

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Projet de création d'un parc d'excellence industriel dédié à l'utilisation de la géothermie profonde

- **Périmètre**

Le périmètre de l'OAP couvre l'ensemble de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), soit une superficie d'environ 43 ha. Il intègre la zone 1AUT.

Il est délimité par :

- la D28, puis la zone industrielle de Rothsmatt, au nord ;
- la D197, puis la Forêt de Hatten, à l'Est
- le Bois de Rittershoffen et la forêt de Hatten, au sud ;
- des espaces agricoles, à l'ouest

La route départementale (D28) qui longe le périmètre au nord, permet de relier la frontière avec l'Allemagne, au niveau de la commune de Seltz.

Elle permet également de rejoindre le réseau routier structurant régional : A35 à l'est (à Seltz), sans aucune traversée de commune, D263 à l'ouest (au niveau de la Commune de Soulz-sous-Forêt).

- **Contexte et enjeux**

La Communauté de Communes de l'Outre-Forêt (CCOF) porte le projet de création d'un parc d'excellence industriel à Hatten dédié à l'utilisation de la géothermie profonde.

La création de ce parc s'appuie sur deux opportunités majeures, la position géographique et l'utilisation du potentiel géothermique du sous-sol.

Il est en effet directement en lien avec de nouvelles exploitations géothermiques envisagées sur le territoire de la CCOF.

La richesse du sous-sol alsacien et plus particulièrement de l'Outre-Forêt en eau géothermale constitue une opportunité majeure de développement économique, notamment en lien avec l'exploitation du lithium, ressource nécessaire à la production de batterie pour les véhicules électriques.

Cette ressource naturellement présente dans le sous-sol alsacien permet de concilier développement économique et écologie ; ce qui inscrit le projet dans les objectifs de transition écologique portés par les politiques publiques, en favorisant une ré-industrialisation décarbonnée.

La Communauté de Communes de l'Outre-Forêt souhaite donc que la richesse de son sous-sol profite au territoire.

Ce projet revêt un caractère d'intérêt général, en particulier pour les raisons suivantes :

- Contribue à relocaliser de nombreux emplois industriels décarbonés et non délocalisables dans la Région Grand-Est.
Le projet permettra la création d'environ 1 000 emplois directs ;
- Permet la production de lithium en faveur de l'indépendance du pays, constituant une réponse aux enjeux de souveraineté de la France et de l'Europe vis-à-vis d'une partie des besoins en approvisionnements en lithium, avec une production bas carbone, en opposition aux exploitations « conventionnelles » de mines et de salars ;
- Projet d'envergure nationale, qui apporte une réponse aux objectifs portés aux échelles nationale et régionale et cohérent avec les partis d'aménagement de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt (PLUi) et de l'Alsace du Nord (SCOTAN).

Enfin, l'objectif de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt est la création d'un parc d'activités qui répond aux exigences des parcs du futur (sobriété foncière, mutualisation des espaces, bien-être au travail, hybridation, maintien de zones à forte biodiversité, etc.).

La géothermie permet ainsi de concilier développement économique et écologie.

• **Orientations**

La zone a une vocation économique, destinée à l'accueil d'activités industrielles en lien avec l'utilisation de la géothermie. Elle accueillera des constructions et installations liées à des activités utilisant et/ou valorisant la ressource géothermale et ses substances connexes dans leur processus.

La zone est destinée à accueillir des activités qui occuperont de grandes emprises. À ce titre, le schéma de synthèse de l'OAP indique le principe de grands lots.

La ZAC a été pensée avec l'objectif de mutualiser certains espaces (stationnement, espaces verts de pleine terre, voies vertes), afin de dégager des emprises constructibles avec moins de contraintes. À ce titre, il est attendu une forte densité des constructions et une optimisation maximum de l'occupation des lots de la zone 1AUT destinés à être bâtis.

Le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) et le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUE) fixeront une surface artificialisée minimum à atteindre.

Le développement du parc d'activités doit s'inscrire dans son environnement (qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale) afin de parfaitement s'intégrer. Pour cela, les aménagements devront respecter les principes suivants, reportés sur la carte de synthèse :

- Tout accès direct aux parcelles depuis la D28 est interdit.
L'accès à la zone 1AUT se fera via l'aménagement d'un nouveau carrefour au niveau de la D28. Celui-ci sera relié à la route de Seltz, qui sera en partie réaménagée afin de desservir les différentes parcelles de la zone.
Cette voie de desserte interne à la zone sera aménagée à son extrémité par une aire de retournement.
- La zone devra être favorable aux déplacements en modes doux (voie verte) et notamment raccordée aux liaisons douces existantes et projetées.

