



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**HILSENHEIM**

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Prescription Révision n°1 du PLU le : 03/10/2016

### REVISION DU PLU

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
municipal du 10 février 2026,

A Hilsenheim,  
le 10 février 2026

Madame le Maire,  
MOSSER Mireille



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI





# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
<b>I- ORIENTATIONS GENERALES</b> .....	<b>5</b>
1- AMENAGEMENT ET URBANISME.....	5
2- PAYSAGE.....	5
3- HABITAT.....	6
4- PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	7
5- PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	7
6- TRANSPORT ET DEPLACEMENTS.....	7
7- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL.....	8
8- EQUIPEMENTS ET LOISIRS.....	9
9- DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....	9
10- RESEAUX D'ENERGIE.....	9
<b>II- OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN</b> .....	<b>10</b>
1- RENOUVELLEMENT URBAIN.....	10
2- SURFACE MOBILISABLE EN EXTENSION URBAINE.....	10
3- DENSITE RESIDENTIELLE.....	10



---

# INTRODUCTION

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est règlementé par le code de l'urbanisme.

Le PADD définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Pour rappel, les dispositions du projet communal de Hilsenheim doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Sélestat et sa Région.

# I- ORIENTATIONS GENERALES

## I- AMENAGEMENT ET URBANISME

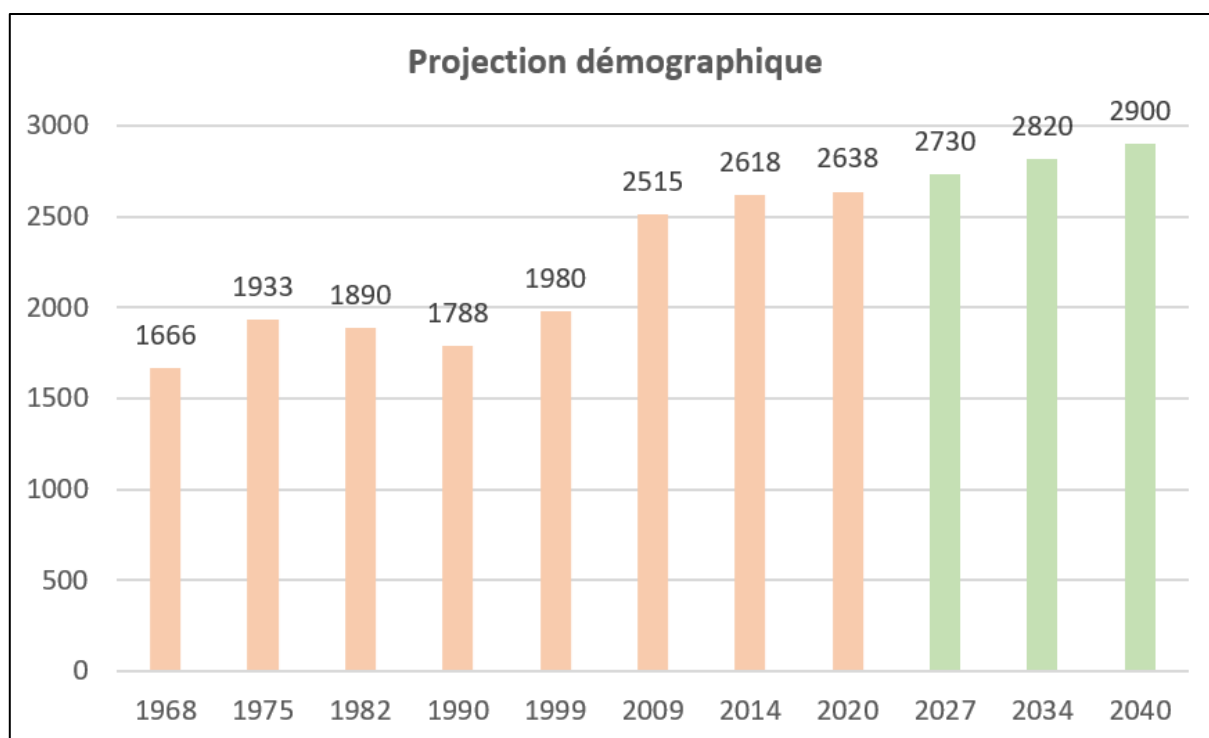
### Contexte :

Le centre ancien d'Hilsenheim est particulièrement étendu et présente une morphologie en tache d'huile, qui a laissé de nombreux cœurs d'ilots verts résiduels. Historiquement, le tissu urbain a eu tendance à s'étendre, principalement vers l'ouest jusqu'au contact des zones inondables, ainsi que vers le sud. L'extension vers la frange Est est plus récente et présente toujours un fort potentiel de densification. La commune dispose de nombreux édifices remarquables (notamment maisons et fermes du 18ème et 19ème siècle).

