

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Commune de

HIPSHEIM

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Elaboration le: 13/12/1983
Modification n°1 le: 17/05/1993
Modification n°2 le: 08/12/2008
Modification simplifiée n°1 le: 01/02/2010

**REVISION N° 1
APPROBATION**

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 19 novembre 2012

A HIPSHEIM

LE 19 novembre 2012



Le Maire

Antoine RUDLOFF

COMMUNE DE HIPPSHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Novembre 2012

 egis aménagement

11 rue des Corroyeurs

67000 STRASBOURG

Tél : 03 90 20 47 90

IXO ARCHITECTURE

8, place Léon Gambetta

67600 SELESTAT

Tél : 03 90 57 20 10

S.D.A.U.H

Hôtel du Département

Place du Quartier Blanc

67964 STRASBOURG

CEDEX 9

Tél : 03 88 76 67 67

Sommaire

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 - | AXE I - Valoriser et préserver l'espace rural et urbain | 4 |
| 1.1 | Maintenir la fonctionnalité écologique des trames vertes et bleues | 5 |
| 1.2 | Protéger le grand hamster et son milieu particulier | 5 |
| 1.3 | Veiller au maintien des espaces verts urbains par la maîtrise des projets d'aménagement | 5 |
| 1.4 | Confirmer la mixité du secteur bordant l'Est du village, pris entre la Petite-III et la forêt. | 6 |
| 1.5 | Préserver le paysage urbain traditionnel | 6 |
| 2 - | AXE II – Poursuivre un développement urbain à l'échelle de la commune | 7 |
| 2.1 | Conserver une vitalité démographique et favoriser la construction de logements répondant aux multiples besoins. | 8 |
| 2.2 | Répondre aux besoins en matière de développement économique | 9 |
| 2.3 | Organiser les déplacements | 10 |
| 2.4 | Conforter un secteur à vocation de loisirs | 11 |
| 2.5 | Développer les nouveaux projets en-dehors des zones à risques et à fortes nuisances | 11 |
| 2.6 | Développer les communications numériques | 11 |
| 3 - | AXE III – Contribuer et réduire les émissions de gaz à effet de serre | 12 |
| 3.1 | Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture : la marche à pied et le vélo | 13 |
| 3.2 | Encourager le covoiturage | 13 |
| 3.3 | Développer l'attractivité de la gare | 13 |
| 3.4 | Encourager la production des énergies renouvelables | 13 |
| 4 - | AXE IV - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain | 14 |
| 4.1 | Permettre une valorisation tissu bâti existant | 15 |
| 4.2 | Limiter l'étalement urbain | 15 |
| 4.3 | Maîtriser le rythme d'urbanisation des zones d'extension | 15 |
| 5 - | Cartographies | 16 |

Rappel de la législation en vigueur :

Le PADD

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est le document dans lequel la commune exprime les **orientations générales** qu'elle retient pour le **développement de son territoire**.

Document politique, il exprime le projet municipal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de **gérer l'existant** tout en préparant et en **forgeant en permanence l'avenir**, dans une perspective de **développement durable**.

Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il **guide sa mise en forme réglementaire** au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

Loi Engagement Nationale pour l'Environnement

La nouvelle rédaction de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme issue de la loi Engagement Nationale pour l'Environnement dite « loi Grenelle 2 » prévoit qu'au travers de son PADD, la commune :

- **Définisse** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **Arrête** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique, les loisirs.
- **Fixe** des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

AXE I - Valoriser et préserver l'espace rural et urbain

1.1 Maintenir la fonctionnalité écologique des trames vertes et bleues

Le massif forestier

- Poursuivre la protection du massif forestier
- Demander le classement en Espace Naturels Sensible du département du Bas-Rhin des secteurs de la forêt d'Hipsheim présentant une forte valeur patrimoniale et environnementale (tout particulièrement les parcelles exploitées en coupe têtard et la source phréatique au Nord du ban communal)

Les cours d'eau et leurs végétations des rives

- Favoriser la pérennité de la végétation de berges des rives de la Scheer, de l'III et de la Petite-III, ainsi qu'à leurs annexes hydrauliques (anciens bras...), tout en permettant des aménagements ponctuels nécessaires aux projets de la commune ;
- Veiller à la qualité des plantations en privilégiant les essences naturelles dans un but paysager et de protection des berges contre l'érosion ;
- Faciliter le projet de SAGEECE (Schéma d'Aménagement, de Gestion et d'Entretien Ecologique des Cours d'Eau) en cours d'élaboration sur la Scheer ;

- Garantir la qualité des rivières en limitant l'imperméabilisation des berges ;

Les zones humides

Eviter de localiser les zones d'extension de l'urbanisation dans les zones répertoriées comme humide. Protéger ces zones de tout remblaiement, dépôts et stockages.

