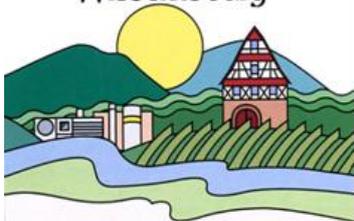


COMMUNAUTE DE
COMMUNES

Pays de
Wissembourg



PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

Révision des Plans Locaux d'Urbanisme communaux

(Cleebourg-Bremmelbach / Climbach / Drachenbronn-
Birlenbach / Hunspach / Ingolsheim /
Oberhoffen-lès-Wissembourg / Riedseltz / Rott /
Schleithal / Seebach-Niederseebach / Steinseltz /
Wissembourg-Altenstadt)



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION VOLET HABITAT

 **OTE INGÉNIERIE**
des compétences au service de vos projets
Siège social
1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55
www.ote.fr

Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal approuvé par
Délibération du
Conseil de Communauté
le 07 octobre 2013

Le Président



	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION	N° AFFAIRE : 11230	Page : 2/19
0	07/10/2013	PLU approuvé	OTE - Léa DENTZ	L.D.	JF.B.	URB1	
LD							

Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation – Volet Habitat ?

Le programme d'actions du volet « Programme Local de l'Habitat » du Plan Local d'Urbanisme vise à définir les conditions de mise en œuvre des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, pour ce qu'elles concernent la problématique de **l'habitat**.

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les **objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements** et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

NOTA : dans la suite du document, les mots suivis d'un astérisque renvoient au glossaire figurant à la fin.

OBJECTIF 1. Mener une politique urbaine qui permette le développement de l'offre de logements pour dynamiser le territoire

Il s'agit :

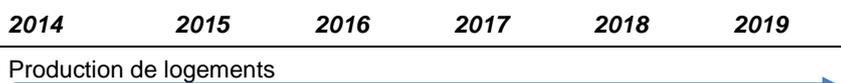
- de permettre l'accueil de 5 400 personnes sur le territoire intercommunal (sur la base de 2,4 personnes ménages, moyenne observée à l'échelle du département) ;
- de prendre en compte les besoins en logements liés au desserrement des ménages soit 200 logements ;

permettant ainsi aux jeunes ménages de s'installer sur le territoire mais également d'accueillir de nouvelles populations.

ACTION 1. PRODUIRE 2 000 LOGEMENTS A L'HORIZON 2025

- Définir, par commune, des sites destinés aux extensions urbaines, dimensionnés de façon à permettre la création des logements nécessaires à l'atteinte de l'objectif ;
- Faciliter l'émergence d'opérations d'habitat par le développement d'une politique foncière permettant de limiter la charge foncière (qualité de la desserte, composition urbaine...). Dans ce contexte, la Communauté de Communes et les communes auront un rôle de facilitateur ;
- Sectoriser l'offre de logements :
 - la ville de Wissembourg devra produire environ 60 logements par an ;
 - les communes de Seebach, Schleithal et Riedseltz produiront ensemble 45 logements par an ;
 - les villages produiront ensemble 25 logements par an.

CALENDRIER



ACTION 2. SE DOTER D'UNE VERITABLE POLITIQUE FONCIERE

Afin de permettre la réalisation de 130 logements par an sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg, dont 20 logements sociaux, le territoire entend se doter des outils fonciers lui permettant d'atteindre ces objectifs. Ceux-ci se déclineront de la façon suivante :

1. Affecter les surfaces nécessaires à la réalisation des objectifs de production de logements
2. Mobiliser prioritairement les ressources foncières disponibles des différentes communes pour initier des programmes de logements répondant aux besoins des habitants et concentrer l'effort à court terme sur ces secteurs.
3. Développer l'offre de logements sur les opérations déjà engagées sur des terrains communaux par les collectivités locales. Il s'agit des sites :
 - du Steinbaechel à Wissembourg (un objectif à terme de 240 logements sur 6 ha)
 - de la zone d'extension de Seebach (une cinquantaine de logements)
 - de la zone de la Tuilerie à Riedseltz (une trentaine de logements)
4. Favoriser l'acquisition de foncier dans les dents creuses et le tissu existant (pour atteindre les objectifs de production de logements en renouvellement urbain) et qui comporte souvent déjà une offre de services, et notamment de transport
5. Fixer et conserver, tout au long de la vie du PLUi, une enveloppe foncière dont elle dispose en propre (pour mener à bien les opérations qu'elle juge prioritaire), en particulier à Wissembourg.
6. Permettre aux communes d'acquérir des terrains selon les opportunités foncières. Dans une perspective à plus long terme (par un classement en zone 2AU), le territoire prend en compte les besoins en foncier nécessaires, soit environ :
 - 10 ha à Wissembourg
 - 10,5 ha pour les pôles intermédiaires
 - 10,5 ha pour les villagesIl s'agit de répondre à la volonté clairement exprimée de de renforcement du poids démographique de Wissembourg sur le long terme en rapport avec son statut au niveau du SCOTAN.
7. Faciliter l'émergence d'opérations d'habitat par le développement d'une politique foncière permettant le limiter la charge foncière (optimisation des dessertes, bouclage des voiries, limitation de la taille des parcelles). Dans ce contexte, la Communauté de Communes et les communes pourront faciliter les négociations foncières, plus particulièrement pour les opérations en dents creuses.

