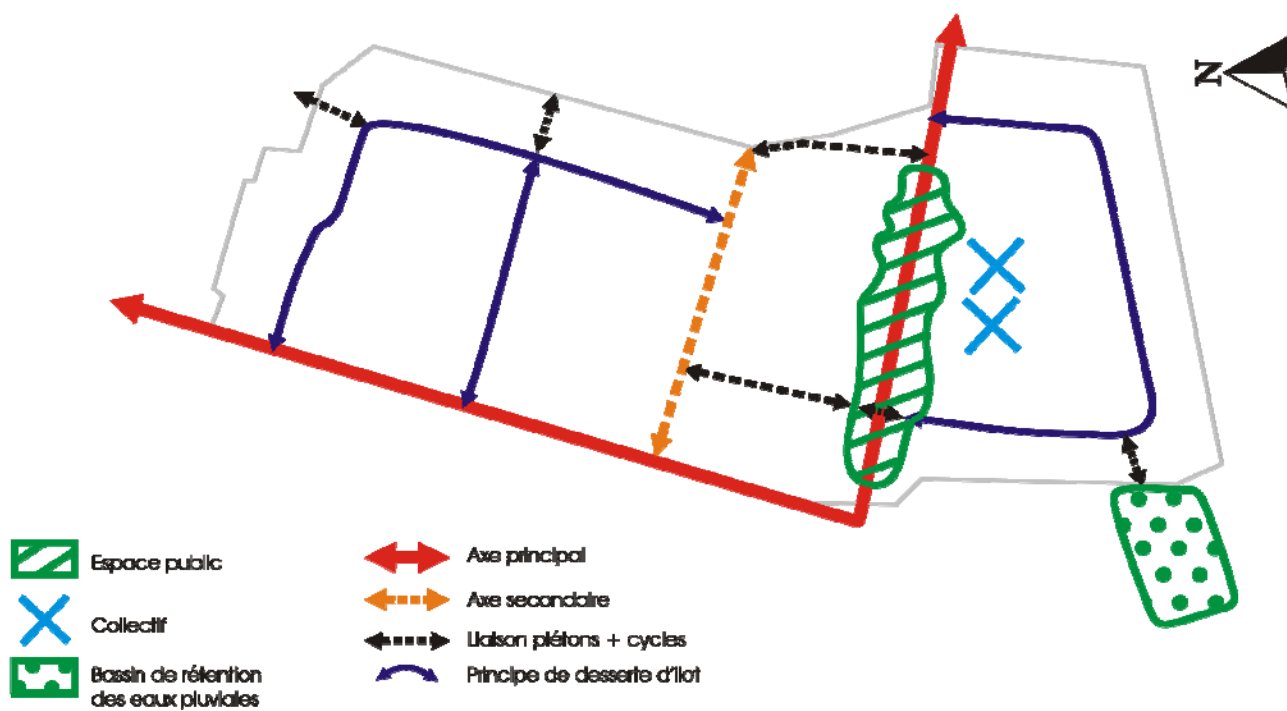
- La mise en valeur de la frange urbaine par un schéma d'organisation du lotissement qui permet son ouverture sur l'espace agricole et sur le Musée de l'Abri et un aménagement paysager valorisant de la rue de l'Abri qui permet une meilleure transition entre milieu urbain et agricole.
- Le bouclage routier inter- quartiers
 - Le maillage en boucle des rues permet d'assurer une desserte cohérente et structurée des habitations et de faciliter la réalisation par tranches du lotissement.
 - La hiérarchisation des voiries : 1 axe principal (rue du Souvenir - rue de l'Abri), 1 liaison secondaire avec le lotissement "Im kessel" et des rues de desserte interne au lotissement pouvant être traitées en cour urbaine permettent une meilleure appropriation de l'espace public par les futurs habitants.
 - Le maillage essentiel de cheminements piétons et cyclistes permet de bien irriguer le quartier mais aussi de le relier au reste de la ville.
- La composition d'un parcellaire
 - La création de parcelles plus longues (30m environ) que larges (mini 15m) contribue à créer un effet de "rue" et à composer un parcellaire plus traditionnel
 - La mixité entre les parcelles (petites parcelles de 4-5 ares et grandes parcelles de 6-7 ares) incite à la diversité des formes d'habitat et permet à chacun d'accéder à un logement individuel.
 - La composition du parcellaire permet de réaliser (dans la limite des possibilités) un décalage des fonds de parcelles et ainsi de recréer des fonds de jardin particulier à chaque terrain.
 - L'habitat : individuel et petit collectif en accession. Pour les collectifs, la question du stationnement est particulièrement pris en compte afin d'éviter les éventuelles nuisances et gênes pour le quartier.
- Les espaces publics structurants et fonctionnels