1.2 Protéger le grand hamster et son milieu particulier

- Ne pas porter atteinte aux individus de grands hamsters et à fonctionnalité de leurs aires vitales.

1.3 Veiller au maintien des espaces verts urbains par la maîtrise des projets d'aménagement

L'objectif général est de :

- Reconstituer les franges urbaines faisant l'interface entre le village et les cultures en champs ouverts lors des projets d'extension urbaine,
- D'intégrer au mieux les opérations d'aménagement futures à l'environnement paysager.

A cette fin, le PLU veille à accompagner les projets d'extension urbaine par la réalisation d'espaces verts dans le cadre :

- Des opérations d'extension à usage d'habitat en façade Ouest ;

- Des entrées de village ;
- De la future zone d'activités prévue au sud-ouest des secteurs d'habitation.

1.4 Confirmer la mixité du secteur bordant l'Est du village, pris entre la Petite-III et la forêt.

- Affirmer la vocation mixte de ce secteur : usages agricoles, de loisirs et récréatif en prenant en compte la sensibilité écologique et paysagère de ce milieu.

1.5 Préserver le paysage urbain traditionnel

L'objectif est de maintenir l'unité des formes urbaines et architecturales du centre ancien.

A cette fin, le PLU fixe les orientations suivantes :

- Veiller au maintien de la cohérence de la structure urbaine existante (rues) ;
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti traditionnel du centre ancien, mais également des éléments l'accompagnant : les clôtures, la végétation, les nombreux jardins ;
- Pérenniser tout particulièrement le bâti traditionnel rue du presbytère ainsi que rue de l'III ;
- Offrir néanmoins au centre ancien la possibilité d'évoluer en favorisant par exemple la transformation des granges en logement ;

- Limiter l'étalement urbain en périphérie du village ;
- Maitriser l'évolution des cœurs d'îlots ouverts identifiés comme remarquables : le terrain du Presbytère et le grand cœur d'îlot entre les rues de l'Eglise et de l'III.

AXE II – Poursuivre un développement urbain à l'échelle de la commune

2.1 Conserver une vitalité démographique et favoriser la construction de logements répondant aux multiples besoins.

Dans les années 80 puis 90, la création des deux lotissements avait pour objectif de conserver une population de familles jeunes avec enfants et ainsi de pérenniser l'école. Cet objectif reste la principale préoccupation des années à venir.

La pyramide des âges de la commune fait apparaître une nette sous-représentation des 20-39 ans qui sont aussi les populations avec enfants.

Aussi, la commune souhaite que la production de logements soit plus diversifiée que par le passé pour notamment répondre aux besoins et possibilités économiques des ménages jeunes.

Globalement la commune vise un accroissement démographique de l'ordre de de 1100 habitants en 2030.

Plusieurs orientations sont développés conjointement pour mettre œuvre ces objectifs :

- Un dimensionnement des zones d'extension en rapport avec les objectifs de croissance démographique
- Une ouverture à l'urbanisation contrôlée des zones d'habitat

- une possibilité offerte de réinvestir les granges du centre ancien en logements,
- encouragement à la création de logements locatifs ou en accession ciblés pour de jeunes familles avec enfants afin de permettre un renouvellement des enfants scolarisés en maternelle et en primaire et pour favoriser la vitalité du village. Dans ce cadre, des constructions d'immeubles collectifs de 4 à 6 logements sont souhaités ou la réalisation d'habitats intermédiaires.

Concernant les zones d'extension

Ces extensions seront réalisées progressivement et localisées en limite sud du village pour permettre leur desserte depuis les voies existantes.

Le contrôle de cette urbanisation au sud a aussi pour but de maîtriser la perception de l'entrée du village.

2.2 Répondre aux besoins en matière de développement économique

Activités artisanales et de services

Les entreprises implantées dans le village sont souvent dans l'impossibilité de s'agrandir. Pour assurer leur développement et faute de locaux adaptés sur la commune, elles se voient dans l'obligation de quitter Hipsheim.