### Orientations :

#### 1) Mettre en œuvre un projet communal fondé sur un développement démographique plus modéré

En considérant un taux de variation annuelle moyen d'environ 0,5% entre 2020 et 2040, comme indiqué dans le PLH (pour 2030) et le SCoT (pour 2030), la population de Hilsenheim se situerait autour de 2 900 habitants en 2040.



- 2) Viser la sobriété foncière en matière de production de nouveaux logements en évitant l'étalement urbain linéaire le long des axes de communication et en conservant une morphologie villageoise groupée. Le projet de développement de la commune favorisera la mobilisation des " dents creuses " au sein du tissu urbain et la réhabilitation du bâti ancien.
- 3) Offrir une plus grande liberté d'implantation des constructions par rapport aux voies dans le centre ancien pour limiter les nuisances et assurer la sécurité des usagers.
- 4) Encadrer, au sein des zones dédiées à l'habitat, les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, pouvant être une source de nuisance envers la population



- 5) *Encadrer le gabarit des futures constructions dans le respect des volumes locaux.*
- 6) *Prendre la mesure des enjeux climatiques en prévoyant le maintien d'espaces verts et des plantations dans les zones urbaines et à urbaniser pour conserver des ilots de fraîcheur urbains*
- 7) *Harmoniser le traitement des clôtures sur rue dans les zones à vocation principale d'habitat afin d'améliorer l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, tout en garantissant une meilleure visibilité au niveau des accès et des intersections.*
- 8) *Prendre en compte le risque d'inondation dans les choix d'aménagement.*
- 9) *Permettre l'évolution des activités présentes au Willerhof dans les limites fixées par le PPRI.*

## 2- PAYSAGE

### Contexte :

*Le grand paysage est celui d'une plaine humide à la topographie plane, avec des espaces agricoles qui entourent le village et des boisements situés au niveau du pourtour du ban communal. Des ilots boisés sont au contact du tissu urbain (rue de Muttersholtz, rue d'Ebersmunster).*

*Des espaces de jardins et vergers subsistent au cœur du village et dans une moindre mesure en périphérie du village.*

### Orientations :

- 1) **Conserver des cœurs d'ilots verts au sein du tissu bâti.**
- 2) **Imposer le développement des espaces verts et les plantations dans les nouveaux projets de construction.**
- 3) **Préserver les haies champêtres et les boisements (dont les ripisylves) qui limitent le phénomène de banalisation du paysage.**
- 4) **Imposer aux nouvelles constructions réalisées dans le centre ancien, le respect des principaux traits de l'architecture traditionnelle locale**

## 3- HABITAT

### Contexte :

*Le parc de logements à Hilsenheim a connu une croissance plus importante sur la période 1999-2007 L'offre en logements est relativement diversifiée, avec 18,6% d'appartements et 40% de logements de 3-4 pièces La vacance des logements concerne plus particulièrement les logements anciens (antérieurs à 1946). La part des ménages composés d'une seule personne est en augmentation.*

### Orientations :

- 1) **Poursuivre la diversification du parc de logements (maisons individuelles, habitat intermédiaire, petits collectifs) pour favoriser le parcours résidentiel local et répondre aux besoins de la population actuelle et future.**



- 2) Favoriser la réhabilitation du bâti ancien contribuant à la limitation du phénomène de vacance du parc de logements.
- 3) Prévoir des capacités de stationnement adaptées aux besoins des opérations à destination d'habitat pour ne pas engorger le domaine public

## 4- PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

### Contexte :

*Le territoire de Hilsenheim se caractérise par la présence de massifs forestiers et de terres agricoles principalement dédiées à la culture du maïs. Le territoire est concerné par la présence de deux sites Natura 2000 (secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch et Ried de Colmar à Sélestat).*

### Orientations :

- 1) Préserver de l'urbanisation les espaces à forte valeur environnementale (sites Natura 2000, zone humide remarquable répertoriée au nord du territoire)
- 2) Préserver le site des sources phréatiques des Waechterquellen et prairies environnantes (arrêté de protection de biotope) à l'extrémité nord du territoire communal
- 3) Eviter le mitage des terres agricoles en définissant des secteurs de taille suffisante, spécifiquement dédiés à l'installation et au développement des exploitations agricoles.
- 4) Pérenniser l'activité d'exploitation forestière existante dans la commune.

## 5- PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

### Contexte :

*Sur le territoire de Hilsenheim, les cours d'eau (ruisseaux Landweggraben, Kesslergraben, Friesengraben) et les massifs forestiers constituent des continuités écologiques.*

### Orientations :

- 1) Préserver les espaces forestiers et plus particulièrement les petits boisements, ainsi que le réseau de haies servant de relai au sein des corridors écologiques.
- 2) Préserver les continuités écologiques formées par les cours d'eau et leurs ripisylves.