- Les espaces destinés aux mobilités, ainsi que les aires de stationnement réalisées en extérieur seront accompagnés d'espaces végétalisés et arborés.
Le dispositif d'ombrage à mettre en place sur les aires de stationnement réalisées en extérieur se fera préférentiellement par des arbres et obligatoirement pour les aires réalisées en périphérie de la zone.
- La réalisation des places de stationnement destinées aux véhicules légers devra limiter l'impact au sol afin d'optimiser l'usage du foncier pour le développement d'activités.
À partir d'un nombre critique de places, du stationnement en silo est fortement attendu. Le schéma de synthèse de l'OAP indique « *une zone préférentielle d'installation du stationnement mutualisé pour les véhicules légers* ».
- En cas de clôture, celle-ci devra permettre le passage de la petite faune, sauf justification pour des motifs techniques ou de sécurité ;
- Les projets devront faire l'objet d'une insertion paysagère, architecturale, urbaine et environnementale poussée, dont les modalités seront notamment précisées dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de la ZAC.
- Les marges de recul et de retrait des constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager de nature à assurer l'intégration du projet dans son environnement.
En limite Sud et Est de la zone 1AUT, ce traitement devra tenir compte des contraintes (prescriptions du gestionnaire) liées à la présence du réseau de géothermie et de la canalisation gaz (Cf. illustration pages 4 et 5).
- 20% de la superficie de la ZAC devront être traités en espaces verts de pleine terre.
La réalisation de ces espaces verts sera préférentiellement réalisée sur les zones humides de la ZAC qui sont préservées, au sein des marges de recul et de retrait et en accompagnement de la voie verte.

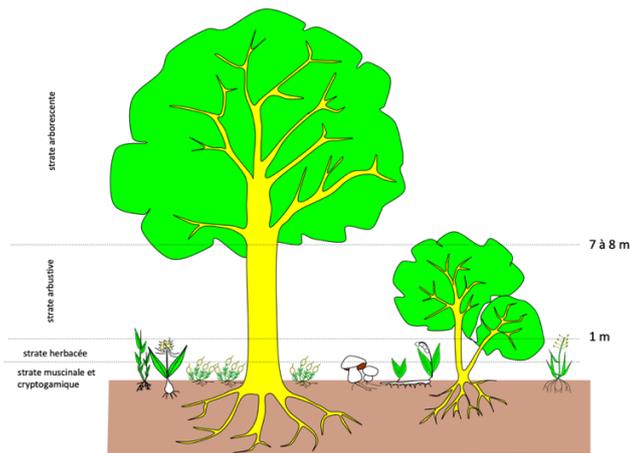
En plus, de la règle ci-dessus, pour la zone 1AUT, une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope (Cf. tableau ci-après).

Type de surface	Coefficient appliqué
Espace en pleine terre	1
Épaisseur de terre végétale d'au moins 0,8 cm	0,8
Épaisseur de terre végétale d'au moins 0,5 cm	0,5
Épaisseur de terre végétale d'au moins 0,1 cm	0,2

- Le traitement paysager et/ou arboré de la zone devra privilégier les espèces locales et recourir à une palette diversifiée, en taille, forme et essence.
De plus, les plantations en pleine terre seront privilégiées et un espace suffisant devra être respecté autour de chaque arbre qui sera planté.