Pour enrayer ce phénomène et pour offrir une alternative aux entreprises, la municipalité affiche la possibilité d'inscrire ultérieurement une zone d'activités artisanales et de services à l'échelle de la commune pour ancrer l'activité économique dans le village. L'opportunité de réalisation de cette zone sera notamment appréciée en fonction de la politique économique développée par la communauté des communes.

L'inscription de cette zone d'activités au plan de règlement nécessitera des études complémentaires ainsi qu'une procédure d'urbanisme.

Par ailleurs l'objectif de mixité des fonctions habitat-économie dans le tissu urbain est également poursuivi.

Commerces de proximité

Aujourd'hui, la commune ne possède plus qu'une épicerie avec dépôt de pain.

Le PLU ne s'oppose nullement à l'ouverture de nouveaux commerces de proximité dans l'ensemble du village, y compris dans les zones d'extension, même s'il n'existe pas aujourd'hui de demande de ce type.

Agriculture

Le PLU protège les terres agricoles et veille à limiter la consommation excessive de ces espaces par un développement urbain raisonné et échelonné dans le temps.

Il soutient l'activité agricole et permet de construire de nouvelles constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles dans un secteur localisé en encadrant leur aspect extérieur afin de ne pas dénaturer le paysage.

Il permet une diversification des exploitations agricoles notamment la vente directe des produits, leurs transformation sur place.

2.3 Organiser les déplacements

Il s'agit de prendre en compte la nouvelle fonction de la RD 1083 en tant que voie de desserte locale et non plus de transit et ses réaménagements envisagés.

Dans ce cadre, le PLU accompagne les projets de réorganisation des voies d'accès au village à partir de la RD 1083, à savoir :

- un classement en route départementale de la voie communale prolongeant la rue du château d'eau, un classement en voie communale de la RD 207 vers le hameau de St Ludan,
- la réalisation du projet du Conseil Général du Bas-Rhin de sécurisation du carrefour au droit du château d'eau et de l'accès à la RD 1083 par la réalisation d'un carrefour giratoire et l'intégration de la sécurisation des flux cyclistes.

Concernant les zones d'extension de l'urbanisation :

Les voies des futurs quartiers seront réalisées par les aménageurs dans le cadre des opérations d'habitat. Leurs caractéristiques sont définies dans le cadre du PLU pour s'assurer de leur qualité et d'une cohérence avec les aménagements et fonctionnements actuels.

Afin de limiter le trafic dans le centre du village et d'assurer une bonne accroche au village existant, les nouveaux quartiers seront traversés par une voie de desserte faisant également office de voie de bouclage au sud du village.

A partir de cette voie créée, des connexions seront assurées vers les rues existantes du village pour assurer un bon maillage avec le village.

Concernant les cheminements doux

Le réseau des pistes et itinéraires cyclables et cheminements piétons sera étoffé progressivement par la municipalité et la communauté des communes, suivant les possibilités de financement. Ces nouveaux itinéraires doivent permettre d'enrichir les possibilités de promenades autour du village ou avec les communes voisines et de joindre des lieux de fréquentation majeurs : gare, écoles.... Ils doivent à terme contribuer à réduire l'usage de la voiture et donc les émissions de gaz polluants et à effets de serre.

Voir également à ce sujet le chapitre « contribuer à réduire les gaz à effet de serre »

2.4 Conforter un secteur à vocation de loisirs

Le PLU prend en compte la vocation d'agrément des prairies à l'est de la Petite-III et laisse la possibilité de réaliser de petits aménagements tels des aires de jeux pour enfants.

La zone des équipements sportifs existants est confortée.

2.5 Développer les nouveaux projets en-dehors des zones à risques et à fortes nuisances

Les risques et nuisances ont été recensés :

- inondations de la Scheer,
- périmètres de bruits le long de la RN 83 et de la voie ferrée,
- périmètres de protection autour des installations classées (une installation d'élevage est classée sur la commune).

Dans ces zones, les possibilités de constructions sont strictement réglementées. Les zones d'extensions urbaines sont situées en dehors de ces zones à risques ou à forte nuisance.

2.6 Développer les communications numériques

Dans la mesure du possible et du raisonnable, la commune cherchera à améliorer le développement de l'accès aux technologies numériques de qualité,

en s'appuyant sur les politiques régionales et notamment en cohérence avec le schéma régional d'aménagement numérique.

