

LES EXPERTISES
DE L'ADEUS



Accompagnement pour l'aménagement du centre de la commune de Cosswiller

Diagnostic, enjeux et atelier participatif
pour des orientations d'aménagement

Décembre 2023

Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur



Sommaire

- Introduction et problématique (page 3)
- Diagnostic transversal (page 5)
- Synthèse des ateliers (page 65)
- Conclusion (page 77)
- Annexes (page 78)

Introduction

Contexte du site

Une zone d'urbanisation future IAU de 3,4 hectares en cœur de village



DIAGNOSTIC TRANSVERSAL

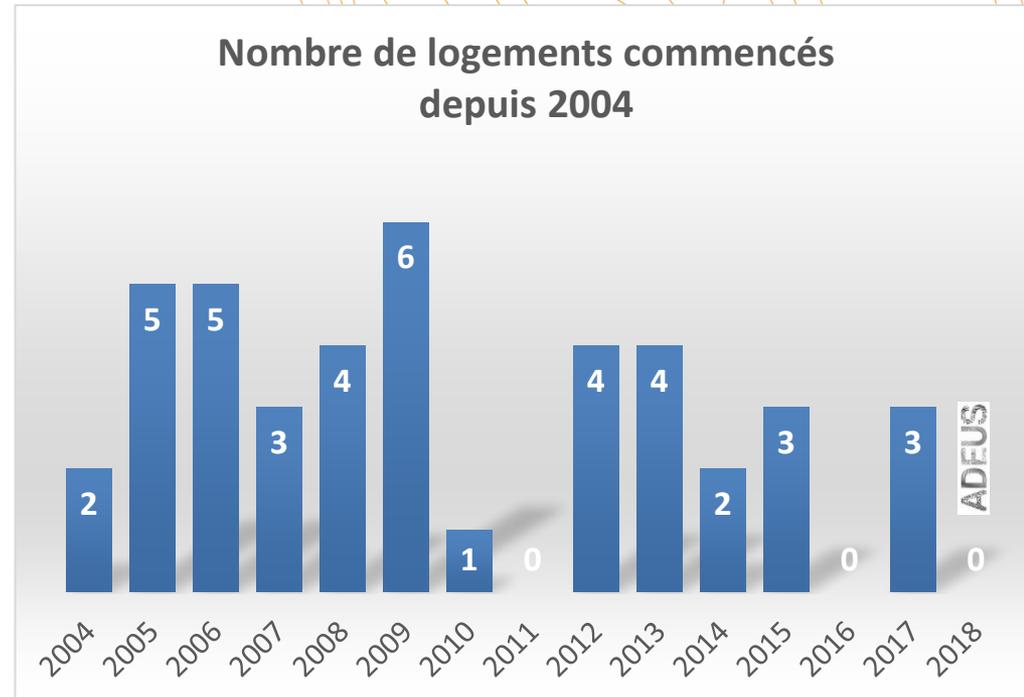
ANALYSE HABITAT

La démographie de la commune



Une faible évolution du parc de logement

- ◎ **256 logements**
- ◎ **27 nouveaux logements** sur les dix dernières années :
 - * Une dynamique faible par rapport au Bas-Rhin
 - * Peu diversifiés, que de l'individuel pur et groupé
- ◎ **14 logements vacants**, mais un chiffre à affiner
 - * Une vacance qui tend à baisser selon l'INSEE
 - * Un taux faible



Source : INSEE-RP

Densité de la population :
36,4 hab/km²
Densité de logement :
16 log/km²

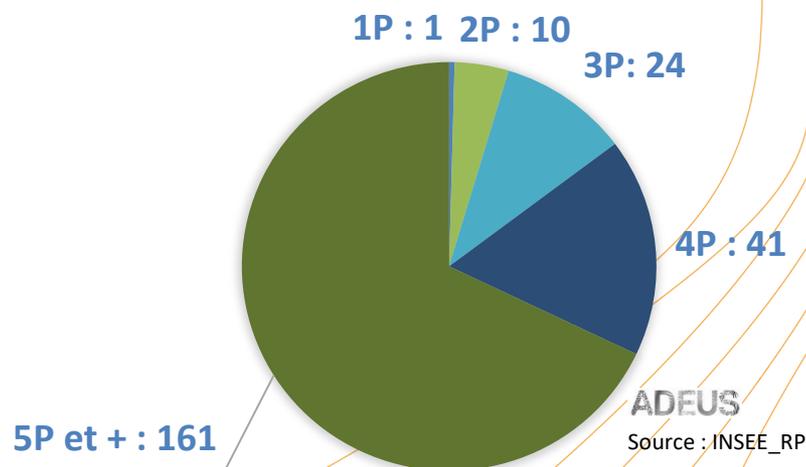


Un parc peu diversifié

- 94 % de **maisons**
- Une grande majorité de **5 pièces et +**
- 27 logements locatifs :
 - * En progression de 42 % depuis 2012
- Seulement **trois logements aidés** :
 - * Bailleur : Alsace Habitat
 - * Trois logements individuels
 - * Récent : 2015/2016
 - * Superficie de 96 à 107 m²
 - * Loyer de 5,38 à 6,09 €/m²



Résidences principales
selon le nombre de pièces



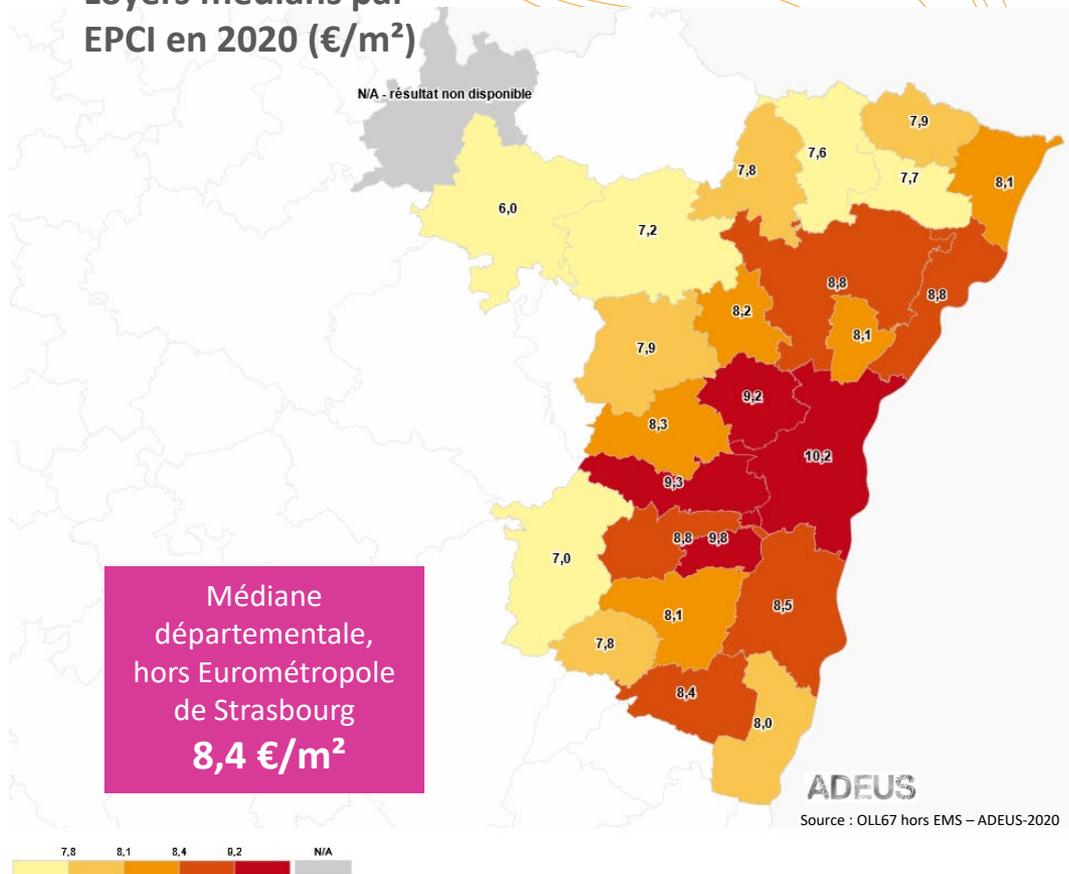
Le marché du logement : la location



Sur la Communauté de communes Mossig et Vignoble

- ⦿ Niveau de prix assez élevé pour les appartements : 9,1 €/m²
 - ⦿ Loyer médian pour les maisons : 6,7 €/m²
 - ⦿ Mais un territoire avec une dispersion des loyers élevée
- ➔ Des loyers légèrement supérieurs à ceux du logement aidé pour les maisons

Loyers médians par EPCI en 2020 (€/m²)



Le marché du logement : l'accession



- 27 logements mis en vente sur la commune depuis 2013
- Uniquement des maisons ou des terrains avec bâti ancien



Vente en 2020

Logement récent + terrain

Surface : 176 m² + 946 m² de terrain

3 rue de la Fontaine

Prix de vente TTC : 430 130 €

Vente en 2016

Logement ancien + terrain

Surface : NP + 2001 m² de terrain

15 rue de Diebach

Prix de vente TTC : 336 800 €

Source : PERVAL 2013-2020



DIAGNOSTIC TRANSVERSAL

ANALYSE HABITAT

Les enjeux identifiés



Enjeux identifiés dans le rapport de présentation du PLU

Enjeux démographiques

- ⊙ Maintenir une dynamique démographique et l'économie locale
- ⊙ Adapter le parc de logements aux évolutions démographiques
- ⊙ Relancer l'attractivité de la commune
- ⊙ Maintenir et faire vivre le bon niveau d'équipements de la commune

Enjeux en matière d'habitat

- ⊙ Assurer la possibilité d'un parcours résidentiel complet
- ⊙ Créer des nouveaux logements
- ⊙ Limiter la consommation foncière et l'étalement urbain
- ⊙ Encourager les rénovations et les transformations des bâtiments existants
- ⊙ Diversifier les modes d'occupation des logements



Enjeux identifiés pour l'ensemble de l'EPCI : un développement ciblé de l'offre

Objectif : renforcer l'attractivité résidentielle

→ attirer les nouveaux ménages et éviter les départs

- ⊙ Développement du **parc locatif privé** pour permettre l'accueil de jeunes ménages (personnes seules et couples sans enfant)
- ⊙ Développement de **l'offre locative sociale**
 - * Pour ancrer et accueillir des ménages modestes
 - * En complémentarité du parc privé
- ⊙ Développement de **l'accession aidée/accompagnée**



DIAGNOSTIC TRANSVERSAL

ANALYSE ENVIRONNEMENT



SCoT Bruche-Mossig et trame verte et bleue (TVB)

Corridors écologiques

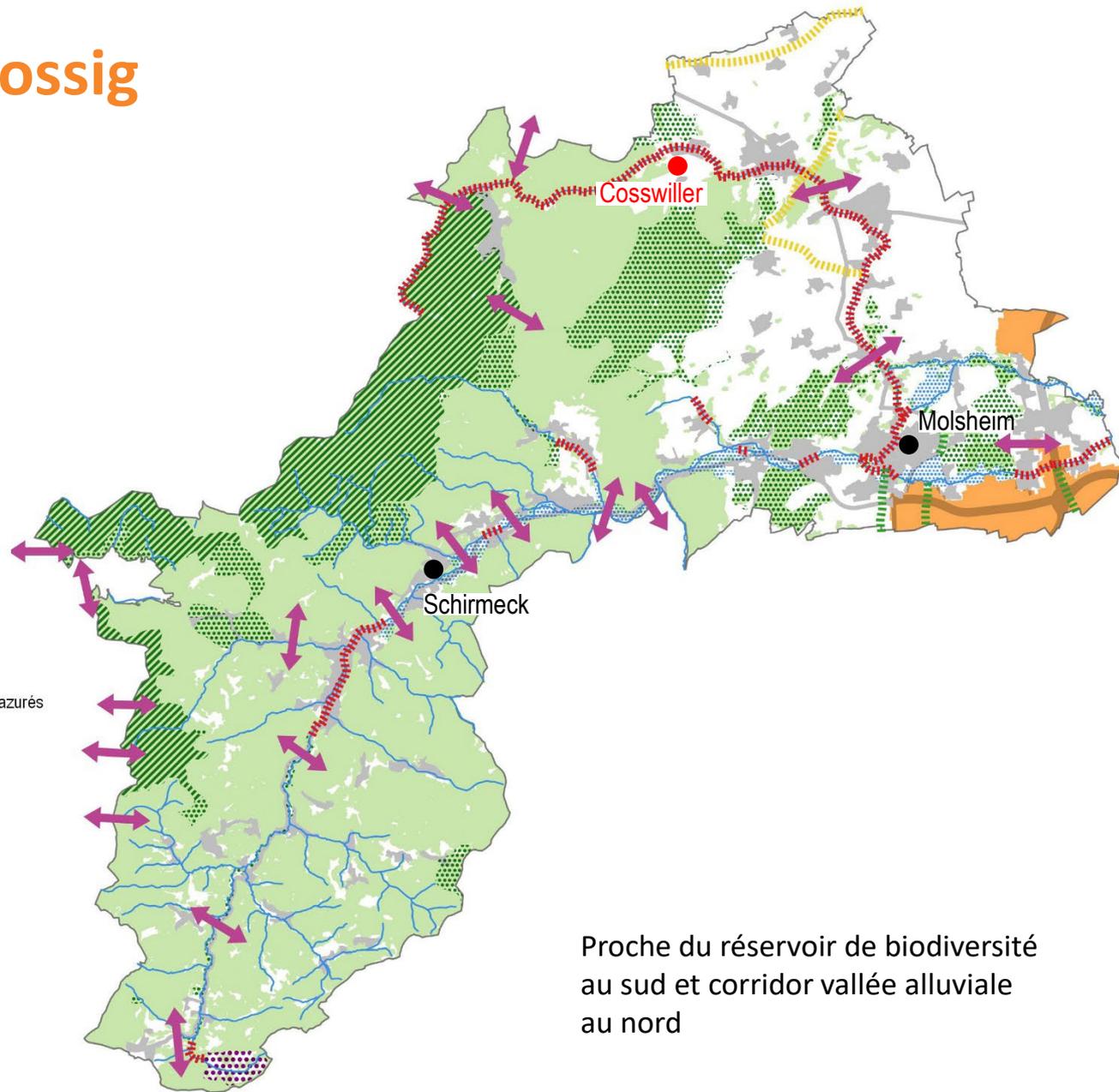
- axe de traversée de la faune
- corridor Crapaud vert
- corridor terrestre
- corridor vallée alluviale
- corridor aquatique

