



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

HINDISHEIM

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Elaboration le : 26/10/1987
Révision n°1 le : 28/03/2002
Modification simplifiée n°1 le : 22/12/2004
Modification n°1 le : 24/10/2006
Modification n°2 le : 21/05/2007
Modification n°3 le : 17/11/2010
Modification simplifiée n°2 le : 02/03/2011
Modification simplifiée n°3 le : 05/09/2013
Modification simplifiée n°4 le : 23/02/2015
RNU le : 27/03/2017



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

67210 OBERNAI

REVISION DU POS EN VUE DE SA TRANSFORMATION EN PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 04 juillet 2019,

A Hindisheim,
le 04 juillet 2019



Le Maire,
Pascal NOTHISEN

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

**COMMUNE DE
HINDISHEIM**

RÉVISION DU P.O.S. ET TRANSFORMATION EN P.L.U.

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

Version PLU « approuvé »



Vidal
consultants

PREAMBULE : Champ d'application des orientations générales du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Le contenu du PADD est tenu de respecter les principes généraux qui figurent dans le Code de l'Urbanisme et qui déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques, de paysage,

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- 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 ;
- Définit 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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ;
- Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'enjeu de ce PLU est de créer les conditions favorables pour offrir à la commune de Hindisheim un développement cohérent lié à ses atouts, tout en veillant au maintien et à la préservation de l'équilibre des milieux naturels et paysagers.

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique, la municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour des cinq grands axes suivants :

- ***Définir un développement urbain harmonieux et raisonné***
- ***Diversifier l'offre en logements et améliorer le cadre de vie***
- ***S'appuyer sur les éléments structurants en matière de déplacements et de transports***
- ***Assurer la pérennisation des activités existantes et maintenir une offre complémentaire à celle de l'intercommunalité***
- ***Préserver l'environnement, les espaces agricoles et paysagers***

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.

LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

définir un développement urbain harmonieux et raisonné

Objectif 1 : Composer avec les risques et contraintes du territoire

- Tenir compte des risques liés notamment aux remontées de nappe et préserver de toute urbanisation la zone inondable de l'Andlau, touchant la frange Ouest du tissu urbain
- Intégrer une réflexion sur l'implantation et l'aspect extérieur des constructions dans un contexte topographique plat offrant des vues lointaines vers le village et exposant particulièrement les franges urbaines (zone de contact espace bâti/espace non bâti)
- Tenir compte du passage d'un pipeline à l'Est du bourg qui génère des restrictions en terme de constructibilité (bien qu'il ne soit pas exploité actuellement)

Objectif 2 : Privilégier le renouvellement urbain

- Rechercher une « intensification » de l'enveloppe urbaine existante en permettant la rénovation du parc existant et en mobilisant les « dents creuses » (terrains viabilisés mais non bâtis)
- Offrir marge d'évolution encadrée des tissus existants, adaptée à chaque typologie bâtie, afin d'éviter toute « sur-densification » qui viendrait injurier le patrimoine existant
- Gérer ce potentiel, par le biais d'un droit des sols adapté, dans un contexte de tissu ancien étendu et très patrimonial

Objectif 3 : Repenser la localisation et le dimensionnement des zones de développement

- Assurer la compatibilité avec les documents supra-communaux et notamment le SCOTERS qui fixe les limites du développement ex-nihilo et donne des objectifs de densité et de renouvellement urbain
- Définir des objectifs de croissance et de production de logements qui assureront un dynamisme démographique en adéquation avec l'échelle du bourg, sa localisation géographique attractive (proche à la fois des pôles urbains de Strasbourg, Erstein, Obernai/Molsheim et de la gare de Limersheim)
- Maintenir les secteurs d'urbanisation future les plus opportuns à l'Est du village en respectant les limites d'appartenance du site, en évitant toute extension linéaire et mitage paysager et en privilégiant l'accroche aux quartiers existants