AXE III – Contribuer et réduire les émissions de gaz à effet de serre

Le PLU de la commune de Hipsheim s'inscrit dans les objectifs européen et nationaux de lutte contre les émissions de gaz à effets de serre, à savoir de réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2020 et par rapport aux niveaux de 1990.

A ce titre, le PLU participe à cet effort à différents niveaux :

3.1 Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture : la marche à pied et le vélo

Pour favoriser les déplacements en mode doux et réduire l'utilisation de la voiture, le linéaire des cheminements doux sera augmenté et leur confort et agrément amélioré. Plus précisément les projets suivants sont fixés ou souhaités (sans que le calendrier de réalisation ne soit fixé).

- Réalisation d'un cheminement piéton au droit du village, le long de la Petite-III, sur la rive droite, coté prairies. Associé à des passerelles piétonnes et vélos à ces extrémités, il permettra de boucler des parcours de promenade autour du village.
- Réalisation d'une liaison cyclable de jonction vers la piste majeure du canal du Rhône au Rhin et les bords du Rhin vers l'Est ;
- Réalisation d'une piste cyclable vers Ichtratzheim avec construction d'une passerelle sur la Scheer ;

- Réalisation d'une liaison cyclable vers la gare et vers Nordhouse.

3.2 Encourager le covoiturage

Le covoiturage sera favorisé notamment en permettant la réalisation de parkings aux endroits stratégiques.

3.3 Développer l'attractivité de la gare

La gare et ses équipements annexes doivent continuer à pouvoir se développer pour répondre aux éventuels nouveaux besoins.

Le maintien d'une activité de restauration ou l'implantation d'autres services est souhaité pour renforcer ce pôle d'échange.

La finalisation d'une desserte sécurisée et confortable en vélo sur tout l'itinéraire entre le village et la gare est demandée aux maîtres d'ouvrages concernés (département et communauté des communes)

3.4 Encourager la production des énergies renouvelables

Le PLU n'interdira pas la production des énergies renouvelables dans les quartiers urbanisés (aérothermie, panneaux solaires, photovoltaïques...) et sur les bâtiments d'activités.

AXE IV - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

Afin de répondre à l'objectif assigné par la législation nationale et par le SCOTERS de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe du foncier, que la commune partage par ailleurs, plusieurs orientations ont été prises.

4.1 Permettre une valorisation tissu bâti existant

- Promouvoir une gestion économe des zones d'extension urbaine grâce à des formes urbaines plus compactes. Le PLU définit un pourcentage minimum d'habitat intermédiaire ou collectif dans les zones d'extension futures.
- Favoriser le réinvestissement du bâti du centre du village, tout particulièrement par la réhabilitation des bâtiments anciens tout en veillant à ne pas dénaturer la qualité du patrimoine paysager et architectural du noyau villageois ;
- Favoriser l'évolution des anciens lotissements et la possibilité de créer des logements supplémentaires tout en encadrant ces évolutions ;