Réservoirs de biodiversité

- réservoir à dominante humide favorable aux azurés
- réservoir Grand hamster
- réservoir favorable au Grand Tétrás
- réservoir Clairière de Hang
- autre réservoir de biodiversité

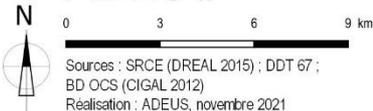
Espaces hors réservoirs

- milieux forestiers, îlots boisés et milieux ouverts de montagne

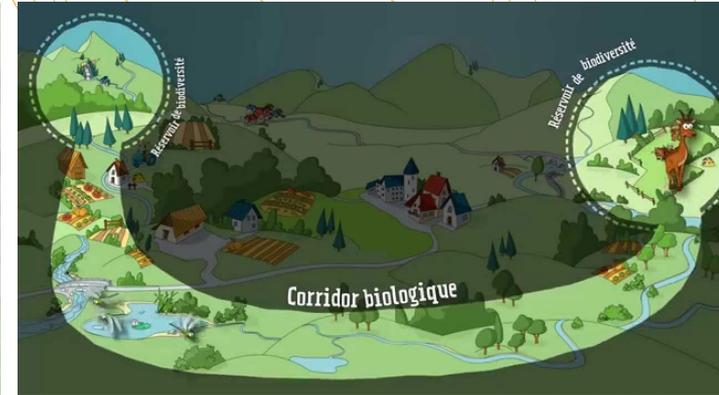
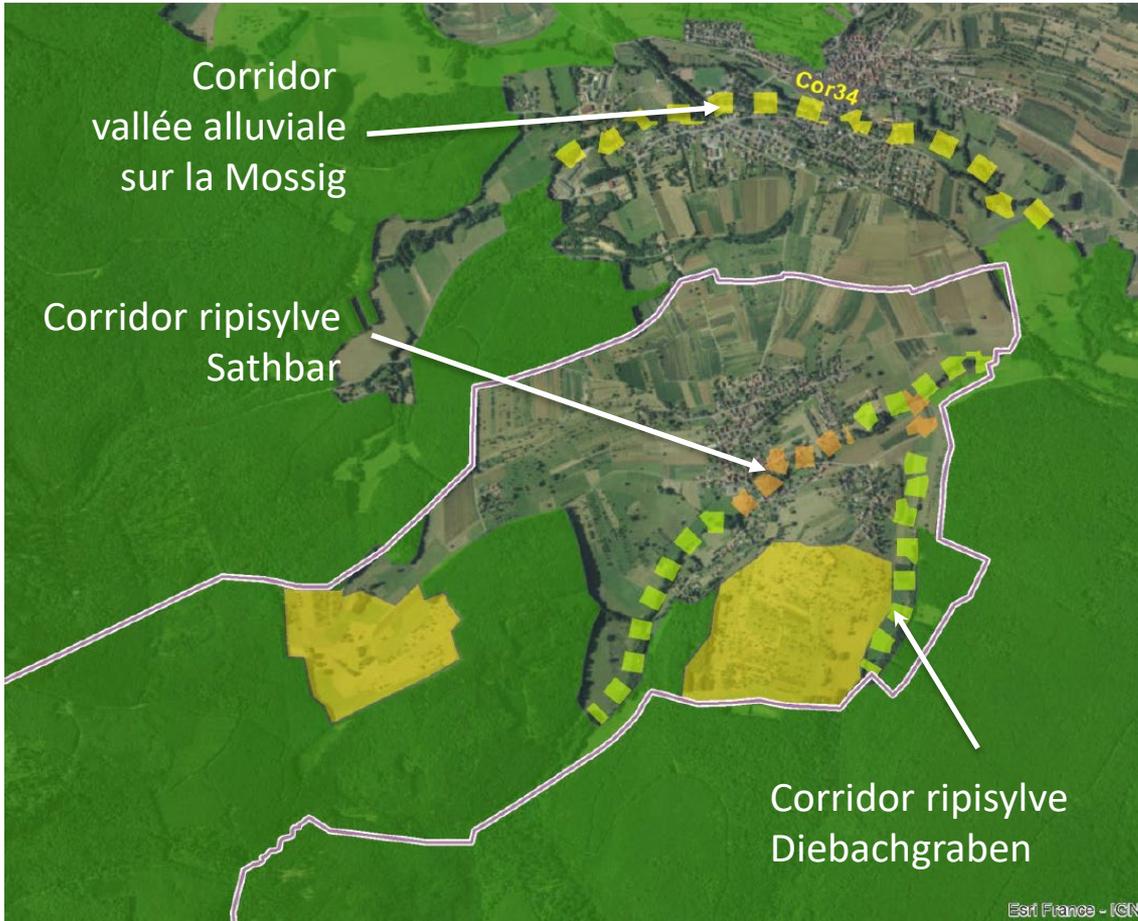


Proche du réservoir de biodiversité
au sud et corridor vallée alluviale
au nord

ADEUS



Déclinaison locale de la trame verte et bleue



= pas d'impact direct sur la zone de projet



Natura 2000 et ZNIEFF de type 2

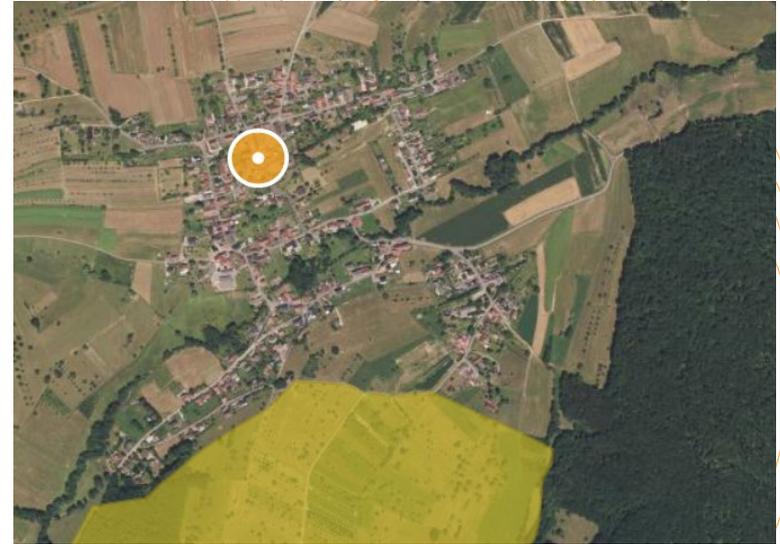
SITE NATURA 2000 DIRECTIVE HABITATS

Identifiant : FR4201801

Nom : **Massif du Donon, du Schneeberg et du Grossmann**

[Fiche technique](#)

-> Impact projet potentiel faible,
distance d'environ 500 mètres de
la zone Natura 2000



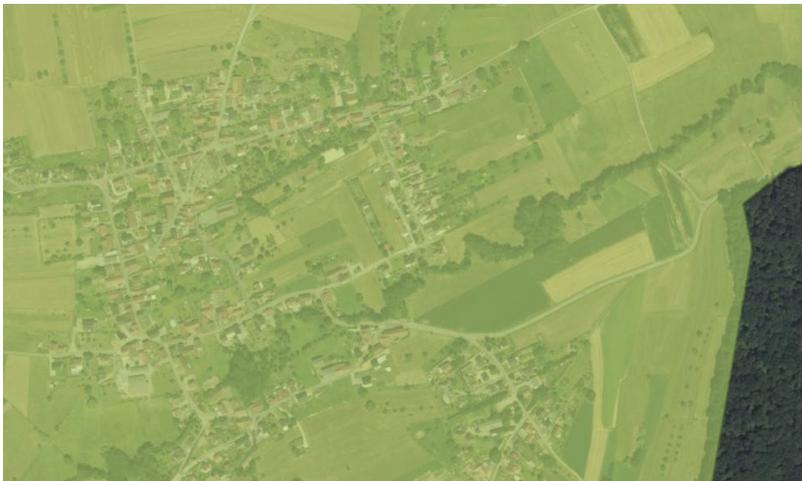
ZNIEFF DE TYPE 2

Identifiant : 420007205

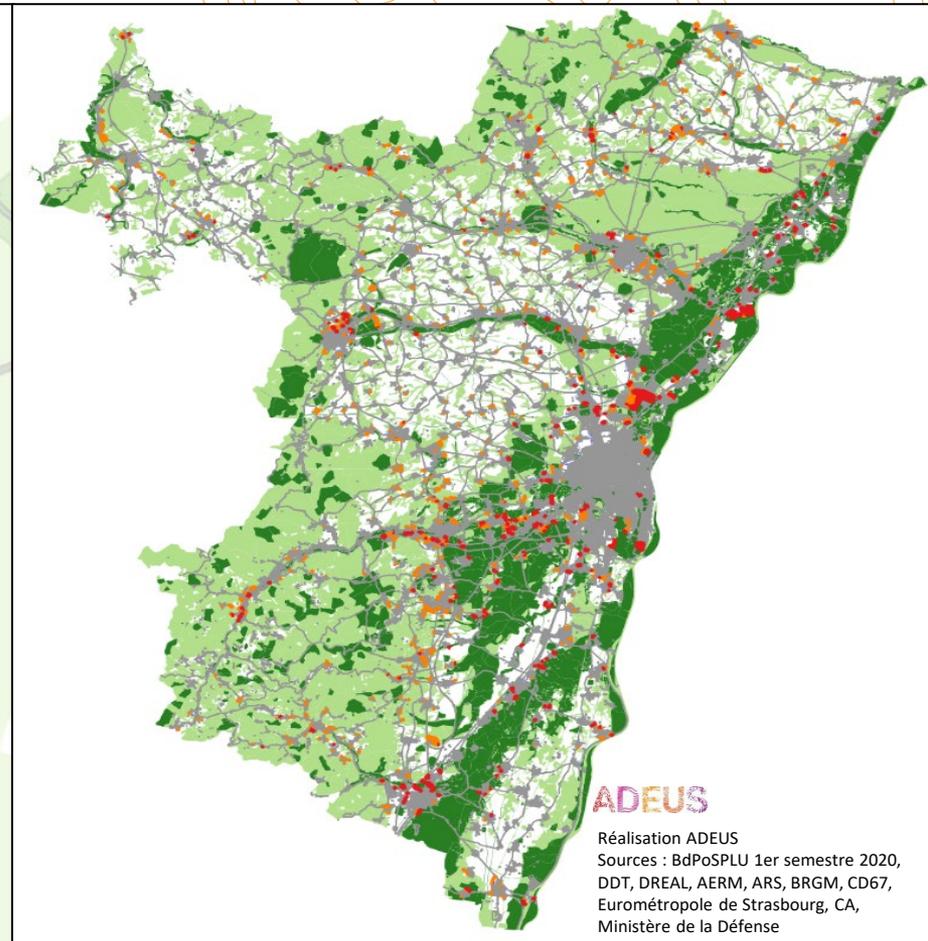
Nom : **Collines du Piémont vosgien avec grands ensembles de vergers, de Saverne à Mutzig**

[Fiche technique](#)

Les ZNIEFF sont des « zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique »



Sensibilités ENV réglementaires



- type 1 : surface imperméabilisée
- type 2 : enjeu très fort 2021
- type 3 : enjeu fort 2021



Caractéristiques paysagères

Zone AU

La zone de projet n'est pas en zone humide



Quelques arbres remarquables à conserver si possible dans le projet



bosquets et haies

prairies

bâti

milieux humides



Les résultats des relevés floristiques

Type de zone	Localisation	Milieux naturels concernés	Superficie	Intérêt écologique
1AU	Rue des prés	Prairies de fauche Prairie améliorée Pâturages mésotrophes Jardins aménagés Alignements d'arbres	3,5 ha	Faible