Objectif 4 : Promouvoir un urbanisme durable

- Veiller à une bonne intégration des nouveaux quartiers dans la structure urbaine existante
- Intégrer les facteurs bioclimatiques dans les programmes d'aménagement (ex : orientation des parcelles et des constructions pour l'utilisation des apports solaires passifs)
- Encadrer la rénovation énergétique des anciens bâtiments (notamment l'isolation par l'extérieur) pour préserver la cohérence du cadre de vie urbain
- Respecter l'équilibre entre les espaces imperméabilisés et espaces non imperméabilisés : le maintien d'espaces non imperméabilisés participe à la maîtrise du ruissellement pluvial en permettant l'infiltration des eaux de pluie

LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT, LES EQUIPEMENTS, LES LOISIRS ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Diversifier l'offre en logements et améliorer le cadre de vie

Objectif 1 : Assurer le maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle

- Diversifier l'offre en logements pour poursuivre le rééquilibrage du parc de logements afin qu'il soit en mesure d'assurer un parcours résidentiel pour tous, quels que soit l'âge, le niveau de ressources et la structure du ménage.
- Imposer un minimum de 25% de logements intermédiaires pour les nouvelles opérations et ce dans le respect des orientations édictées par le SCoTERS
- Permettre le renouvellement des générations et favoriser le maintien des seniors dans la commune afin garantir la pérennité des équipements publics existants.

Objectif 2 : Améliorer la structure urbaine

- Conforter la notion de pluri-centralité: le village se structure autour d'une pluri-centralité (organisation des principaux quartiers autour d'un point central) ; les nouveaux tissus urbains devront intégrer cette caractéristique ; une amélioration de la liaison entre ces différents points centraux sera recherchée.
- Aménager certaines rues et carrefours afin d'améliorer la sécurité des véhicules et des piétons

Objectif 3 : Protéger le centre ancien très patrimonial sans le figer : 3 échelles d'action :

- Identité du bâti traditionnel : définir un droit des sols tenant compte malgré une bonne homogénéité d'ensemble du bâti traditionnel, d'une grande diversité, notamment en terme de volumétrie et d'implantation.
- Evolution du bâti traditionnel : Veiller à une bonne intégration des transformations, évolutions et opérations de réhabilitation du bâti ancien
- Cohabitation ancien/récent : Edicter des règles assurant une bonne cohabitation entre le bâti ancien composé majoritairement de constructions à pans de bois et le bâti récent

Objectif 4 : Conforter le niveau d'équipement et de loisirs

- Donner un potentiel d'extension à la principale zone d'équipement implantée au Sud du village, notamment pour soutenir les activités associatives participant au lien social
- Envisager l'aménagement de jardins partagés

Objectif 5 : Déployer les moyens de communication numérique

- L'accès aux technologies numériques constitue un enjeu fort tant pour les habitants que pour les activités économiques ; c'est pourquoi la commune souhaite favoriser le déploiement de la fibre optique.

Objectif 6 : Prise en compte des ressources énergétiques

- Les différentes pièces du PLU veilleront à ne pas entraver les projets visant à mettre en œuvre des dispositifs d'énergie renouvelable ou de récupération (soleil, éolien, biomasse, géothermie, méthanisation,...) et adaptés au contexte communal

LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

s'appuyer sur les éléments structurants

Objectif 1 : Conforter les itinéraires de promenades

- En cas de besoin, intégrer des venelles piétonnes/cyclistes dans le programme des futurs quartiers
- Prolonger l'itinéraire de promenade le long de l'Andlau, côté Est
- Prolonger la rue du Fossé par une liaison douce vers le Sud et la zone d'équipements sportifs et culturels

Objectif 2 : Anticiper les besoins et mener une réflexion sur les points sensibles en matière de stationnement

- Prévoir des règles adaptées et cohérentes, notamment dans le cadre des réhabilitations, extensions ou changements de destinations.
- Chercher de nouvelles poches de stationnement et/ou créer du linéaire de stationnement le long des rues dont la largeur le permet, comme la rue Principale, tout en préservant la fluidité sur les principaux axes de transit (notamment les RD 207 et 288)

LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE :

assurer la pérennité des activités existantes et maintenir une offre complémentaire à celle de l'intercommunalité

Objectif 1 : Prendre en compte les activités existantes

- Autoriser les activités compatibles avec le voisinage de l'habitat dans l'ensemble du bourg
- Répondre au besoin en desserrement des activités existantes

Objectif 2 : Maintenir une offre complémentaire à celle de l'intercommunalité

- Maintenir un potentiel d'extension de la zone d'activités de la Kaltau, en cohérence avec l'action communautaire et en privilégiant certaines activités peu consommatrices d'espace et cherchant à bénéficier d'un environnement plus qualitatif qu'une zone d'activités spécifique.