Dans le projet, il est proposé la création d'un espace public central situé dans le prolongement de la rue du Souvenir. Cet espace public permet d'aérer le quartier d'habitat qui sera important par sa taille (73 lots) et d'offrir aux habitants un espace de détente. Cet espace public accueillera également les eaux de drainage très présentes sur le site. Aménagé dans l'axe de la rue du Souvenir, il permet en outre de conserver une perspective sur l'espace naturel.

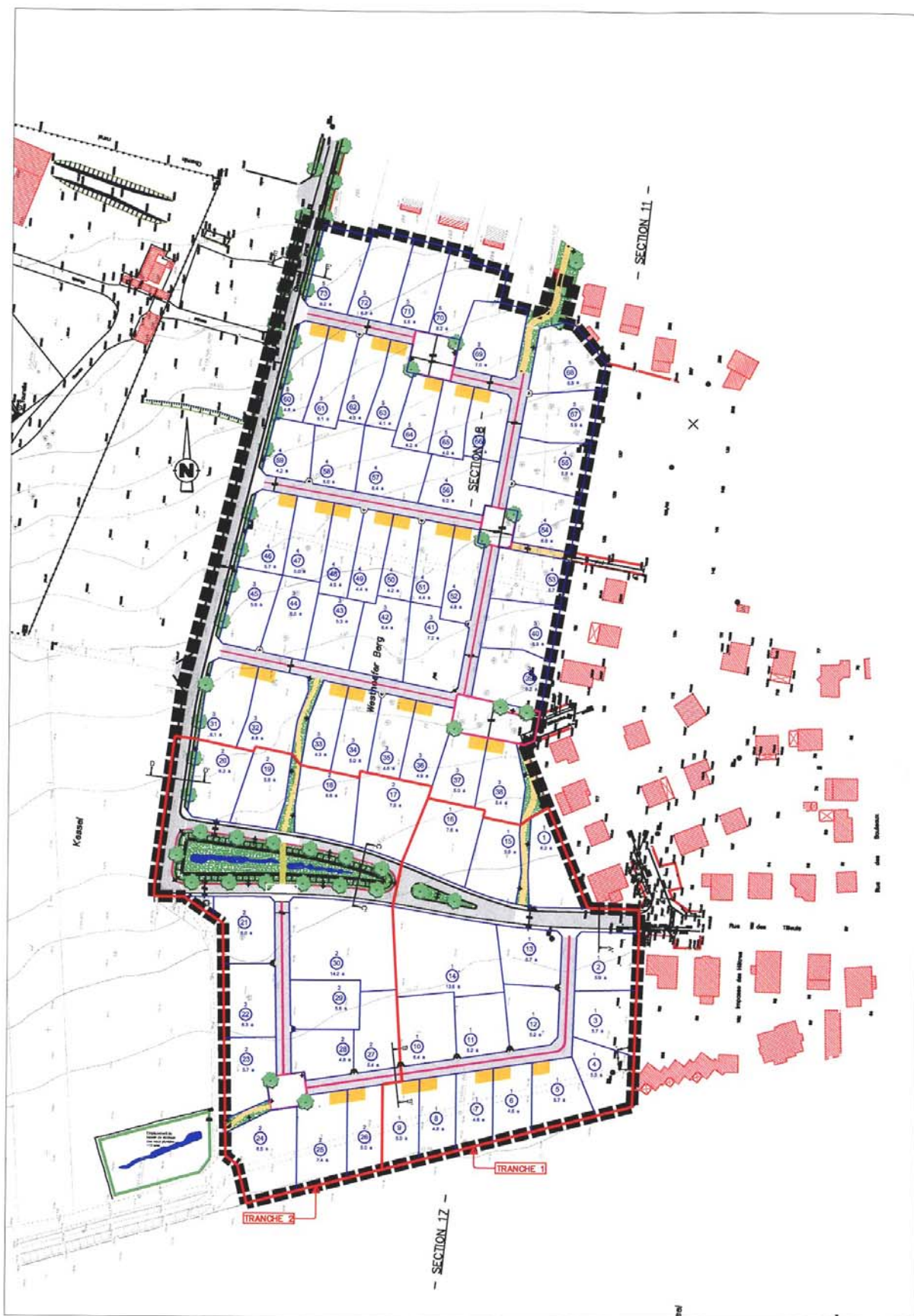
Un second espace public réalisé en transition entre le lotissement et la zone agricole accueillera un bassin de rétention d'eaux pluviales pour compléter le dispositif hydraulique et entraîner les eaux vers un fossé proche.