- Au sein de ce secteur, les prairies de fauche traditionnelles demeurent majoritaires par rapport aux prairies améliorées très artificielles
- La végétation des prairies de fauche ne présente pas de singularité
- L'alignement d'arbres est situé en partie nord du secteur et comporte plusieurs espèces de résineux, parmi lesquels l'épicéa et le thuya. Ce dernier ne présente pas d'intérêt particulier si ce n'est pour la faune commune
- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial n'a été identifiée dans ce secteur
- Le principal intérêt écologique du secteur réside en la présence de prairies de fauche traditionnelles (environ 2 ha) **qui sont des milieux naturels jugés d'intérêt communautaire au titre de la directive « Habitats-faune-flore » et de quelques arbres remarquables à conserver**
- *L'intérêt écologique de ce secteur est jugé faible* du fait de sa situation enclavée et de la proximité des activités humaines, selon l'étude faite dans le PLU

Source : PLU communal de Cosswiller

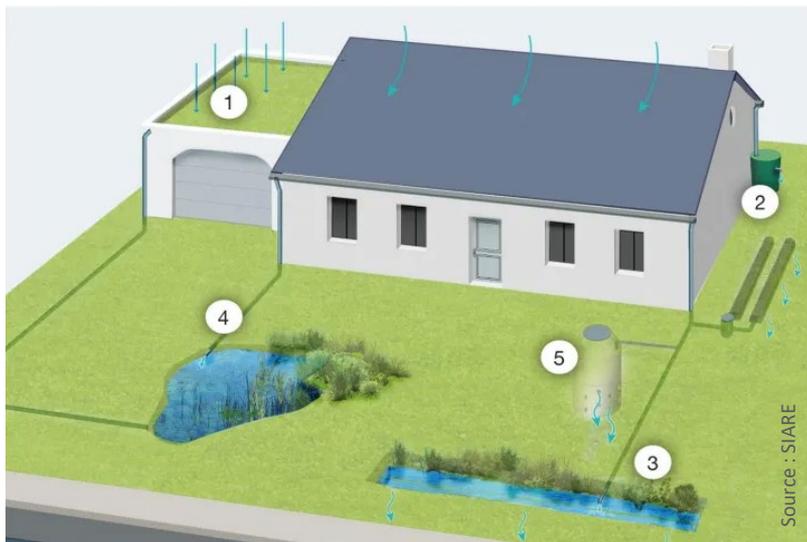


Quelques enjeux liés à l'eau

1- Toiture végétalisée
2- Récupérateur d'eau de pluie

3- Noue d'infiltration
4- Bassin paysager inondable

5- Puits d'infiltration



Gestion des eaux pluviales à la parcelle



Noue paysagère « collective » en point bas

- ⦿ Terrain en pente, risque de coulée d'eau boueuse et d'inondations
- ⦿ Gestion des eaux pluviales nécessaire
- ⦿ A minima, 50 % de la surface non affectée à la construction et au stationnement

Environnement : ce que dit le PLU

- ⊙ L'obligation de préserver une part d'espaces non imperméabilisés participe au même objectif du PLU: elle est fixée à 50 % de la surface non affectée à la construction et au stationnement en zone 1AU
- ⊙ En zones UB et 1AU, le règlement précise que les arbres à feuillage persistant ne doivent pas empêcher les apports solaires sur les parcelles voisines. La hauteur de ces arbres est limitée à trois mètres
- ⊙ Des franges boisées sont prévues pour limiter l'impact visuel des bâtiments en zone UX et 1AU
 - ➔ *Il s'agit également de limiter les impacts visuels possibles des nouvelles constructions pour les constructions existantes. La transition en périphérie de la zone 1AU permettra également de conserver les « respirations » dans le tissu urbain*
- ⊙ Une connexion piétonne depuis la zone 1AU jusqu'à la zone UE est à créer



Éléments de l'OAP TVB Eurométropole de Strasbourg

TRAITEMENT DE FRANGES URBAINISÉES

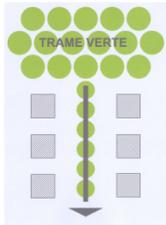


1. Frange urbanisée imposante dans le paysage : contact direct bâti et parcelle agricole exploitée, façades tournant le dos à l'espace agricole, absence de chemin d'accès...

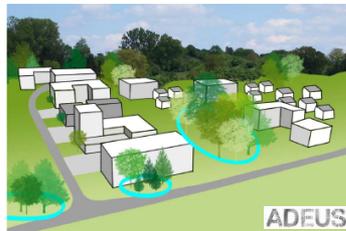
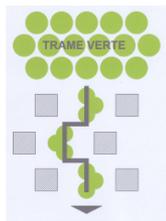


2. Frange urbanisée intégrée dans le paysage : épaisseur suffisante, plantations et aménagements légers diversifiés, accessibilité...

PROLONGEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU SEIN DU PROJET



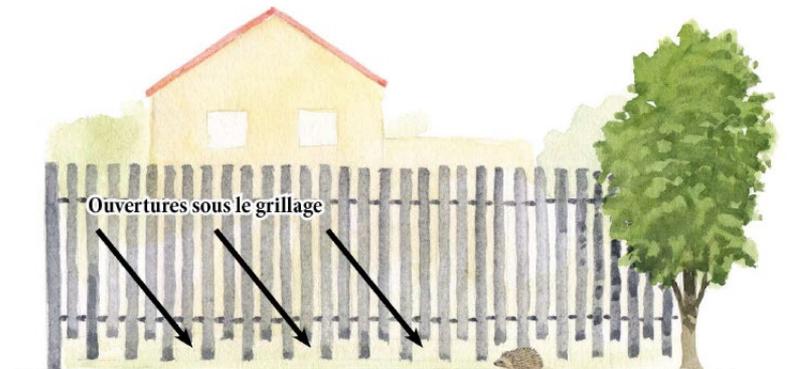
1. Implantation du bâti permettant un prolongement végétale linéaire depuis la forêt



2. Implantation du bâti permettant un prolongement en pas japonais depuis la forêt

Source : ADEUS, Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

CLÔTURES EN MILIEU AGRICOLE OU NATUREL



Source : Eurométropole de Strasbourg et ADEUS



En résumé

- ⊙ Une zone 1AU, essentiellement en prairies (dont certaines d'intérêt écologique), avec quelques espèces ligneuses
- ⊙ Des aménagements possibles pour favoriser la biodiversité
- ⊙ Une gestion des eaux pluviales nécessaire pour l'aménagement
- ⊙ Des règles imposées par le PLU :
 - * Servitudes du PPRI
 - * 50 % de zones imperméabilisés
 - * Arbres globalement < 3 mètres
 - * Obligation de franges boisées
 - * Une connexion piétonne à créer avec la zone UE



DIAGNOSTIC TRANSVERSAL

ANALYSE PAYSAGE



Inscription du projet dans le grand paysage

Un paysage sensible

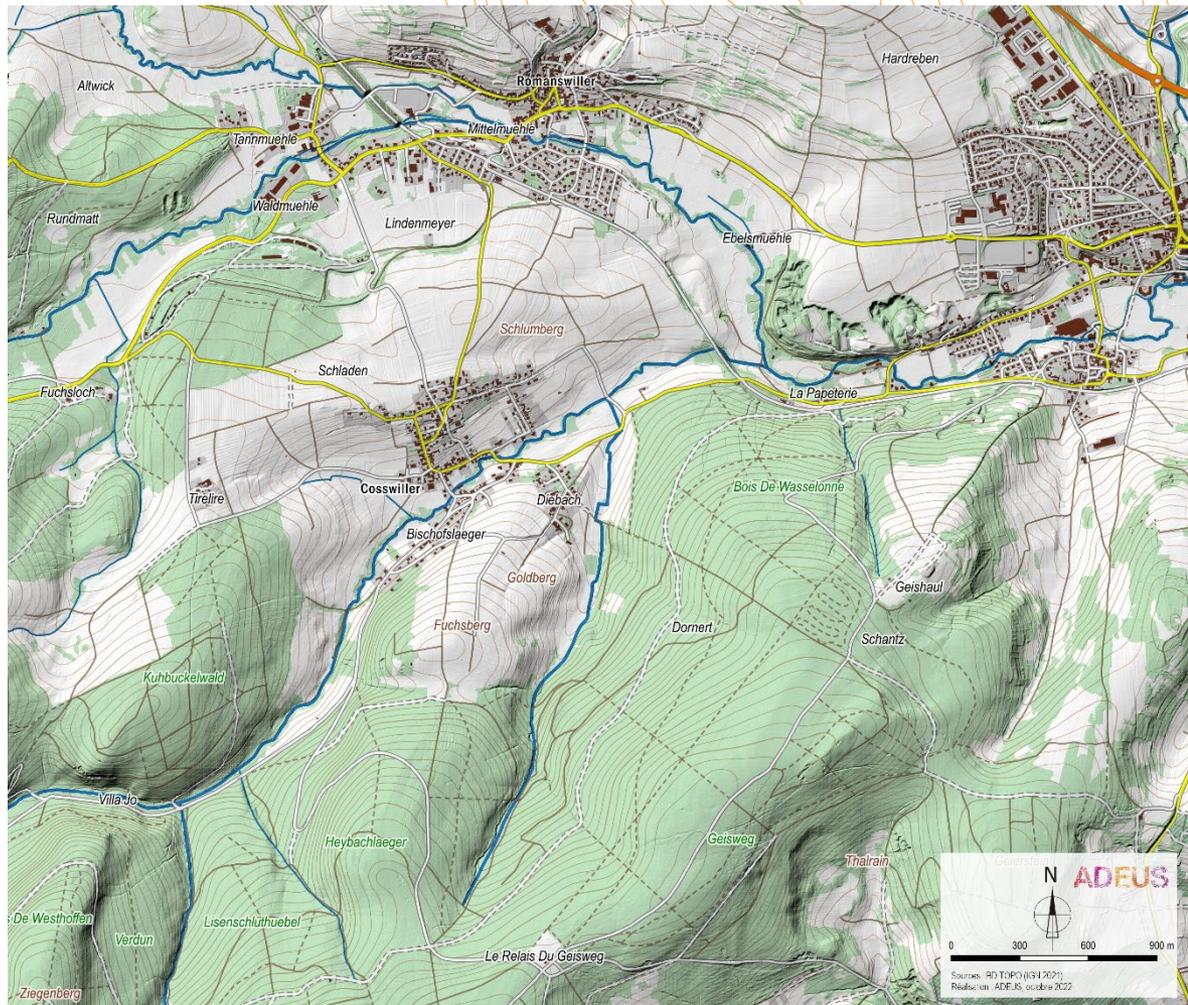
- ⦿ Un relief doux et vallonné qui génère des vues sur le grand paysage
- ⦿ Un paysage jardiné : prés, vergers, haies, parcelles étirées en lanières, ...
- ⦿ Des lignes de force Est-Ouest qui se distinguent, dessinées par le relief et le parcellaire, et soulignées par les vergers et les haies

Conditions d'insertion dans le site

- ➔ Enjeu d'insertion du projet dans le grand paysage : **respect de ces lignes de force** (parcellaire, lignes de vergers, d'arbres, ...)
- ➔ **Reconduction de lignes paysagères similaires à celles du coteau en covisibilité** (coteau de Romanswiller, orienté Sud)



Inscription du projet dans le grand paysage : les tracés



De l'importance des tracés

- ➔ **Permanence des tracés** (voies, chemins, parcellaire) inscrits dans le temps très long
- ➔ **La géométrie de la voie génère la qualité du parcours et son usage : aspect paysager** (profondeur de champ, lecture de la pente naturelle dans toute son ampleur, largeur permettant des usages autres que la seule circulation, ...), **lisibilité** et fluidité du parcours (ligne droite), visibilité et **sécurité** (pas d'angles morts)
- ➔ **Penser en priorité le tracé de l'espace public** (intérêt général). Le découpage des lots privés en découle dans un second temps

DIAGNOSTIC TRANSVERSAL

ANALYSE MOBILITÉ



574 habitants à Cosswiller

- ① Un bas-Rhinois effectue **quatre déplacements par jour en moyenne...**
- ① ... à l'échelle de la commune de **Cosswiller**, c'est donc environ **2 300 déplacements** qui sont faits chaque jour par les habitants, qui vont et viennent dans la commune.



Une grande part de ces déplacements est liée aux actifs

🕒 Parmi les 574 habitants, la moitié (275) sont des actifs.