4.2 Limiter l'étalement urbain

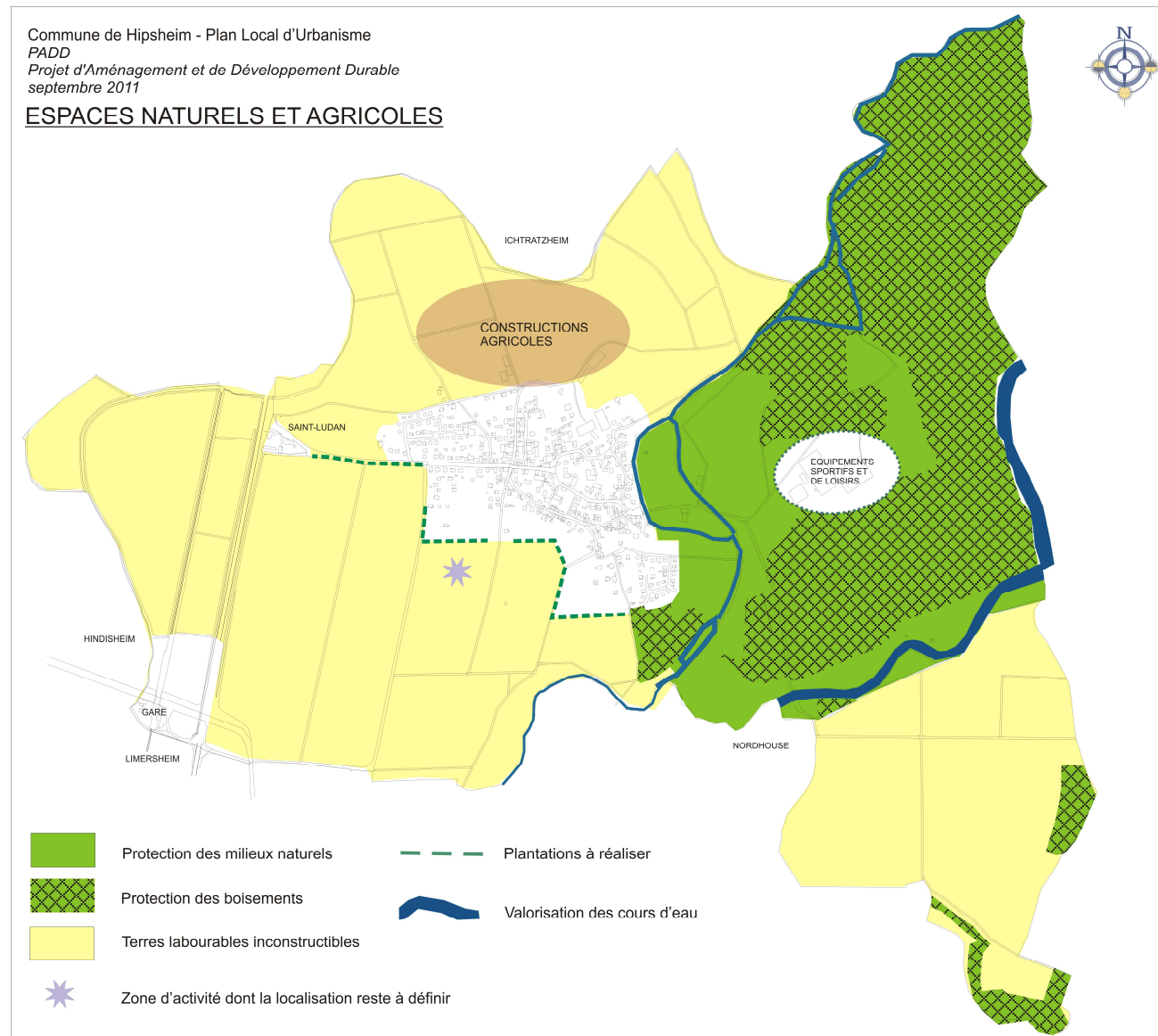
- Limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle à 5, 6 ha à l'horizon 2030 pour les zones dédiées principalement à l'habitat, sachant que 1,5 ha sont en voie d'urbanisation (lotissement « Les Châteaux »);

- Limiter la zone de loisirs qui est située à l'écart du village aux équipements existants, aucun projet à court et moyen terme n'étant envisagé. Si des besoins devaient apparaître, le PLU sera au besoin adapté.
- Prévoir un secteur agricole constructible très restreint pour les besoins des exploitations agricoles ;
- Ne pas avoir inscrit le projet de zone d'activité au plan de règlement avant que son opportunité, sa faisabilité, son calibrage et sa localisation n'aient été plus finement étudiés.