Le projet se situe dans la continuité des tranches précédentes. Il s'intègre par ailleurs dans un **projet d'ensemble élaboré pour créer un quartier** et permettant ainsi d'anticiper et de programmer un développement cohérent.

HATTEN principes d'aménagement



HATTEN Schéma d'organisation



VI. INCIDENCES DU PROJET ET COMPATIBILITE AVEC LE POS

1. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

Se situant sur des terrains à faible valeur biologique, le projet ne porte donc pas atteinte à un espace naturel, ni à des espèces végétales ou animales à protéger.

Le projet garantit par ailleurs le respect de l'environnement dans l'avenir, pour l'ensemble des besoins du futur quartier, par la réalisation d'un bassin de stockage des eaux pluviales à ciel ouvert et par la réalisation d'un espace de stockage pour les eaux de drainage. Le bassin de rétention permet la limitation des débits d'eaux pluviales qui seront rejetées dans le fossé menant dans la forêt. La réalisation de stockage individuel privé sur les parcelles limitera d'autant l'écoulement des eaux pluviales.

L'impact paysagé de l'opération va induire une nouvelle frange urbaine en partie sud-ouest de l'agglomération : le projet prévoit à ce sujet un aménagement paysager sur la rue de l'Abri (plantation d'arbres et création d'un espace végétalisé) pour créer une transition entre la frange urbaine et le milieu agricole. Enfin le lotissement est tourné vers le musée de l'Abri et l'espace naturel en ouvrant par l'organisation de ses rues des perspectives visuelles et limitant ainsi l'effet "front" urbain.

L'opération permet également d'améliorer le fonctionnement urbain du quartier avec la réalisation de voiries qui fonctionnent en système ouvert (pas d'impasses) et l'amélioration de l'accessibilité côté musée de l'Abri.

Les constructions réalisées dans le cadre du lotissement, devront respecter les principes d'implantation qui visent à recréer une image de rue.

Enfin, du point de vue de la forme urbaine, la réalisation de ce lotissement permet de concevoir un nouveau quartier cohérent, diversifié et structuré, contribuant ainsi à :

- La composition d'un parcellaire varié dans ses formes et dans ses tailles,
- La possibilité de construction sur limites séparatives,
- La diversité des habitats possibles,
- La hiérarchisation des voies en fonction des utilisations,
- L'inscription dans le contexte en utilisant la qualité du site,
- L'utilisation de systèmes plus écologiques ...