- * Environ la moitié travaille au sein de la Communauté de communes de résidence (dont 9 % à Cosswiller)
- * Environ un quart travaille dans l'Eurométropole de Strasbourg (dont 18 % à Strasbourg)
- * Environ 30 % travaillent dans une autre Communauté de communes que la Communauté de communes de Mossig-Vignoble ou de l'Eurométropole de Strasbourg :
 - * CC du Pays de Marmoutier-Sommerau
 - * CC de la Région de Molsheim-Mutzig
 - * CC du Pays de Saverne
 - * CC de Sarreguemines Confluences
 - * CC du Kochersberg
 - * CC des Portes de Rosheim

Je vis à Cosswiller et je travaille :		Personnes actives
dans la CC Mossig-Vignoble		45%
	dont Wasselonne	30
	dont Cosswiller	25
	dont Marlenheim	20
	dont Westhoffen	20
	dont Romanswiller	15
	dont Traenheim	5
	dont Odratzheim	5
	dont Balbronn	5
dans l'Eurométropole		25%
	dont Strasbourg	50
	dont Illkirch-Graffenstader	5
	dont Eckbolsheim	5
	dont Geispolsheim	5
	dont Niederhausbergen	5
dans une autre Communauté de communes		30%
	dont Marmoutier	20
	dont Molsheim	15
	dont Mutzig	5
	dont Egersheim	5
	dont Duppigheim	5
	dont Saverne	5
	dont Sarreguemines	5
	dont Truchtersheim	5
	dont Wiwersheim	5
	dont Handschuheim	5
	dont Rosheim	5

Source : INSEE, RP 2019



La voiture, reine des déplacements domicile-travail...

🎯 Les actifs sont multi-motorisés :

- * 95 % des actifs sont motorisés ...
- * ... parmi eux, 90 % disposent de deux voitures et plus

🎯 ... et ils utilisent leurs voitures dans leurs déplacements quotidiens :

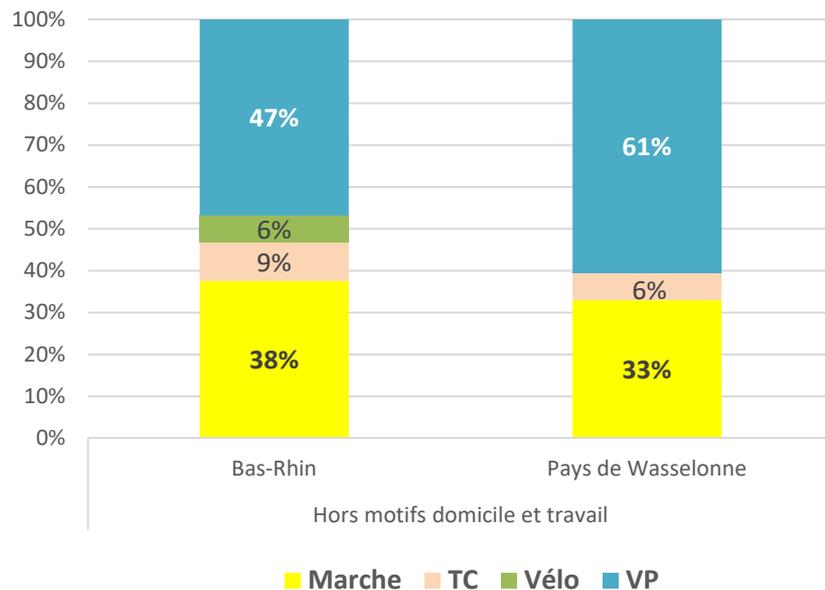
- * 98 % des actifs se déplacent en voiture pour aller au travail



... et de tous les autres déplacements (achats, loisirs, etc.)

- On se déplace plus en voiture dans le Pays de Wasselonne que dans le reste du Bas-Rhin

Parts modales de déplacements hors motifs domicile et travail (EMA 2019)



- * 61 % des déplacements se font encore en voiture

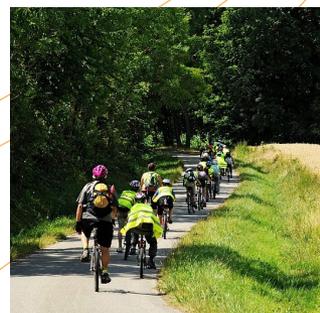


Pourtant des marges de manoeuvre existent pour se déplacer autrement qu'en voiture

🕒 **Sur les déplacements de moins de 10 km :**
la pertinence de la **marche** et du **vélo** (dont les Vélos à Assistance Electrique / VAE)

✳ **Sur le territoire du Pays de Wasselonne :**

- ✳ **la moitié des déplacements fait moins de 3 km** (45 % se font aujourd'hui en voiture)
 - un tiers des déplacements se font à pied : cette part a cru entre 2009 et 2019 (+ 9 pt), comme ailleurs dans le Bas-Rhin
- ✳ **près d'un quart des déplacements se font sur des distances comprises entre 3 et 10 km** (80 % se font aujourd'hui en voiture)
 - seuls 0,3 % des déplacements se font à vélo : cette part est restée stable entre 2009 et 2019



Pourtant des marges de manoeuvre existent pour se déplacer autrement qu'en voiture

- Sur les déplacements de plus de 10 km à destination de Strasbourg et l'Eurométropole : la pertinence du **Transport en Site Propre Ouest (TSPO), associé au vélo (et VAE)**
- * Notamment pour les déplacements domicile travail... :

Longueur des déplacements	Exemple de communes de travail	% d'actifs concernés	Mes alternatives possibles...
Déplacements supérieurs à 10 km	je travaille dans l'Eurométropole de Strasbourg – TSPO -	25 %	  + TSPO

- * ... mais aussi pour les autres déplacements : achats, loisirs, démarches, etc.



Sur les déplacements de plus de 10 km à destination de Strasbourg et l'Eurométropole : la pertinence du TSPO, associé au vélo (et VAE)



-  Liaison cyclable existante
-  Potentiel de création de liaisons cyclables
-  TSPO
-  Arrêts TSPO

Pourtant des marges de manœuvre existent pour se déplacer autrement qu'en voiture

- ◎ Pour les autres déplacements supérieurs à 10 km, les **marges de manœuvre sont plus difficiles à trouver...**
 - * Covoiturage ?
 - * Transport à la demande ?

Les enjeux : enjeux « mobilité » identifiés dans le rapport de présentation du PLU

PADD - AXE 2 : S'orienter vers un développement durable en matière d'habitat, de transports, de déplacements, d'économie et de loisirs

- Encourager la mobilité alternative
- Prendre en compte les besoins en stationnement
- Maintenir le niveau d'équipement de la commune



Les enjeux : créer les conditions de vie dans la proximité

Santé

Cadre de vie

Convivialité

À l'échelle de l'opération et de la commune :

* Quelle accessibilité des services/équipements ?

- Renforcement de l'attractivité des services/équipements existants dans la commune ? : école, médiathèque, La Mercière, la ferme du Diebach, etc.
- Mise en place de services/équipements ambulants (ex : épicerie, etc.) ?
- Création de nouveaux services/équipements dans l'opération ?

* Quel aménagement de l'espace public ?

- Espace de rencontre : place, banc, etc.
- Espace de respiration : fontaine, végétal (arbres, haies, vergers, etc.)
- Support aux services/équipements : boîte collective, boîte à livres, etc.

* Quelle pratique de la marche ?

- Quid des liaisons piétonnes dans l'opération et dans la commune ?
 - Pour tous les habitants, et notamment les enfants et les personnes âgées

* Quelle pratique du vélo ?

- Quid des liaisons cyclables dans l'opération et dans la commune ?
- Quid du stationnement vélo dans l'opération et dans la commune ?
- Quid de la mise à disposition de vélo partagé (ou VAE) à disposition des habitants de l'opération et des habitants de Cosswiller ?



Les enjeux : repenser la place de la voiture et le stationnement

Extrait du PLU

2.3.- 1AU - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publique ;
- 2.3.2. Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement accessibles facilement depuis le domaine public sont exigées ;
- 2.3.3. Les projets comportant 2 logements ou plus doivent comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Ainsi, il doit être prévu 0,75m² d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 60m² de surface de plancher.



À l'échelle de l'opération :

- * Quid de la **circulation automobile** au sein de l'opération ?
- * Quid du **stationnement automobile** ?
 - Dans ou à proximité de l'opération (ex : poche de stationnement) ?
 - De quelle nature ? Et pour quelle voiture (la première ? la deuxième ?)

À l'échelle de Cosswiller

- * Quid du **partage de l'espace de circulation** ?
→ piétons/cycles/voitures
- * Quid des **vitesse de circulation** automobile?
- * Quid d'un **espace de stationnement mutualisé** pour les habitants de l'opération + visiteurs de Cosswiller ?



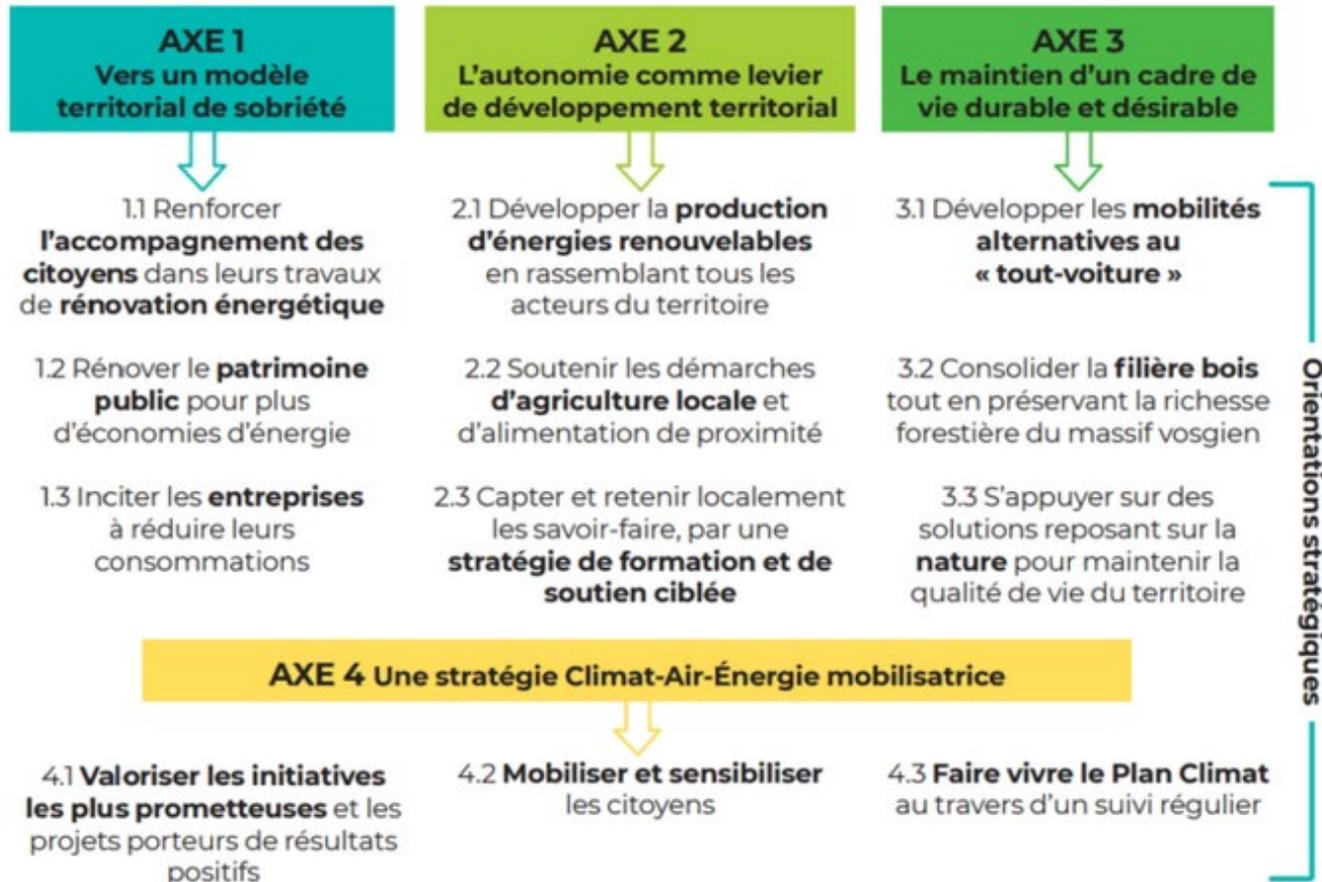
DIAGNOSTIC TRANSVERSAL

ANALYSE ÉNERGIE



En matière d'énergie : quel cadre ?

🎯 S'inscrire dans la stratégie du PCAET Bruche Mossig



Source : PCAET Bruche-Mossig - ADEUS



En matière d'énergie : quelles pistes à l'échelle de l'opération et de la commune ?



Consommer moins et mieux

Entre 2005 et 2016, la Communauté de communes de la Mossig et du Vignoble a enregistré une augmentation de ses consommations énergétiques de **5,1 %**

Source : PCAET Bruche-Mossig - ADEUS



S'approvisionner en énergie

Entre 2005 et 2016, le territoire Bruche Mossig a enregistré une augmentation de sa production d'énergie de **62 %**

Source : PCAET Bruche-Mossig - ADEUS



Consommer moins et mieux

Comment tirer parti de l'environnement et des ressources locales dans l'opération ?

🎯 Au niveau du bâti

- * L'organisation parcellaire et l'orientation des bâtiments : tirer parti d'une exposition Sud ? Pour bénéficier des apports solaires en hiver (confort thermique d'hiver)... mais se protéger en été, avec la végétation ou des protections solaires (confort thermique d'été)
- * L'organisation des bâtiments : des logements intermédiaires avec des espaces partagés (locaux vélos/buanderie/etc.) ? Plus économes en énergie et support de rencontres
- * Les matériaux : tirer parti des matériaux locaux biosourcés comme le bois ?