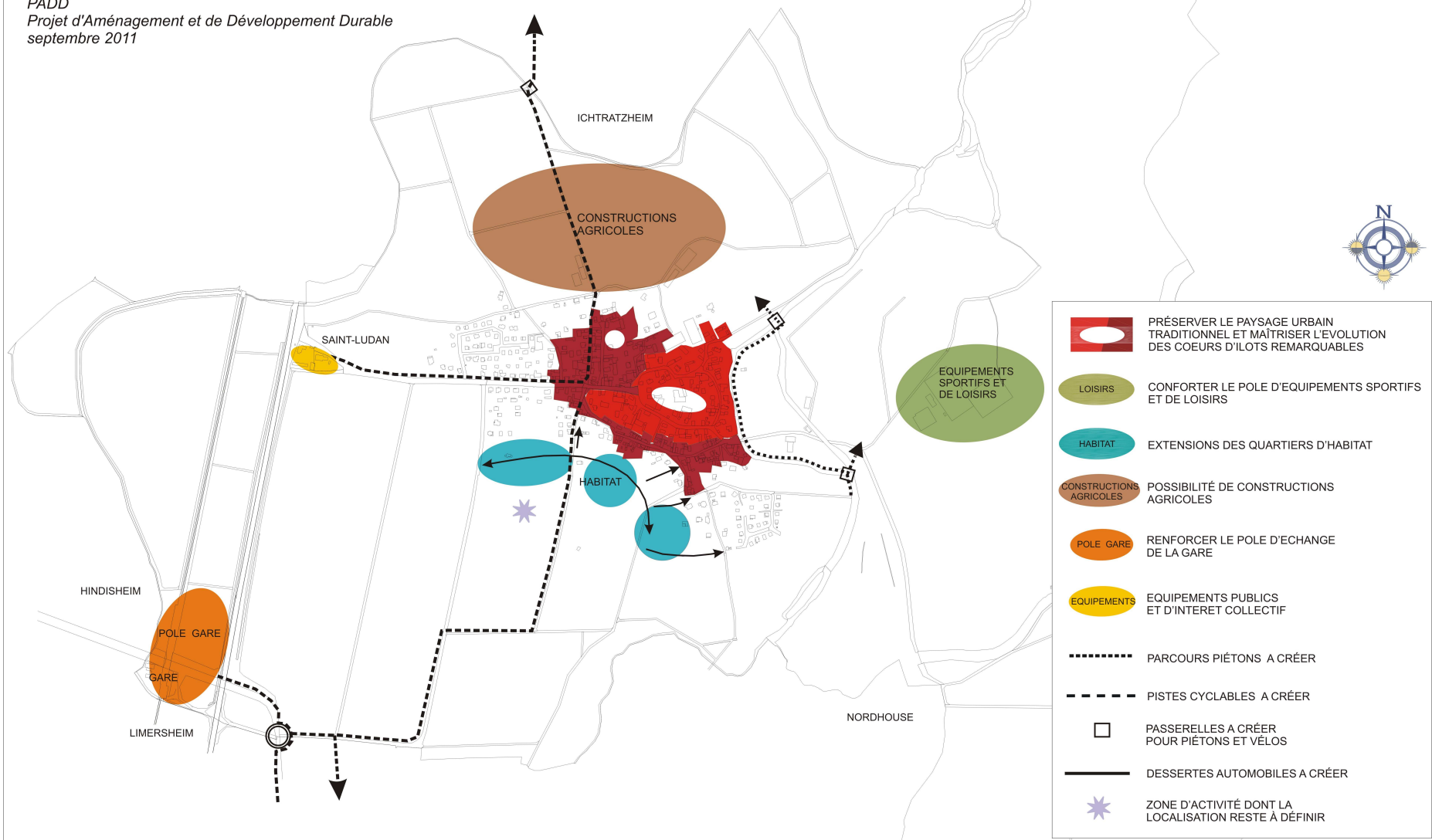
4.3 Maitriser le rythme d'urbanisation des zones d'extension

- Phaser l'ouverture à l'urbanisation de ces zones dédiées à principalement à l'habitat par un classement en zone IIAU des secteurs où l'urbanisation n'est prévue qu'à moyen ou long terme. Ce classement couvre plus de la moitié de ces zones.

Cartographies



DÉVELOPPEMENT URBAIN ET DÉPLACEMENTS



| | |
|--|---|
| | PRÉSERVER LE PAYSAGE URBAIN TRADITIONNEL ET MAÎTRISER L'ÉVOLUTION DES COEURS D'ÎLOTS REMARQUABLES |
| | LOISIRS CONFORTEUR LE POLE D'EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS |
| | HABITAT EXTENSIONS DES QUARTIERS D'HABITAT |
| | CONSTRUCTIONS AGRICOLES POSSIBILITÉ DE CONSTRUCTIONS AGRICOLES |
| | POLE GARE RENFORCER LE POLE D'ÉCHANGE DE LA GARE |
| | EQUIPEMENTS EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF |
| | PARCOURS PIÉTONS A CRÉER |
| | PISTES CYCLABLES A CRÉER |
| | PASSERELLES A CRÉER POUR PIÉTONS ET VÉLOS |
| | DESSERTES AUTOMOBILES A CRÉER |
| | ZONE D'ACTIVITÉ DONT LA LOCALISATION RESTE À DÉFINIR |