## 6- TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

### Contexte :



*La commune de Hilsenheim est desservie par deux lignes de bus. Le développement des déplacements doux est un véritable enjeu local.*

### **Orientations :**

- 1) Assurer la bonne intégration des futures extensions dans le maillage viaire existant.
- 2) Encadrer les caractéristiques des accès et des voies pour faciliter le fonctionnement urbain et assurer la sécurité des usagers.
- 3) Poursuivre le développement des liaisons cyclables d'échelle intercommunale.
- 4) Améliorer la desserte des équipements (notamment scolaire) tant par le réseau routier que par des liaisons douces
- 5) Favoriser le développement d'itinéraires de promenade autour du village, notamment sur la façade ouest de la commune, autour de la zone de loisir.

## **7- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL**

### **Contexte :**

*La commune bénéficie d'une offre en commerces et services de proximité développée (alimentation, services, santé, artisanat) et d'un secteur d'activités économiques au sud du village.*

### **Orientations :**

- 1) Autoriser une diversification adaptée des fonctions urbaines au sein des espaces bâtis, sous réserve du respect d'autrui.
- 2) Conforter l'offre en commerces et services de proximité en adaptant les obligations de stationnement au contexte local et aux possibilités de mutualisation avec le stationnement existant le long du domaine public.
- 3) Envisager l'extension des zones d'activités économiques du village pour offrir des possibilités de développement aux entreprises locales et répondre aux nombreuses demandes d'implantation concernant le territoire nord de la communauté de communes.
- 4) Faire des choix pertinents en matière d'implantation de sorties d'exploitation conciliant projets des exploitants, développement urbain et préservation de l'environnement.
- 5) Encadrer les logements de fonction dans le cadre des sorties d'exploitation agricoles.
- 6) Interdire les nouveaux logements de fonction au sein des zones d'activité.



## 8- EQUIPEMENTS ET LOISIRS

### Contexte :

*La commune de Hilsenheim dispose d'une offre développée en équipements (agence postale, salle polyvalente, maison des associations, mille-club, complexe sportif, city-park, écoles maternelle et élémentaire, accueil périscolaire, maison de retraite).*

### Orientations :

- 1) Offrir des possibilités d'évolution et de développement aux équipements existants, notamment scolaires et périscolaires.
- 2) Permettre le développement de l'offre d'équipements sportifs et de loisirs pour répondre à la demande locale.
- 3) Poursuivre l'aménagement de parcours de loisirs, chemins de promenade et de découverte du territoire.
- 4) Créer un secteur dédié aux jardins familiaux au contact de la zone de loisirs.

## 9- DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

### Contexte :

*Le déploiement de la fibre optique a été engagé depuis 2020 et va se poursuivre jusqu'en 2022.*

### Orientations :

- 1) Poursuive le déploiement de la fibre et tirer profit du développement à venir du très haut débit sur le territoire pour accompagner les projets de création d'entreprises locales

## 10- RESEAUX D'ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

### Orientations :

- 1) Permettre le développement des énergies renouvelables en cohérence avec le paysage villageois, le patrimoine architectural et dans le respect d'autrui.



## II- OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### 1- RENOUVELLEMENT URBAIN

#### **Orientations :**

- 1) Réaliser au sein des zones urbaines au moins 50% des logements envisagés à l'horizon 2040 (comblement de dents creuses, réhabilitations-rénovations, remise sur le marché de logements vacants)
- 2) Respecter une part minimale de 50% de logements intermédiaires et/ou collectifs dans les opérations d'aménagement dont la vocation principale est l'habitat et dont la superficie représente au moins 1 ha

### 2- SURFACE MOBILISABLE EN EXTENSION URBAINE

#### **Orientations :**

- 1) Mobiliser environ 13 ha en extension du T0 du SCoT à l'horizon 2040 pour la réalisation de secteurs dont la vocation principale est l'habitat (maximum SCoT = 10 ha pour 2030)
- 2) Ne pas excéder 4,5 ha en extension du T0 du SCoT à l'horizon 2040 pour la réalisation de secteurs dont la vocation principale est l'activité

### 3- DENSITE RESIDENTIELLE

#### **Orientations :**

- 1) Respecter une densité moyenne d'au moins 30 logements/ha dans les opérations d'aménagement en extension urbaine dont la vocation principale est l'habitat



VB Process, une société de la marque Territoire+  
Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme  
réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

[thibaud.debonn@territoire-plus.fr](mailto:thibaud.debonn@territoire-plus.fr)

[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)