Héliodome, Cosswiller - Source : Eric Wasser



<https://www.caue85.com/?portfolio=residence-la-marelle-10-logements-intermediaires>



13 rue principale, Cosswiller



Consommer moins et mieux

Comment tirer parti de l'environnement et des ressources locales dans l'opération ?

🕒 Autour du bâti

* La végétalisation ? :

- * Tirer parti de l'histoire du site ? Réinvestir la fonction nourricière du végétal dans l'opération ?
 - verger pédagogique ?
 - des jardins privatifs/collectifs ?
- * Tirer parti de l'ombre du végétal pour le confort d'été (protéger les façades, les éventuels cheminements piétons/cycles, les espaces de rencontre - place, zone de jeux, etc.) ou créer des espaces abrités ?

* La mutualisation des équipements ? :

- * Jardins ? Stationnement ? Récupération d'eau de pluie ? Composteur ? Abri vélo (recharge vélo) ? etc.



Visite des élèves de Cosswiller au verger-école le 2 juillet 2018,
<http://www.association-schneeberg.fr/>



S'approvisionner en énergie

Comment tirer parti de l'environnement et des ressources locales dans l'opération ?

* Au niveau du bâti

- * Tirer parti du soleil et de l'exposition Sud ? : panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques ?

⇒ Étude potentialité d'ensoleillement

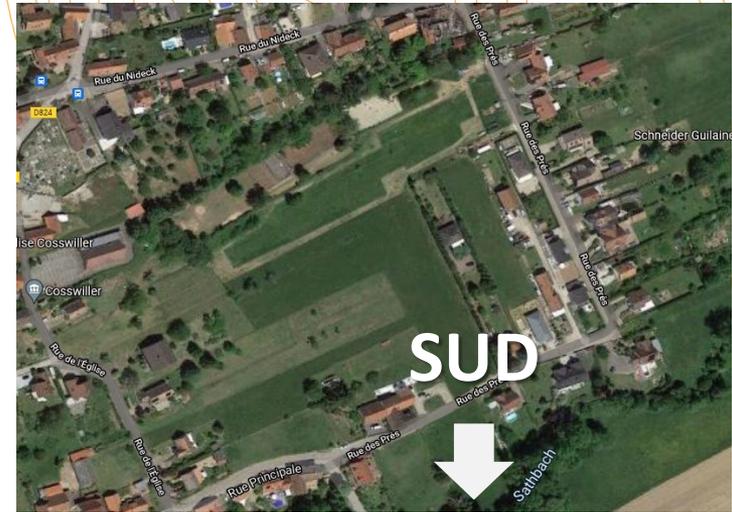
⇒ Un outil cartographique a été développé par le pays Bruche-Mossig pour spatialiser le potentiel de développement des panneaux photovoltaïques en fonction de l'ensoleillement :

<https://paysbruchemossigpiemont.insunwetru.st.solar/simulateur>

* Autour du bâti

- * Tirer parti de la ressource en bois ? : chaufferie collective et réseau de chaleur?

⇒ Étude faisabilité réseau de chaleur avec mutualisation des équipements : école, salle des fêtes, etc.



2015-2016 : inauguration d'une chaufferie bois, commune de Zudausques (905 habitants)
<https://www.banquedesterritoires.fr/la-cooperative-energie-citoyenne-developpe-des-micro-chaufferies-bois-pour-les-petites-communes-62>



DIAGNOSTIC TRANSVERSAL

ANALYSE PLANIFICATION

Synthèse du PLU concernant la zone IAU



Sommaire

- ⊙ **Contexte réglementaire**
- ⊙ **Extraits du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU**
- ⊙ **Extrait du plan de zonage du PLU**
- ⊙ **Principales règles de la zone IAU du PLU**
- ⊙ **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU**
- ⊙ **Servitudes d'utilité publique du PLU : le PPRI de la Mossig**
- ⊙ **Annexes du PLU**
 - * Alimentation en eau potable
 - * Assainissement
 - * Ordures ménagères
 - * Droit de préemption urbain



Contexte réglementaire

- Le **PLU de Cosswiller** a été approuvé le 23 janvier 2020
- Le **schéma de cohérence territoriale (SCoT)** de la Bruche est en cours de révision, notamment son document d'orientation et d'objectifs (DOO) qui s'applique aux politiques locales d'urbanisme
- Le **plan climat-air-énergie territorial (PCAET)** de la Bruche en cours d'élaboration, avec son programme d'actions
- Le **schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité du territoire Grand Est (SRADDET)**, notamment à travers les règles concernant l'adaptation au changement climatique à l'échelle des aménagements, du bâti neuf (amélioration de la performance énergétique des matériaux de construction, des énergies renouvelables et de récupération) et de la qualité paysagère des sites



Extraits du PADD

- **Objectifs à l'horizon 2030** : environ 681 habitants (+ 1,13 %), soit une création d'environ 58 logements
- **Axe A-2** : * Répondre aux besoins spécifiques liés au vieillissement de la population et à l'accueil des jeunes ménages en matière d'offre de logements
 - * Assurer une transition douce avec les terrains bâtis en périphérie
 - * Préserver le cadre de vie des riverains de l'opération d'aménagement
- **Axe A-3** : Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans la structure topographique
 - * Respecter la topographie naturelle du site et favoriser l'insertion des constructions dans la pente
 - * Minimiser les modifications du terrain naturel pour les constructions nouvelles
 - * Limiter les hauteurs de construction
- **Axe A-5** : * Conserver les panoramas remarquables du village
- **Axe A-7** : * Prendre en compte la trame verte et bleue locale
- **Axe A-8** : * Faciliter l'usage des énergies renouvelables
 - * Favoriser le développement des formes urbaines durables
 - * Encourager les réflexions sur les constructions durables et écologiques ainsi que les conceptions bioclimatiques
 - * Inciter à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle (stockage et infiltration)
- **Axe B-9** : Renforcer la diversité de l'offre en logements
 - * Permettre une offre de logement adaptée à l'évolution des modes de vie et des modes d'habiter

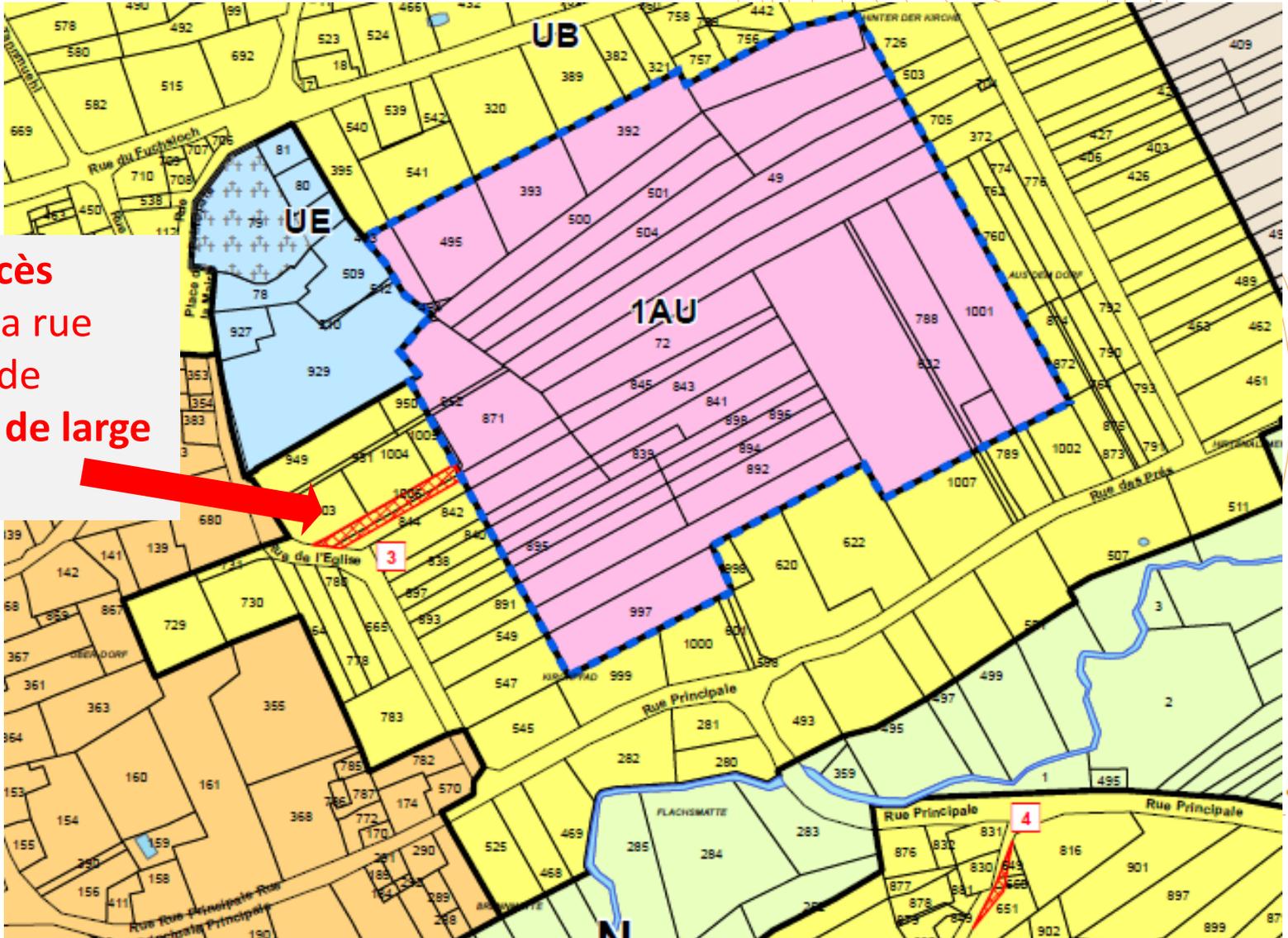


Extraits du PADD

- Axe B-10 : Prendre en compte les besoins en stationnement
 - * Optimiser la gestion du stationnement privatif
 - * Intégrer l'enjeu du stationnement pour les nouvelles constructions
- Axe B-11 : Encourager la mobilité alternative et réduire les déplacements
 - * Créer des cheminements doux dans les zones de projet
 - * Encourager l'usage mixte de la voirie, en la considérant comme un espace à partager par tous les usagers
- Axe B-12 : * Permettre le développement de l'emploi local en favorisant la diversité en zones urbaines et à urbaniser
- Axe B-14 : Développer du lien social en aménageant des espaces publics de qualité
 - * Créer des espaces de rencontre
 - * Créer des aires de jeux et des espaces de loisirs pour les habitants
- Axe B-15 : Développer les réseaux d'énergie
 - * Optimiser l'alimentation en énergie des nouvelles opérations d'aménagement en développant des solutions innovantes (réseau de chauffage collectif, récupération d'énergie, énergie renouvelables, ...)
- Axe B-16 : Développer les communications numériques
 - * Encourager la pose de fourreaux en attente en vue d'améliorer la couverture internet dans le village, dans les nouvelles opérations d'aménagement et de construction
- Axe B-17 : Modérer la consommation d'espace sur le territoire communal
 - * Favoriser la densification des zones urbaines et des zones d'urbanisation future



Extrait du plan de zonage

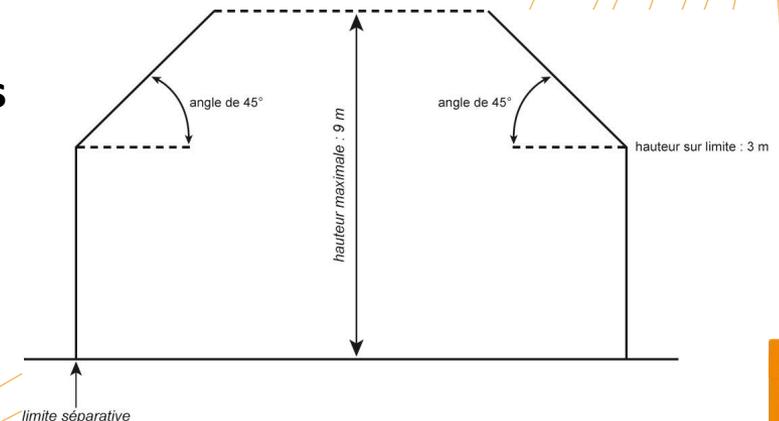


**Un seul accès
prévu par la rue
de l'Église de
six mètres de large
(ER n°3)**



Règlement de la zone IAU

- **Surface minimale des opérations : 70 ares.** Si surfaces résiduelles inférieures à 70 ares, les terrains pourront néanmoins être urbanisés à condition que cette urbanisation soit réalisée en une seule phase
- **Remblais en buttes interdits**, sauf les remblais de raccordement entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel au droit des portes-fenêtres lorsque la pente de ces remblais n'excède pas 20 %
- **Gabarit :** les constructions doivent être comprises dans un gabarit formé par une verticale de trois mètres de hauteur mesurée en tout point de la limite parcellaire du terrain d'assiette de la construction et d'une oblique de 45° prenant appui sur le point de la verticale
- **Longueur maximale des constructions implantées sur limite séparative : sept mètres par limite**
- Nu de la façade dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m² et la hauteur est inférieure à 3 m, s'implante à une distance minimale de 0,5 m par rapport à la limite séparative
- Si constructions contiguës, **dérogation possible** au droit de la limite séparative sur laquelle s'établit la contiguïté