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL

Orientations d'Aménagement et de Programmation – Volet Habitat

8. Instaurer dans les différentes communes le Droit de Prémption Urbain pour des opérations répondant aux objectifs de productions de logements et plus particulièrement pour des opérations de logements sociaux
9. Développer les partenariats avec l'Etablissement Public Foncier, pour aider au portage financier de certaines opérations en matière de logements
10. Faciliter l'émergence d'opérations d'habitat permettant de limiter la charge foncière (qualité de la desserte, bouclages,...). Les principes retenus dans le cadre des Orientations d'aménagement et de Programmation, dans leur volet « aménagement », vont dans ce sens. Les limites des zones à urbaniser ont, dans le même esprit, été déterminées pour limiter la consommation foncière : la localisation des zones d'extension dans le prolongement des zones urbaines existantes, leur dimensionnement, sont des moyens d'ores et déjà mis en œuvre dans le cadre du présent PLUi pour les zones à urbaniser. Ces principes seront pérennisés dans le cadre de l'évolution ultérieure du PLUi.
11. Privilégier le potentiel de logements réalisables en renouvellement urbain (anciennes granges notamment) et sur du foncier en dents creuses et assurer l'adéquation avec les zones d'extension.
12. Définir d'une stratégie foncière visant à déterminer les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension : il s'agira pour la Communauté de Communes de veiller à ouvrir les zones progressivement, en fonctions de bilans de la production de logements effectués régulièrement et en s'assurant de ne pas générer de concurrence entre les sites et les communes, afin que les objectifs en matière d'offre diversifiée de logements permette de répondre aux besoins.
13. Mettre en place, dans le cadre de la réalisation de l'action 11, un observatoire du foncier à l'échelle intercommunale, qui permettra de piloter la politique foncière et vérifiera l'atteinte des objectifs du PLUi. Les critères à observer pourront être, a minima, par an et par commune, et globalement :
 - les surfaces consommées pour l'habitat,
 - le foncier disponible en propre par les communes,
 - le suivi des transactions (acquisitions/cessions) réalisées par les collectivités (Communauté de Communes et communes),
 - leur localisation (en zone urbaine, en zone d'extension),
 - le type d'opération (construction neuve, réhabilitation, extension),
 - les difficultés rencontrées (rétention foncière, prix...), relayées par les communes et/ou les opérateurs, par la mise en place de « fiches navettes »

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL
Orientations d'Aménagement et de Programmation – Volet Habitat

CALENDRIER

2014	2015	2016	2017	2018	2019
------	------	------	------	------	------

Observatoire foncier



PARTENAIRE(S) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

- Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCOTAN)
- Communes
- Opérateurs publics et privés
- Parc Naturel Régional des Vosges du Nord
- Etablissement Public Foncier Local (EPFL)

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL

Orientations d'Aménagement et de Programmation – Volet Habitat

OBJECTIF 2. Offrir l'opportunité de réaliser un itinéraire résidentiel complet

Il s'agit de proposer une offre qui permette de pouvoir potentiellement se loger sur le territoire de la Communauté de Communes à toutes les étapes du parcours résidentiel : décohabitation, jeunes ménages d'actifs, couples, familles, séparation éventuelle, veuvage, 3^e et 4^e âge.