Objectif 3 : Evaluer et répondre au besoin du monde agricole

- Concerter avec le monde agricole afin de pérenniser les activités agricoles déjà implantées à Hindisheim et répondre à leur éventuels projets d'extension

Objectif 4 : Conforter les commerces et services de proximité

- Favoriser la présence des commerces et services de proximité à travers la mise en place d'une réglementation adaptée du droit des sols

LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PROTECTION DU PAYSAGE, DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES :

préserver l'environnement, les espaces agricoles et paysagers

Objectif 1 : Assurer l'intégration paysagère des constructions

- Gérer les transitions espace bâti/espace non bâti par le biais notamment de mesures d'accompagnement paysagères le long des futurs fronts urbains mais aussi afin de mieux intégrer le lotissement récemment créé en entrée Sud-Ouest.
- Préserver le territoire du mitage paysager, pratiquement inexistant sur le ban communal en limitant les espaces agricoles constructibles

Objectif 2 : Conserver les habitats favorables aux espèces faunistiques et floristiques et notamment :

- L'ensemble prairial riedien du Bruch de l'Andlau comprenant de nombreux habitats humides favorables à plusieurs espèces patrimoniales
- Le massif forestier du Bruch de l'Andlau
- Les espaces ouverts extensifs à proximité des zones urbanisés, caractérisés par des vergers
- Le réseau hydrographique incluant la ripisylve de l'Andlau et un plan d'eau abritant une faune aquatique riche

LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

De par sa situation géographique à proximité de plusieurs pôles urbains (Strasbourg, Erstein, Obernai/Molsheim), mais aussi de la présence de la gare de Limersheim à moins de 2km du tissu urbain, Hindisheim bénéficie d'une attractivité certaine justifiant des perspectives de développement dynamique, tout en respectant la trame urbaine définie par le SCOTERS plaçant Hindisheim dans la catégorie « village ».

Pour pérenniser son tissu associatif dense et garant du lien social, le fonctionnement de ses équipements sportifs et culturels mais également maintenir, voire développer ses commerces et services de proximité, la commune souhaite maintenir son rythme de développement basée sur la tendance observée lors de la dernière décennie.

Cet objectif est donc fixé autour d'une croissance démographique annuelle de 0,6%/an.

Ainsi, en tenant compte du potentiel de la structure bâtie existante (densification, renouvellement, vacance, desserrement des ménages - cf. *détails de l'analyse dans le diagnostic territorial*), à l'horizon 2030, la commune de Hindisheim se fixe comme objectif de ne pas dépasser 4,1ha en zones d'extension, dont seulement 2ha constituent une véritable consommation d'espace agricole ou naturel. En effet, deux secteurs retenus pour accueillir de nouveaux logements se situent déjà à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Ces perspectives amèneraient la population de Hindisheim autour de 1570 habitants à l'horizon 2030.

En outre, Hindisheim souhaite poursuivre une politique de développement équilibrée entre habitat et emploi afin de lutter contre le phénomène de « commune dortoir ». C'est pourquoi, le PLU prévoit le maintien d'une extension de la zone d'activités de la Kaltau se situant autour de 2,3ha. Cette offre permettra de soutenir l'activité locale en cohérence et complémentarité de l'action communautaire.

Par ailleurs, afin de permettre la réalisation de son objectif démographique tout en respectant les perspectives indiquées ci-dessus, la commune d'Hindisheim a décidé de lutter contre l'étalement urbain à travers les objectifs suivants :

- afficher une densité minimale d'au moins 20 logements/ha pour les nouvelles opérations
- privilégier « l'intensification » des tissus existants ;
- donner une marge de manœuvre pour l'évolution du bâti existant ;
- demander une diversification des formes d'habitat, avec des programmes sortant du «tout pavillon individuel », trop consommateur d'espace et ne répondant pas à la mise en place d'un parcours résidentiel local ;
- aucune extension linéaire du village.