Règlement de la zone IAU

- ⊙ **Hauteur maximale** des constructions : **12 m au faîtage et 9 m à l'acrotère**
- ⊙ **50 %** de la surface non affectée à la construction et au stationnement doit rester **perméable** aux eaux pluviales
- ⊙ Les arbres plantés ne doivent pas empêcher les **apports solaires** sur les parcelles voisines
- ⊙ Hauteur maximale des arbres plantés à feuillage persistant n'excède pas trois mètres.
- ⊙ Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se font en évitant les plantes allergènes
- ⊙ **Deux places de stationnement par logement**, accessibles facilement depuis le domaine public
Pour les projets de plus de deux logements : 0,75 m² d'espace de stationnement pour les deux-roues par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher
- ⊙ **Voirie : largeur minimum de quatre mètres lorsqu'elles desservent trois logements au plus et six mètres lorsqu'elles desservent plus de trois logements**
- ⊙ Aménagement d'un retournement pour les impasses de + de 50 m
- ⊙ Accès : largeur minimum de trois mètres



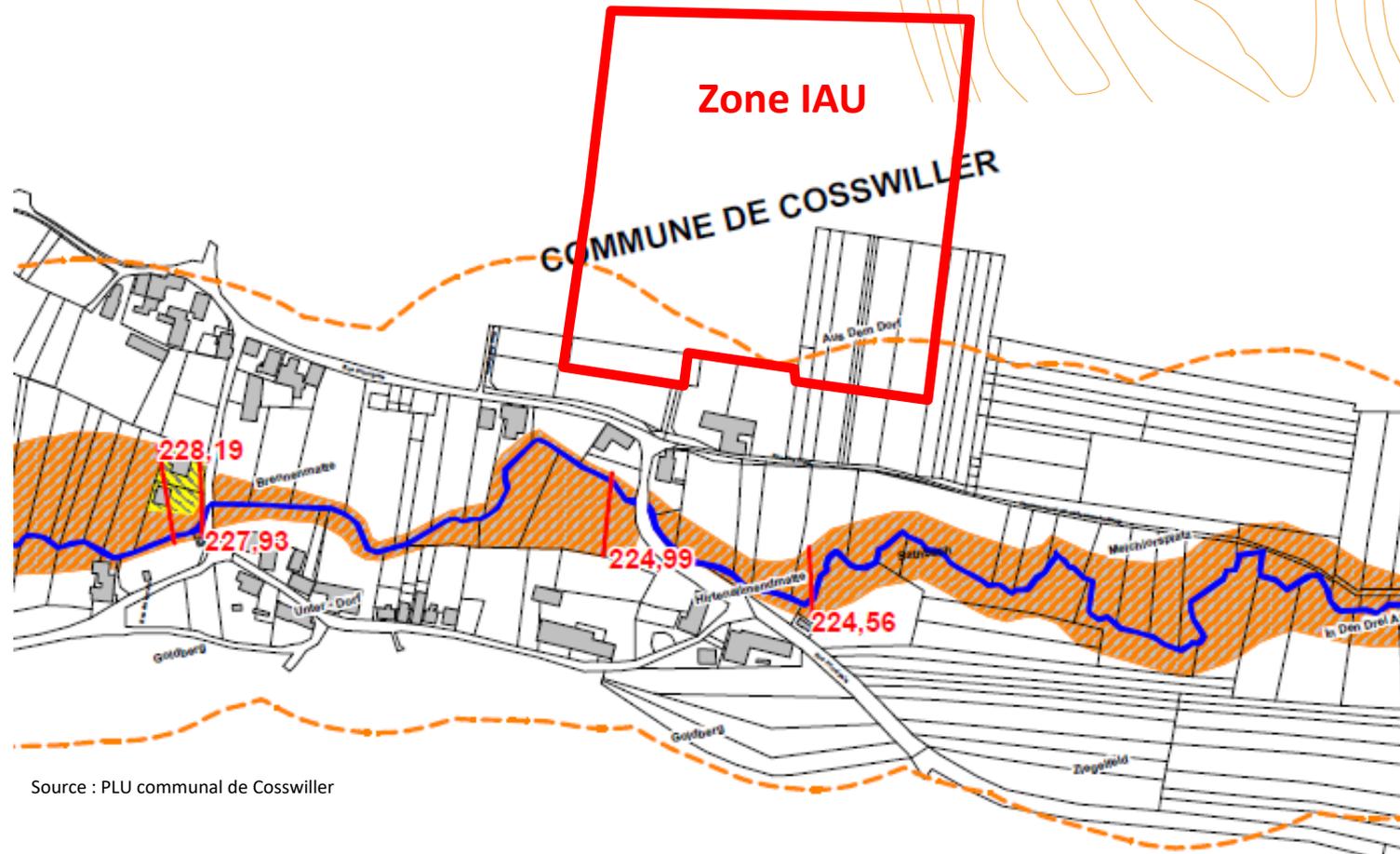
Orientations de l'OAP

(Orientations d'aménagement et de programmation)

- **Vocation dominante habitat**
- **Minimum trois tranches avec une durée minimum de cinq ans entre chaque tranche** à compter de l'achèvement des travaux (voirie provisoire)
- **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**
 - Insertion des constructions dans le **terrain naturel** avec minimisation des mouvements de terrain et sans porter atteinte à la topographie naturelle
 - **Transition végétale en périphérie**
 - **Aménagements paysagers en cœur** de zone à proximité du secteur privilégié pour l'habitat et en limite Sud-Ouest (limite avec la zone UE)
- **Mixité fonctionnelle et sociale**
 - Densité de **16 log/ha** avec diversité de taille des parcelles
 - **20 % d'habitat intermédiaire** pour l'ensemble de la zone
- **Préservation de l'environnement**
 - **Gestion des eaux par infiltration** ou par rétention à l'échelle de la parcelle ou à l'échelle de l'opération
 - **Organisation viaire et parcellaire** permettant d'exploiter les **apports solaires passifs et l'implantation des panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.**
 - Limitation de l'imperméabilisation du sol non bâti
- **Desserte des terrains par les voies et réseaux**
 - **Au moins six accès à prévoir** : 2 rue de l'Église, 1 rue principale et 3 rue des Prés, avec bouclage de la voirie depuis ces accès
 - **Une connexion piétonne** depuis la zone 1AU jusqu'à la zone UE à créer.
 - **Chemins doux** à l'intérieur de la zone à prévoir.



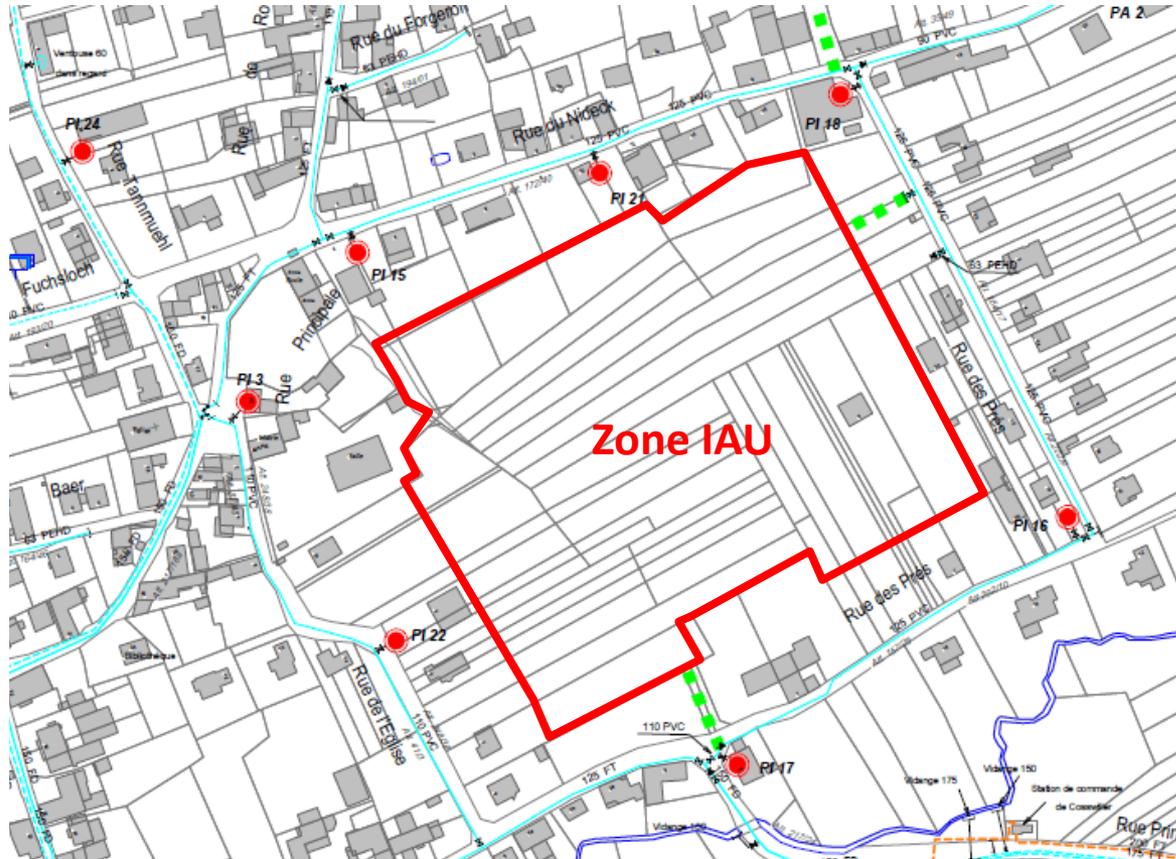
Servitudes d'Utilité Publique du PLU : le PPRI de la Mossig



- ➔ **Article 2421-1** : la **zone blanche** est considérée comme étant sans risque prévisible par débordement pour une crue d'occurrence centennale. **Pas de restriction.**
- ➔ **Article 2431-1** : dans une bande de **100 mètres** en limite de zone orange ou jaune, la **construction en zone blanche de sous-sols est interdite sous la cote de référence.**



Annexes sanitaires - Alimentation en eau potable



Source : PLU communal de Cosswiller

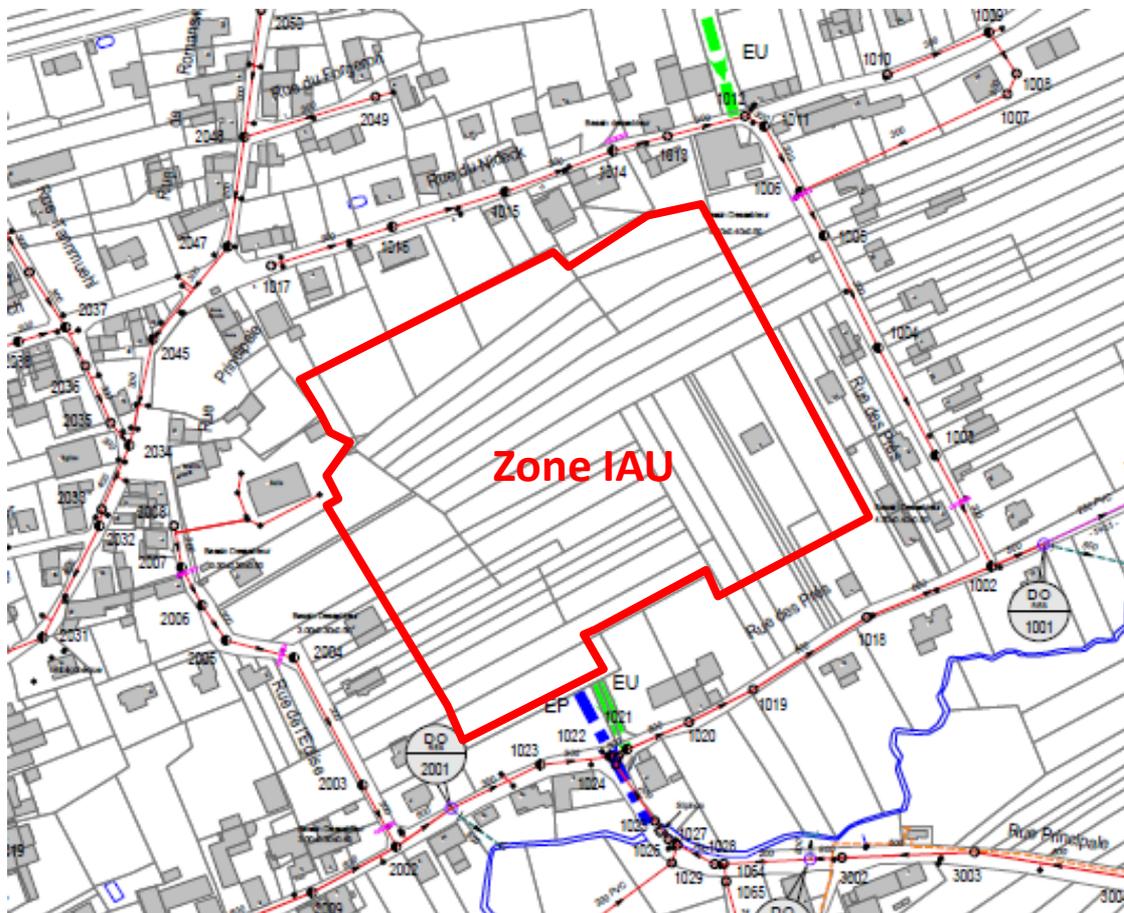
- Desserte par bouclage avec le réseau \varnothing 125 mm de la rue des Prés. Deux amorces de réseaux à poser en zone UB (à l'est et au sud d'une longueur de 35 ml)
- Pression disponible d'environ 7 bars (nécessité de réducteurs de pression individuels pour la protection des installations privées contre les pressions élevées)