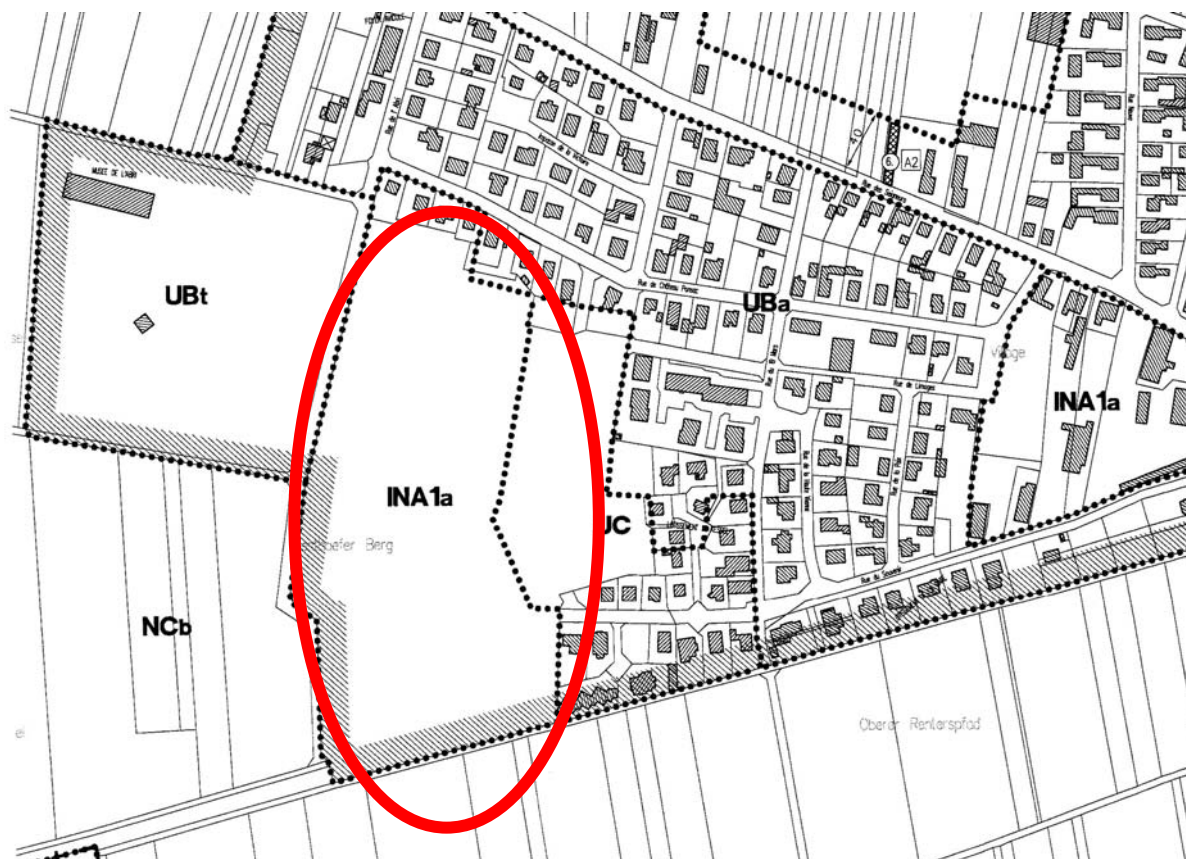
2. IMPACTS SOCIO-ECONOMIQUES

Le projet aura un impact positif dans le domaine socio-économique ; elle permettra en outre une diversification de la population et de conforter la vitalité de la commune. Les répercussions de cet apport de population sur l'activité économique seront bénéfiques pour tous les équipements et les commerces de proximité.

Les types de terrains et d'habitat sont diversifiés, afin de permettre à tous l'accès au logement. L'opération en mettant sur le marché des lots plus petits permettra notamment aux jeunes de rester sur Hatten et à d'autres qui travaillent dans le secteur de trouver une offre moins onéreuse. Les collectifs prévus répondent aussi aux évolutions sociologiques que sont les foyers d'1 à 2 personnes comme les familles monoparentales, et les personnes âgées qui aspirent à des logements plus petits avec moins d'entretien.

3. COMPATIBILITE AVEC LE POS

Le terrain est classé dans une zone INA1a au plan d'occupation des sols, réservée à l'urbanisation future sous forme d'opération d'aménagement. Le projet est compatible avec le plan d'occupation des sols.



Les zones NA sont des zones d'urbanisation future. Elles couvrent des terrains non équipés qui ne pourront être urbanisés que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement. Dans les zones NA, le coût des équipements de viabilité est à la charge des constructeurs.

Ces zones NA ont comme vocation principale la construction de bâtiments d'habitation, mais les activités peu nuisantes liées au commerce, au service et à l'artisanat y sont également permises.

La zone INA1a où se situe le lotissement est urbanisable immédiatement par des opérations d'aménagements respectant les conditions fixées par le règlement.

Le règlement est semblable à celui de la zone UC à laquelle la zone INA1a pourra s'intégrer après urbanisation. Le règlement du lotissement "L'Abri" est lui-même très proche de celui de la zone INA1a afin de respecter l'esprit du P.O.S. qui souhaite un développement cohérent et maîtrisé de ce quartier.

Une zone à vocation touristique et de loisirs (UBt) borde les terrains du lotissement dans la partie nord-ouest et impacte fortement le quartier.