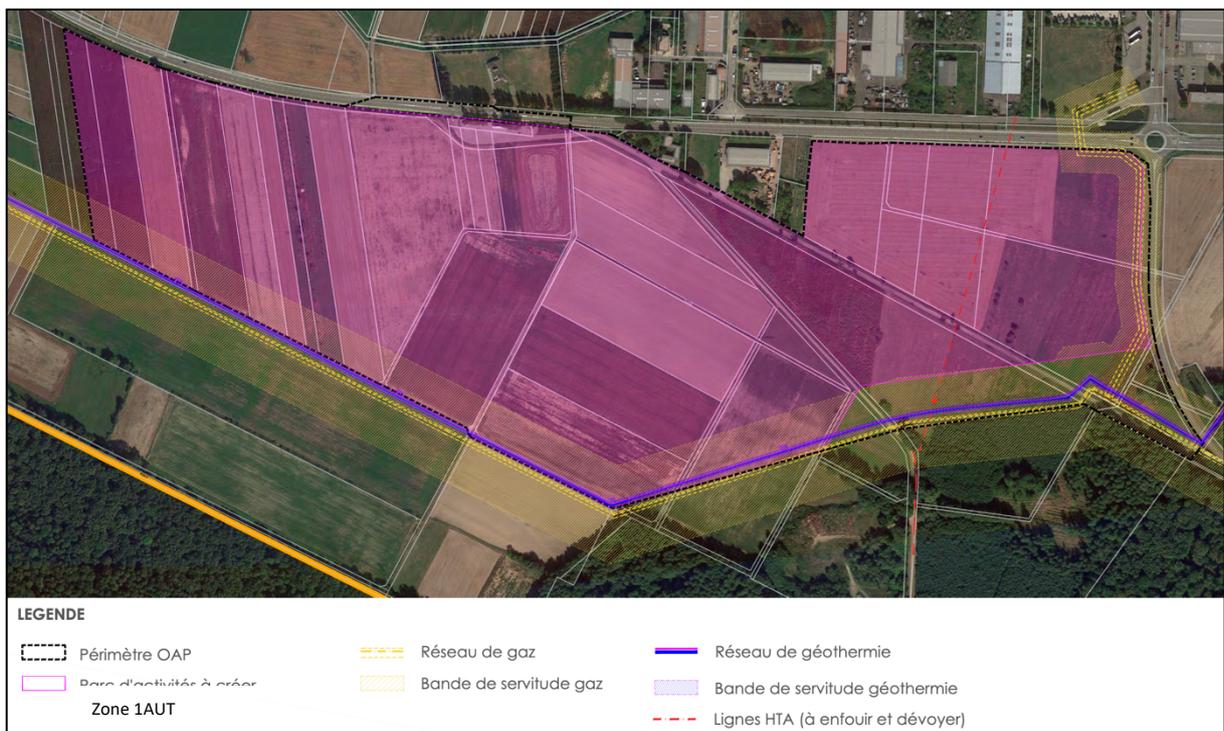
Le Schéma suivant présente les différentes strates végétales :

- *Arborescente (hautes tiges...)*
- *Arbustive (basse tige, arbustes...)*
- *Herbacée, couvre-sols*



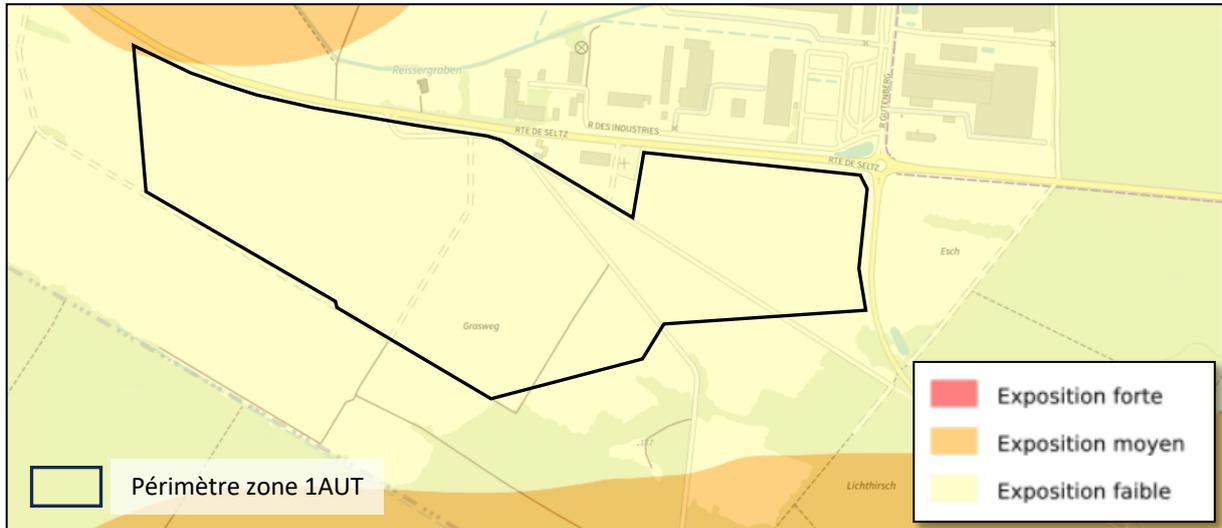
Strates végétales (<https://www.graine-nouvelle-aquitaine.fr>)

- La gestion des eaux pluviales sera assurée à l'échelle de la ZAC.
 - Tout projet devra prendre en compte les contraintes, risques naturels et technologiques existants :
 - Pour les terrains concernés par le risque de remontées de nappe, des dispositions particulières devront être prises, notamment dans le cas d'installation en sous-sol ;
 - Le périmètre est traversé par une ligne HTA, à enfouir et dévier ;
 - Présence de réseaux souterrains (géothermie et gaz) en frange, en respectant les contraintes associées.
- La canalisation gaz fait l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP) annexée au présent PLUi.