Légende :	
Réseau d'eau (Drute)	Vanne ouverte
Réseau d'eau (Basse pression)	Vanne fermée
Réseau d'eau (Moyenne pression)	Robinet prise
Réseau d'eau (Haute pression)	Branchement simple
Conduite de vidange	Regard de branchement
Poteau d'Incendie (PI)	Bouchon
Poteau Auxiliaire (PA)	Plaque pleine
Hydrant (H)	Séparateur de tronçons
Citerne Incendie (Raccordée)	Cône de réduction
Citerne Incendie (Non raccordée)	Ventouse
Puits d'incendie (Non raccordé)	Vidange, Purge ou Aération
Borne fontaine	Hydrant d'Aération (HA)
	Réducteur ou Stabilisateur de pression
	Regard de comptage
	Regard de régulation
	Réservoir
	Station de pompage
	Station relais
	Station de traitement
	Source
	Puits
	Brise-charge
	Collecteur
	Câble ouvrage
	All. / . / Attachement
	Plan de récolement

- Conduite AEP à prévoir
- Conduite AEP à renforcer

Annexes sanitaires - Assainissement

- Assainissement en **mode séparatif et dispositifs de gestion des eaux pluviales obligatoires**, y compris des espaces communs (voirie, ...). Possibilité aussi de raccordement avec limitation du débit de 5 l/s/ha
- **Eaux usées** vers le réseau séparatif de Ø 500 mm (intersection rue des Prés et rue Principale) **nécessitant une extension d'environ 35 ml** en zone UB
- **Eaux pluviales** : si infiltration pas possible, à diriger vers le Sathbach, avec création de 80 ml en zones UB et N



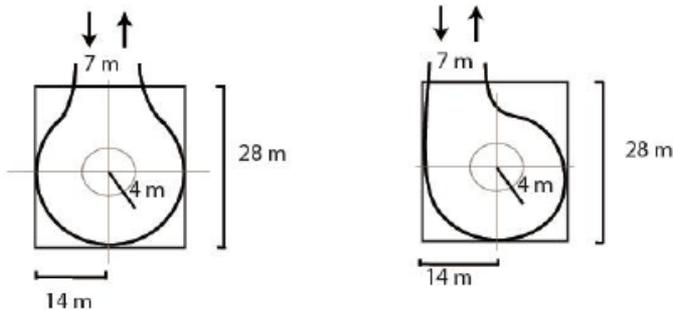
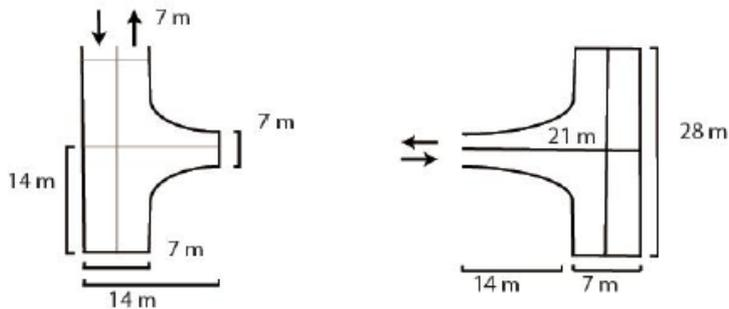
Source : PLU communal de Cosswiller

Légende:			
—●— Réseau unitaire	○ Regard DO	Surverse	▭ Bassin dessableur
—●— Réseau d'eau pluviale	○ Regard de visite	⊂ Exutoire	▭ Bassin d'orage
—●— Réseau séparatif	⊙ Regard enterré	⊥ Tête de déversement	▭ Séparateur d'hydrocarbures
—●— Réseau intercommunal	○ Regard dessableur	⊥ Entrée fossé sans dessableur	▭ Bassin d'infiltration
—●— Refoulement communal	○ Regard de chasse	⊥ Entrée fossé avec dessableur	▭ Station de relèvement
—●— Refoulement intercommunal	○ Regard avec chute	⊥ Clapet	▭ Station de relèvement
—●— Drainage	⊙ Puitard	⊥ Régulateur de débit	▭ Regard de mise en charge
—●— Décharge communale	⊙ Bouches d'égout siphonnées	⊥ Ventouse	▭ Chambre à vannes
—●— Décharge intercommunale	⊙ Bouches d'égout non siphonnées	⊥ Vidange	▭ Station d'épuration
—●— Pression descendante	⊙ Bouches d'égout carnisées	⊥ Vanne	▭ Station d'épuration
—●— Rejet station d'épuration	⊙ Regard de branchement	⊥ Anti-bilèer	▭ Fontaine
—●— Réseau non rétrocedé	⊙ Branchement	⊥ Siphon	▭ Cible ouvrage
—●— Réseau hors compétence			▭ Plan de récolement

—●— EU Extension proposée: réseau eaux usées
 —●— EP Extension proposée: réseau eaux pluviales
 —●— Renforcement proposé

Annexes sanitaires – Collecte ordures ménagères

- Regroupement des bacs possibles pour les chaussées ou impasses n'étant pas suffisamment larges
- Aires de retournement : dimensions préconisées par le Select'om (cf. annexe n°2 de la note relative à la gestion des ordures ménagères)



Source : Select'Om



Droit de préemption urbain



Commune de Cosswiller

Droit de préemption urbain :

■ Périmètre du DPU

Fond de plan :

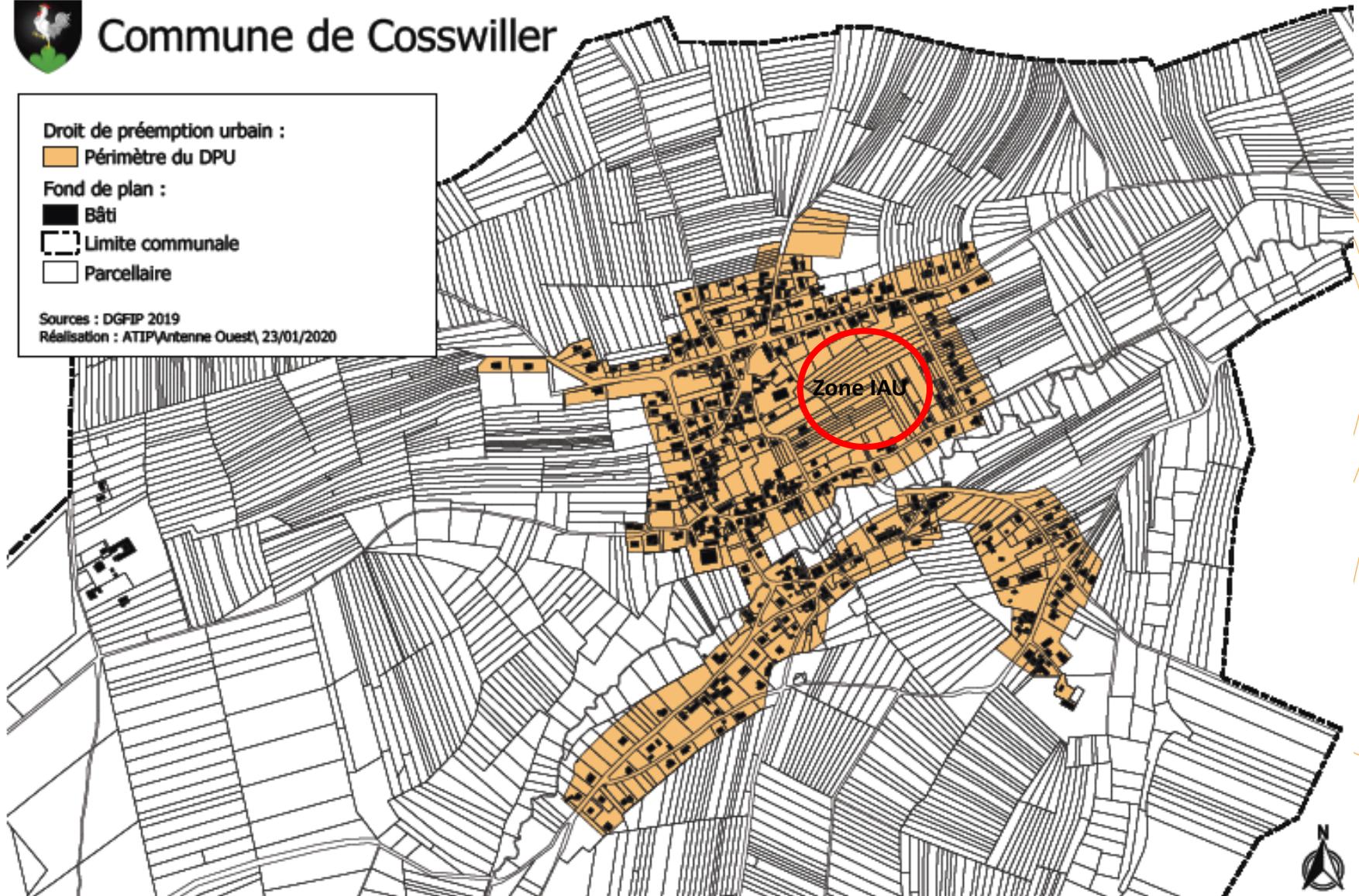
■ Bâti

□ Limite communale

□ Parcellaire

Sources : DGFIP 2019

Réalisation : ATIP/Antenne Ouest, 23/01/2020



59 / Accompagnement pour l'aménagement d'un quartier au centre de la commune de Cosswiller



SYNTHÈSE DES ATELIERS

Attentes principales issues des ateliers
des 23 mars et 4 avril 2022



Le contenu et le déroulement des ateliers

Objectif :

Identifier les attentes de la population (élu·e·s, société civile, association « Pour notre village » d'opposition au projet antérieur dans le cadre de l'urbanisation de la zone AU), sur la base des éléments de connaissance du territoire apportés par l'ADEUS en introduction de séance sur plusieurs sujets clefs de diagnostic (voir pages 5 à 51).



Thèmes transversaux

La préservation du caractère rural de la commune



- ➔ **Aspect paysager** (grand paysage) : respect des lignes paysagères, des vergers, inscription dans la pente
- ➔ **Aspect urbain** : formes urbaines en continuité du centre ancien (gabarit, implantation, toitures), échelle maîtrisée
- ➔ **Aspect architectural** : référence au bâti existant, forme de toiture, matérialité (bois), aspect chromatique, ...
- ➔ **Voiries** : rapport à la pente, le moins de linéaire possible, largeur réduite, géométrie, aires de stationnement semi végétalisées
- ➔ **Aspect végétal** : essences locales, vergers, plantes nourricières
- ➔ **Espaces favorables à la relation de voisinage** : espace public piéton, espaces partagés, habitat collectif/intermédiaire, seuil semi public, ...