ACTION 3. DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE POUR FAVORISER L'ACCUEIL ET LE MAINTIEN DES JEUNES MENAGES D'ACTIFS

- Dans les nouveaux programmes de logements et notamment sur le site du Steinbaechel à Wissembourg, orienter plus particulièrement l'offre vers les logements de 2 à 4 pièces, pour les jeunes ménages d'actifs et les « petites » familles avec enfant(s), du fait de la proximité des zones économiques et des équipements publics ;
- Identifier les stratégies et les besoins des entreprises, ayant des effets sur le logement des salariés ;
- Mieux appréhender les besoins des très jeunes actifs (apprentis, stagiaires) en matière de logements sur de courtes périodes ;

CALENDRIER

2014	2015	2016	2017	2018	2019
Observation et recensement					



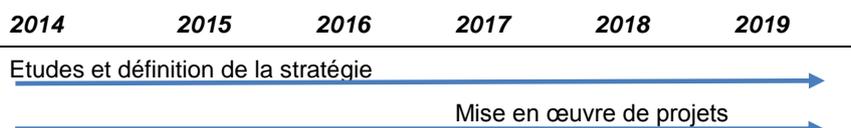
PARTENAIRE(S) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

- Collecteurs 1 % logement
- Principaux employeurs du territoire
- Région Alsace
- Promoteurs
- Bailleurs.

ACTION 4. REPONDRE AUX BESOINS DES SENIORS ET DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

- Faciliter le maintien à domicile par l'adaptation du logement, et son « adaptabilité » au travers de règles d'urbanismes favorisant l'évolution du bâti ;
- Promouvoir des formes innovantes d'habitat, adaptées aux seniors et aux personnes à mobilité réduite, en privilégiant un contexte intergénérationnel ;
- Produire des logements adaptés au grand âge, plus particulièrement par la création de sites d'accueil à Wissembourg, Schleithal et Seebach ;
- Informer les usagers sur les modalités d'évolution possible de leur bâti et valoriser les structures d'accueil ;
- Initier une démarche d'information des artisans intervenant dans le champ de l'amélioration des logements, y compris les artisans allemands ;
- Amplifier la mobilisation du PIG* Rénov'Habitat et du PIG* Adapt Logis 67 ;
- Repérer le potentiel de situations de précarité énergétique ;
- Sensibiliser et informer les personnes en charge des politiques sociales sur les dispositifs existants et mobilisables.

CALENDRIER



PARTENAIRE(S) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

- Bailleurs
- Associations de personnes handicapées
- Conseil Général 67

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL

Orientations d'Aménagement et de Programmation – Volet Habitat

ACTION 5. PRODUIRE 300 LOGEMENTS SOCIAUX SUPPLEMENTAIRES

- Cette production concerne au premier chef la ville de Wissembourg, qui devra en produire 230, les autres communes, ensemble, devront en réaliser 70.
- La production de logements sociaux devra tendre vers la réalisation de 30 % de logements en Prêt Locatif Aidé-Intégration et 70 % de logements en Prêt Locatif à Usage Social (y compris PALULOS* communale).
- Pour Wissembourg, ces logements devront être autant que possible répartis sur le territoire communal, et, dans le cadre de programmes nouveaux, s'intégrer dans un ensemble mixte, mêlant le locatif social, le locatif privé et l'accession à la propriété.
- Prévoir, si nécessaire, des emplacements réservés en vue de la réalisation de logements sociaux.

CALENDRIER

<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>
<hr/>					
Acquisition du foncier					
					
Production des logements					
					

PARTENAIRE(S) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

- Bailleurs sociaux
- Direction Départementale des Territoires 67 (DDT)
- Conseil Général 67

ACTION 6. DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS A PRIX ABORDABLE

- Réaliser ou favoriser la réalisation par des opérateurs privés d'opérations (ZAC* ou permis d'aménager par exemple) proposant des parcelles de tailles plus réduites, pour proposer du foncier accessible aux jeunes ménages primo-accédant ayant des niveaux de revenus modestes
- Définition des modalités des objectifs de mixité sociale avec un nombre de logements sociaux à produire dans les opérations neuves d'une superficie importante
- Mobiliser l'accession sécurisée à la propriété
- Réhabiliter les logements vacants dégradés ou insalubres dans le cadre d'un conventionnement avec l'ANAH
- Organiser un partenariat avec les opérateurs sociaux pour, dans une opération d'ensemble, réserver du foncier à un bailleur public qui réalisera une opération mixte alliant accession et location

CALENDRIER

2014	2015	2016	2017	2018	2019
Diversification de l'offre de logements 					

PARTENAIRE(S) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

- Bailleurs sociaux
- Conseil Général 67
- Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL

Orientations d'Aménagement et de Programmation – Volet Habitat

ACTION 7. ORGANISER ET ANIMER UN ESPACE PARTENARIAL POUR REpondre AUX DEMANDES SPECIFIQUES

- Conforter les actions de gestion des situations d'urgence en apportant des réponses, plus spécifiquement à Wissembourg
- Mobiliser les communes pour développer l'offre de logements d'urgence
- Mettre en place un espace de connaissance, de coordination d'orientation des actions à mener pour répondre aux besoins des différents publics en difficulté vis-à-vis du logement (accueil d'urgence, jeunes en rupture familiale, ...)

CALENDRIER

2014	2015	2016	2017	2018	2019
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Mettre en place et animer le partenariat



PARTENAIRE(S) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

- Caisse d'Allocations Familiales 67
- Conseil Général 67
- Centre communal d'action social des communes
- Toit Haguenauvien

OBJECTIF 3. Améliorer les conditions d'habitation dans le parc existant

Il s'agit ici d'intégrer des principes de développement durable, tout particulièrement l'enjeu énergétique et les conditions de vie des habitants. L'objectif dans ce cadre est de développer une politique de maîtrise des charges afin de lutter contre les risques de précarisation des ménages à cause des coûts de l'énergie, et plus particulièrement les propriétaires âgés.

ACTION 8. REHABILITER ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI ET LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE

- Repérer et accompagner les propriétaires occupants modestes en situation de précarité énergétique et les bailleurs privés pour assurer un ciblage optimal sur les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique.
- Accompagner les locataires en situation de précarité à réduire leurs factures d'énergie par l'adaptation des bons gestes et la mise en place d'équipements économes
- Développer l'information sur le PIG* Rénov'Habitat et les aides financières de la Communauté de Communes (portant sur le bâti datant d'avant 1900) et en termes de conseil architectural du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord (Réhabilitation du bâti dans les Vosges du Nord)

CALENDRIER

2014	2015	2016	2017	2018	2019
------	------	------	------	------	------

Animation du PIG*

+ Informations sur les aides proposées



PARTENAIRE(S) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

- Espace Info Energie Nord Alsace
- Caisse d'Allocation Familiale 67
- Conseil Général 67
- Caisses de retraite
- Parc Naturel Régional des Vosges du Nord

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL

Orientations d'Aménagement et de Programmation – Volet Habitat

- EDF.

ACTION 9. FAVORISER L'EVOLUTION DES « VIEUX » LOTISSEMENTS

- Mise en œuvre de règles d'urbanisme adaptées à l'évolution du tissu pavillonnaire des lotissements (implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur, emprise au sol...).
- Initier une réflexion BIMBY (« Build In My BackYard ») en lien avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) et réfléchir à un site pilote.

CALENDRIER

2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mise en œuvre des règles adaptées					



ACTION 10. PARTICIPER A LA REDUCTION DES SITUATIONS D'INDIGNITE

- Mobiliser le dispositif du PIG* Rénov'Habitat pour les propriétaires occupants de logements indignes
- Activation d'un réseau de partenaires permettant de repérer et traiter les situations d'habitat indigne
- Visite et suivi des immeubles, préconisations de travaux et négociations avec les propriétaires
- Mettre en œuvre un dispositif d'alerte de situations d'habitat indigne (par le recensement des arrêtés de péril, arrêtés d'insalubrité, abandon manifeste...)

CALENDRIER

2014	2015	2016	2017	2018	2019
Veille du réseau de partenaires					



PARTENAIRE(S) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

- Caisse d'Allocations Familiales 67
- DDELIND*
- Agence Régionale de Santé
- Communes.

OBJECTIF 4. Mettre en place un observatoire de l'habitat

ACTION 11. ORGANISER LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE D'UN DISPOSITIF DE LA CONNAISSANCE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT

- Mettre en œuvre une instance de suivi et de coordination de la politique de l'habitat du territoire, et notamment la politique de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'urbanisation
- Disposer de données régulières sur les évolutions démographiques, économiques, sociales et urbaines à l'échelle intercommunale et partager un diagnostic commun et actualisé de l'évolution du marché du logement, de la portée des actions menées et de suivi de la réalité des besoins.
- Organiser un système d'observation lui permettant de connaître la demande de logement, en mobilisant les acteurs disposant d'informations détaillées sur leurs demandeurs en logement

CALENDRIER

2014	2015	2016	2017	2018	2019
------	------	------	------	------	------

Mise en œuvre de l'outil d'observation 

PARTENAIRE(S) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

- Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCOTAN)
- Services de l'Etat et agences en charge d'observatoires
- Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE)
- Conseil Général 67
- Direction Départementale des Territoires 67
- Bailleurs et opérateurs publics et privés
- Agences immobilières
- Parc Naturel Régional des Vosges du Nord

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL

Orientations d'Aménagement et de Programmation – Volet Habitat

Les indicateurs de suivi du P.L.H.