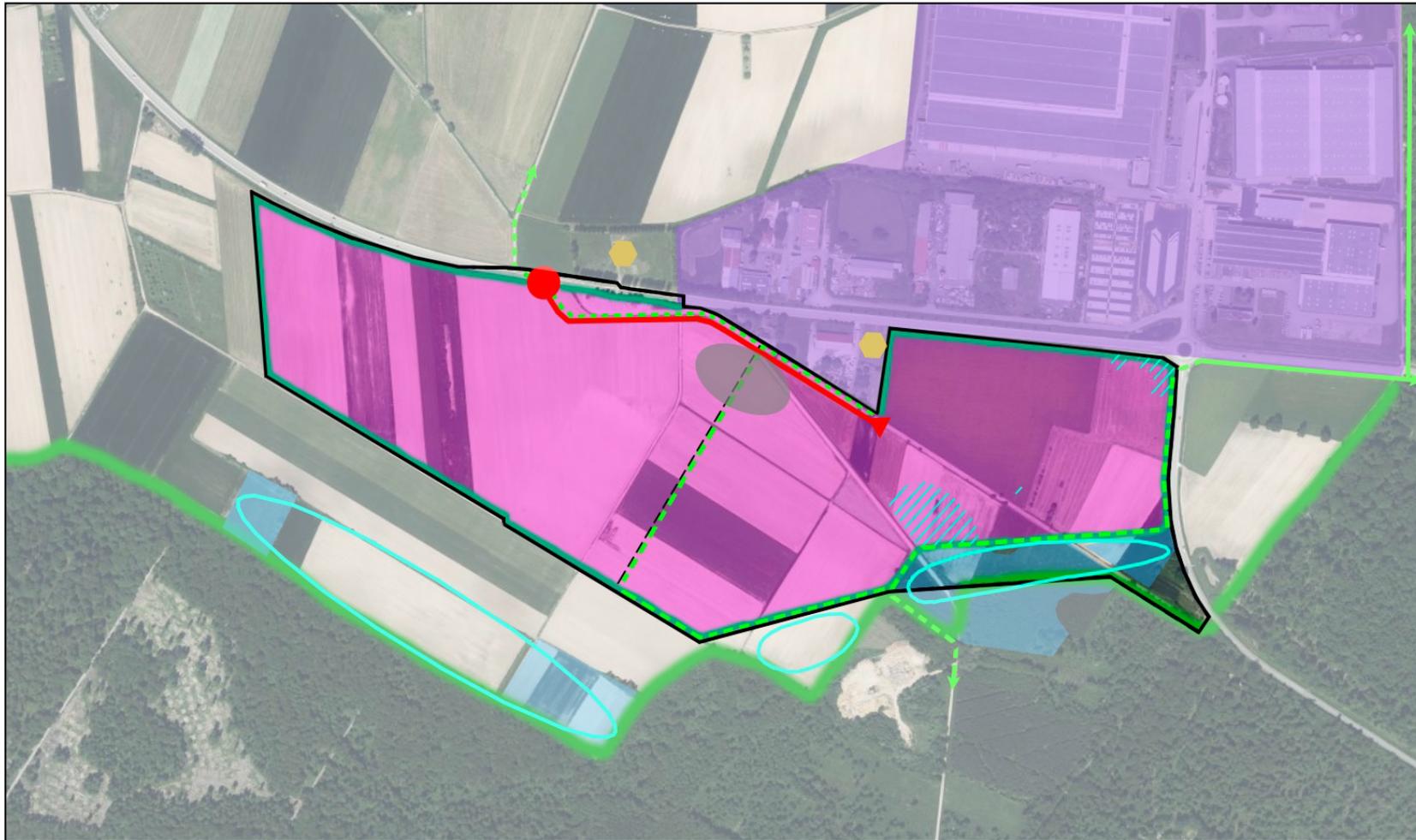
Plan des contraintes réseaux

- L'aménagement de la zone devra prendre en compte le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible). Il importe aux constructeurs de prendre toutes précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisations du sol.



Aléa retrait-gonflement des sols argileux (Géorisques.gouv)

Schéma de synthèse



Orientations (Périmètre OAP)

-  Parc d'activités à créer (IAUT)
-  Principe de délimitation de grands lots
-  Zone préférentielle d'installation du stationnement mutualisé pour les véhicules légers
-  Principe de voirie
-  Carrefour à aménager
-  Prévoir une aire de retournement
-  Principe de voie verte à créer
-  Assurer le traitement paysager des franges
-  Zones humides à recréer dans les zones de compensation

Informations

-  Périmètre ZAC
-  Zone d'activités existante (UXa)
-  Liaison douce existante
-  Lisière forestière
-  Zones humides
-  Zone préférentielle de compensation écologique
-  Sites culturels dont l'identité est à préserver et l'accès à améliorer