Thèmes transversaux

⊙ Au cœur du village, un site à dimension publique, pour l'ensemble du village

- connecté aux sentiers/cheminements du village
- où la rencontre et la détente sont favorisés

⊙ Au cœur du village, de l'espace dédié à la convivialité

Des espaces ouverts destinés à toutes les générations et qui favorisent les relations intergénérationnelles : lieux de détente, de jeu, éducatifs, ... qui se déclinent en plusieurs types d'espaces (espace public, jardins publics, partagés, communs/privés)



Thèmes transversaux

Un ré-ancrage du village dans la proximité

- ➔ Relocalisation d'emplois dans la Communauté de communes et dans le village
- ➔ Desservi par des services (limitation des déplacements)



Démographie/habitat

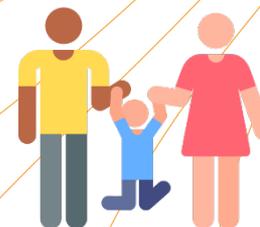
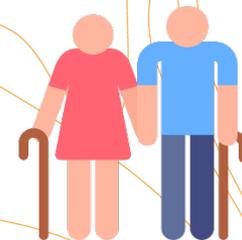
Une population variée/mixte et réceptive

➔ Des logements pour des profils variés

- les jeunes (isolés ou en couple), les personnes seules, les familles, les familles monoparentales, les séniors (personnes âgées autonomes)
- des populations aux revenus variés, dont des revenus modestes (accession à la propriété et locatif)

➔ Des futurs habitants en phase avec le contexte de Cosswiller et certaines valeurs

- un public sensible au caractère spécifique d'un éco-quartier (aspect environnemental)
- des types de logements qui attirent une population moins dépendante de la voiture



Habitat

Un habitat avec des espaces à dimension collective

- ➔ Des **espaces mutualisés** pour :
- réduire les surfaces à construire
 - créer des liens de voisinage, favoriser notamment les rencontres entre générations, entre anciens et nouveaux habitants
 - favoriser l'autonomie des personnes âgées
- ➔ Formes suggérées d'espaces mutualisés : jardin partagé, local polyvalent pour services à la personne, chambre d'amis, stationnement



Habitat

Des formes d'habitat compactes

⇒ Pour économiser le foncier et le sol, au profit de l'écrin vert

- des maisons mitoyennes (jumelles, en bande)
- des petits collectifs (gabarit maîtrisé) sous forme de maison plurifamiliale (dont logement sénior au rez-de-chaussée avec jardinet)



Environnement

Un environnement sensible

➔ **Maintien de la perméabilité du sol au maximum**

➔ **Préservation de l'identité végétale du site**

- vergers/arbres fruitiers
- prairie de fauche

complétée par des bosquets, haies vives d'essences locales et mellifères, potagers (dimension nourricière)

➔ **Gestion raisonnée des eaux pluviales**

- infiltration à la parcelle
- récupération d'eau (bassin, bac de rétention, ...) pour usages variés (arrosage, usage domestique)



Énergie

Des économies d'énergie

- ➔ Appui sur l'orientation sud pour le confort d'hiver
- ➔ Appui sur le végétal pour le rafraîchissement naturel/confort été
- ➔ Matériaux de construction biosourcés
- ➔ Chaufferie collective et réseau de chaleur collectif
- ➔ Limitation des plages d'éclairage public nocturne
- ➔ Réduction de la taille des logements

Une production d'énergie

- ➔ Photovoltaïque ou thermique (eau chaude collective)
- ➔ Bois énergie si fiabilité/durabilité de la filière



Mobilité / modes actifs

Des déplacements modes actifs favorisés

⊙ Restauration des cheminements piétons au sein du village

- développement d'un réseau de sentiers connecté à l'opération
- confort du déplacement (ex. : pente douce sans escalier)
- récupération d'espace public pour piétons (grâce au sens unique)
- pérennité des parcours piétons sur la voie publique (stationnement interdit sur la voie publique)
- réduction de la vitesse à 30 km/h (actée) voire moins

⊙ Le vélo à assistance électrique, une alternative à la voiture

- une piste cyclable (déjà programmée) de rabattement vers Wasselonne/terminus TSPO/parkings sécurisés
- des stations et moyens de recharge électrique
- local vélo sécurisé dans l'opération



Mobilité/voiture

La place de la voiture en question

➔ **Une limitation de l'impact de la voiture dans l'opération** sans réduire le nombre de places par logement

- géométrie : voies en impasse, sens unique, chicanes, éventuellement rues non rectilignes
- stationnement mutualisé : places externalisées

➔ **Une optimisation des déplacements**

- un lieu de covoiturage : dépose minute/point de rendez-vous



CONCLUSION

Ces travaux d'accompagnement de la commune de Cosswiller ont permis d'aider les élu.e.s à la formulation de leurs attentes quant à l'urbanisation du secteur AU, site central et stratégique pour le village.

La démarche de coconstruction en ateliers a permis, à partir de l'expression des élu.e.s et de la société civile, de dégager un consensus quant aux principales attentes des participants représentatifs des habitants, sur le site AU.

Cet exercice participatif a permis de faire émerger une vision collective, traduite en orientations spatiales : espace public traversant Nord-Sud exclusivement piéton, inscription des aménagements dans la pente, bio-climatisme, diversité des types de logements, ... qui préfigurent un futur quartier non générique tenant compte des aspects climatiques, environnementaux et sociaux.

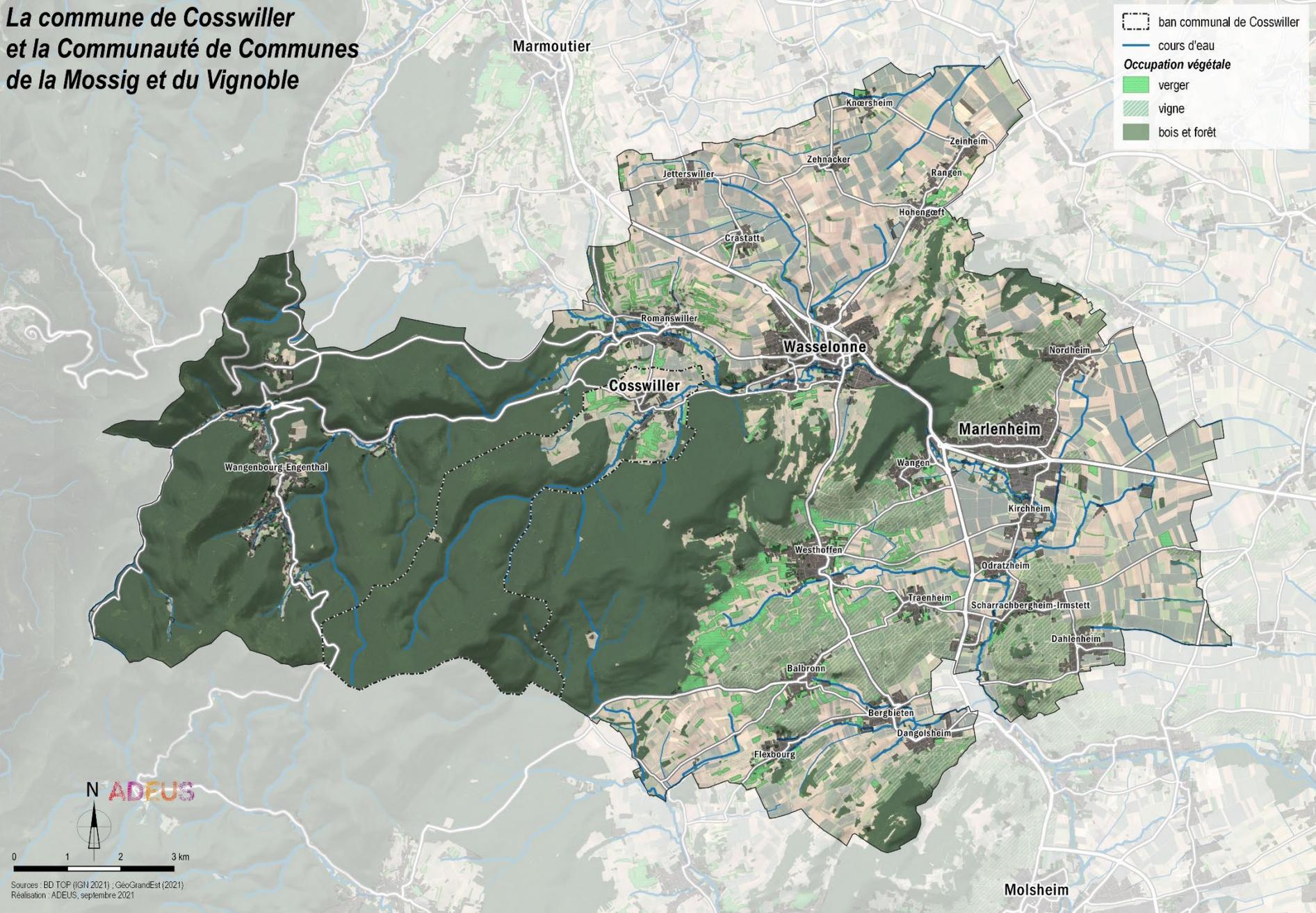
Ces éléments ont servi de base au CAUE pour produire une proposition d'organisation spatiale du futur quartier. Ces travaux croisés CAUE et ADEUS pourront par la suite donner lieu à la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU. Ils pourraient également permettre la réalisation d'autres éléments de préconisation de type cahier de cession ou autre.



ANNEXES



La commune de Cosswiller et la Communauté de Communes de la Mossig et du Vignoble

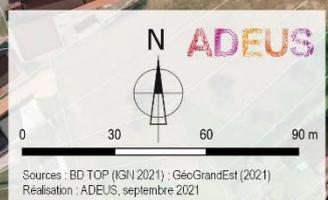


N **ADEUS**

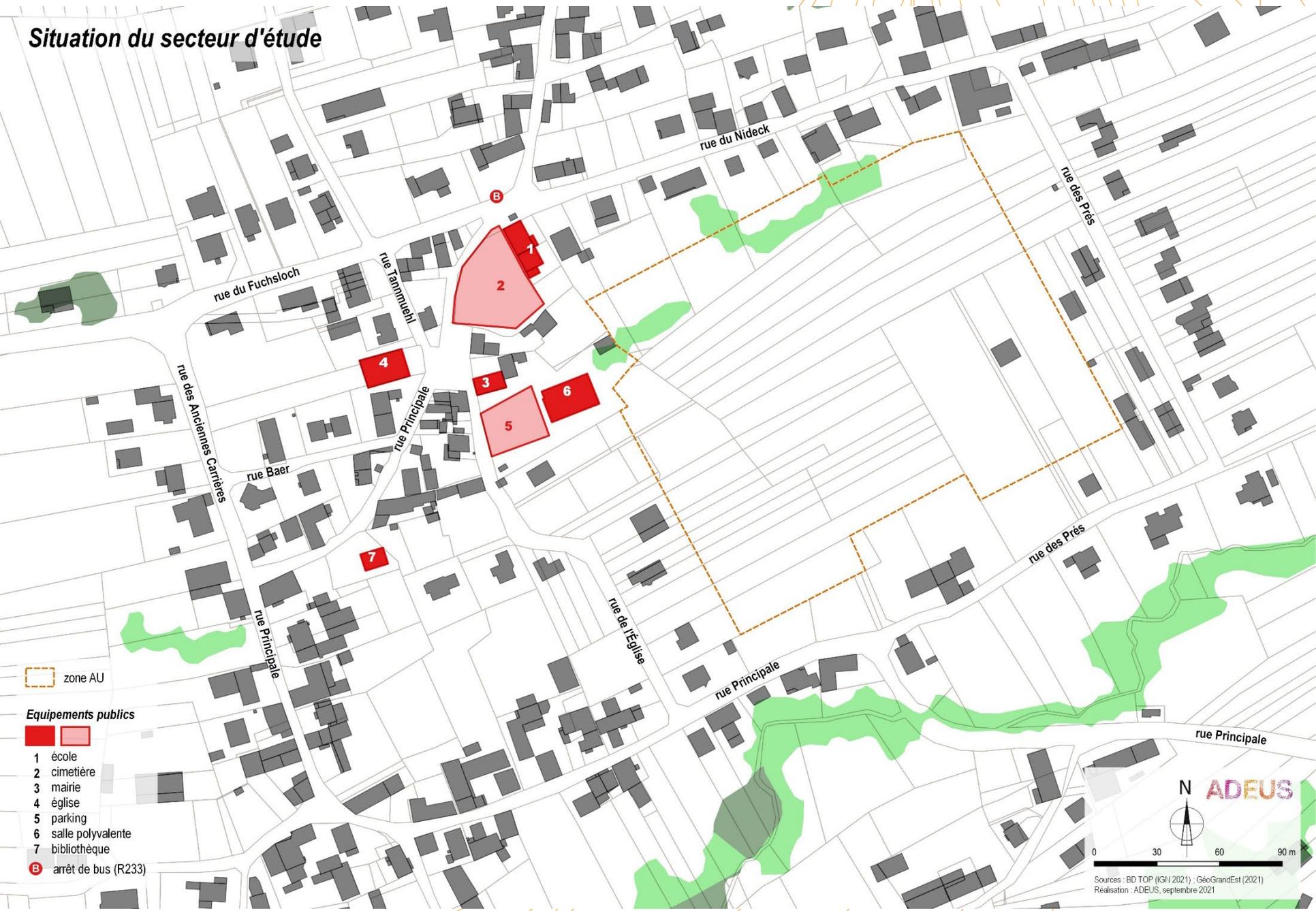
0 1 2 3 km

Sources : BD TOP (IGN 2021) ; GeoGrandEst (2021)
Réalisation : ADEUS, septembre 2021

Situation du secteur d'étude



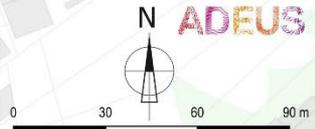
Situation du secteur d'étude



zone AU

Equipements publics

- 1 école
- 2 cimetière
- 3 mairie
- 4 église
- 5 parking
- 6 salle polyvalente
- 7 bibliothèque
- B arrêt de bus (R233)



Sources : BD TOP (IGN 2021) ; GéoGrandEst (2021)
Réalisation : ADEUS, septembre 2021

Pour aller plus loin :

- [Charte paysagère et architecturale de Bellefosse - Aménagement | février 2023](#)
- [Charte Haguenovienne d'Amélioration architecturale, de Renouveau urbain et de Transition Environnementale - Aménagement | juillet 2021](#)

Directeur de publication : **Pierre Laplane, Directeur général**

Responsable éditorial : **Yves Gendron, Directeur général adjoint**

Équipe projet : **Jessica Berlet, Magali Biset, Hyacinthe Blaise, Fabienne Commessie (cheffe de projet), Myriam Jeanniard, Camille Muller, Jean-Yves Sauter, Brice Van Haaren**

PTP 2022 – Projet n° 3.3.1.4. – Photos ADEUS sauf mention

ADEUS – Décembre 2023

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org

Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