Objectifs	Actions	Indicateurs de suivi
1. Mener une politique urbaine qui permette le développement de l'offre de logements pour dynamiser le territoire	1. Produire 2 000 logements d'ici 2025	Nombre de logements produits par an et par commune Type de logements (individuels/collectifs, locatif/accession à la propriété)
	2. Se doter d'une véritable politique foncière	Par commune, en zone urbaine : Nombre d'autorisations délivrées pour un changement de destination vers le logement Nombre de PC* délivrés en dents creuse Nombre d'acquisitions par les collectivités Nombre d'opérations de portage par l'EPFL Nombre de fiches recensant des difficultés Définition des indicateurs de suivi de la connaissance du foncier Mise en œuvre des partenariats avec les organismes sources de données
	3. Développer l'attractivité résidentielle pour favoriser l'accueil et le maintien des jeunes ménages d'actifs	Nombre de secteurs ouverts à l'urbanisation Nombre d'opérations prévoyant des logements F2-F3-F4
2. Offrir l'opportunité de réaliser un itinéraire résidentiel complet	4. Répondre aux besoins des seniors et des personnes à mobilité réduite	Nombre de logements adaptés créés Nombre de logements existants ayant fait l'objet de travaux d'adaptation Nombre de logements réalisés dans le cadre d'opérations spécifiques (résidences adaptées, EHPAD*, ...)
	5. Produire 300 logements sociaux supplémentaires	Par an et par commune, nombre de : - logements réalisés en PLA-I* - logements réalisés en PLUS*
	6. Développer une offre de logements à prix abordable	Nombre de conventions réalisées Nombre d'opérations proposant une offre diversifiée de logements (individuel, collectif, intermédiaire,

Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLU INTERCOMMUNAL

Orientations d'Aménagement et de Programmation – Volet Habitat

Objectifs	Actions	Indicateurs de suivi
		locatif privé, locatif aidé, accession aidée, accession à la propriété)
	7. Organiser et animer un espace partenarial pour répondre aux demandes spécifiques	Nombre de demandes et des suites qui y ont été apportées
	8. Réhabiliter et valoriser le patrimoine bâti et lutter contre la précarité énergétique	Nombre de personnes accompagnées Nombre d'actions d'information sur le PIG* Rénov'Habitat Nombre d'opérations réalisées Nombre d'interventions du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord
3. Améliorer les conditions d'habitation dans le parc existant	9. Favoriser l'évolution des « vieux » lotissements	Nombre de personnes accompagnées
	10. Participer à la réduction des situations d'indignité	Nombre d'actions d'information sur le PIG* Rénov'Habitat Nombre d'interventions du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord Nombre de visites d'immeubles Nombre de DDELIND* Nombre d'alertes
	11. Organiser les conditions de mise en œuvre d'un dispositif de la connaissance du logement et de l'habitat	Mise en place de l'instance de coordination Réalizations de bilans Mise en place d'un Système d'Information Géographique (SIG)

Les moyens nécessaires à la mise en œuvre

Pour atteindre les objectifs de productions de logements, la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg se dote des moyens suivants :

Volet foncier : mobilisation du foncier des communes membres, à hauteur d'environ 46 ha pour les 10 ans à venir, dont 80 % en propriétés foncières communales

Volet amélioration du bâti existant :

Budget annuel réparti de la façon suivante :

- 10.000 Euros consacrés au PIG* Rénov'Habitat
- 25.000 Euros consacrés à l'amélioration du logement (y compris ravalement de façades)
- 3.000 Euros consacrés aux opérations d'économie d'énergie.

Glossaire

DDELIND	Dispositif Départemental d'Eradication du Logement Insalubre ou Non Décent
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes
PALULOS	Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Usage Social
PC	Permis de Construire
PIG	Projet d'Intérêt Général
PLA-I	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté