



Commune de HOERDT
Département du Bas-Rhin

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'aménagement et de développement durable

**Dossier approuvé
Juillet 2008**

**AGENCE DE DEVELOPPEMENT
ET D'URBANISME
DE L'AGGLOMERATION
STRASBOURGEOISE**
9, Rue Brûlée • CS 80047
67002 Strasbourg Cedex
Tél. 03 88 21 49 00
Fax 03 88 75 79 42

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus par la collectivité, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement se déclinent à partir des grands principes suivants :

- **Assurer la diversité de l'occupation des territoires et des fonctions urbaines**
- **Favoriser l'intégration urbaine des populations**
- **Valoriser le patrimoine naturel et bâti**
- **Economiser et valoriser les ressources**
- **Assurer la santé publique.**

Le P.A.D.D. de la commune de Hoerdt s'articule autour de **5 grandes orientations générales**:

- **Assurer un développement harmonieux de la population, l'équité, la cohésion sociale et une bonne intégration urbaine,**
- **Valoriser le patrimoine bâti ancien,**
- **Favoriser le maintien et la croissance de l'activité économique en la diversifiant et en veillant à son intégration paysagère et pérenniser l'activité agricole,**
- **Améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants en mettant en place des aménagements et des équipements de l'espace accompagnant le développement du village,**
- **Protéger l'environnement, les ressources naturelles et maintenir les équilibres écologiques.**

I. ASSURER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE LA POPULATION, L'ÉQUITÉ, LA COHÉSION SOCIALE ET UNE BONNE INTÉGRATION URBAINE

La collectivité souhaite voir un développement démographique continu, harmonieux et progressif afin de maintenir un apport de population suffisant pour assurer le renouvellement des générations et maîtriser l'urbanisation. (La municipalité souhaite infléchir la tendance, amorcée depuis 1990, de vieillissement global de la population, permettre aux jeunes ménages de construire dans la commune et d'accueillir de nouveaux habitants).

Le développement de l'urbanisation se fera en cohérence avec la prise en compte des contraintes environnementales et du principe préconisé par la loi SRU d'urbanisme à proximité des gares lorsque cela est possible.

L'objectif d'accueil de population doit être réalisé de manière progressive et continue afin d'assurer une bonne intégration urbaine des populations et ne pas surcharger les équipements publics existants, notamment scolaires, mais de veiller à leur utilisation optimale.

Par conséquent, un phasage de l'ouverture des zones à urbanisation future devra permettre à Hoerdt d'avoir un développement continu, harmonieux et progressif.

1. Accroître de manière raisonnable l'offre de logements et diversifier l'habitat

Pour atteindre cet objectif démographique, la commune souhaite voir se développer l'urbanisation, l'offre de logements neufs, de manière progressive, maîtrisée et adaptée en cohérence avec les zones bâties existantes, et l'habitat se diversifier.

La zone inondable au Nord et à l'Est limite les possibilités d'extension de l'urbanisation. Ainsi les futures extensions de l'habitat s'effectueront sous forme de ceinture Sud et Ouest dans la continuité du bâti existant et au Nord de la gare, dans l'espace compris entre le tissu existant et la zone inondable.

Ces zones prévues à plus ou moins long terme, s'ouvriront par tranches successives en fonction de la capacité d'accueil des équipements publics, notamment les écoles. Le renforcement des équipements publics s'avérera nécessaire au fur et à mesure de la réalisation des nouvelles extensions urbaines.

Le développement de l'habitat se fera également dans le centre ancien par l'implantation de constructions neuves dans le tissu ancien ou par des opérations de réhabilitation de bâtiments anciens ou de corps de fermes.

Une réglementation adaptée permettra de garantir une bonne intégration urbaine et architecturale des nouvelles constructions en cohérence avec les zones bâties existantes. La commune entend, dans un souci de mixité urbaine, renforcer et développer la diversité de l'habitat (formes et statuts) en veillant à développer le secteur locatif dans

les opérations nouvelles ou dans les opérations de réhabilitation. Elle sera également attentive aux opportunités à saisir dans les opérations de réhabilitation de corps de ferme afin d'y implanter quelques logements à loyer modéré ou logements aidés.

Dans le respect des orientations du SCOTERS, les nouvelles opérations d'aménagement de plus de 12 logements devront s'accompagner de la construction d'au minimum 20% de logements locatifs aidés dans la même opération.

Par conséquent, les programmes de logements devront être diversifiés (location/accession, individuel/collectif/habitat intermédiaire, taille des logements...) pour répondre aux divers besoins de la population, dont les jeunes ménages et dans un souci de favoriser le renouvellement de la population.

La Collectivité entend offrir aux jeunes ménages et aux personnes âgées l'opportunité de rester à Hoerdt.

2. Limiter la taille des bâtiments collectifs dans le tissu ancien ainsi que dans les extensions récentes

Au vu de la densification récente et intensive des coeurs d'îlots, la commune souhaite maîtriser les opérations immobilières au centre du village ainsi que dans les extensions futures pour une meilleure intégration urbaine de celles-ci.

Les nouvelles constructions qui viendront s'édifier dans les dents creuses ou après démolition, devront s'intégrer au mieux dans le tissu ancien, ou encore dans les coeurs d'îlots si les accès y sont suffisants.

II. VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ANCIEN

1. Conserver les caractéristiques rurales du cœur de village

Dans le village ancien, le patrimoine bâti existant présente encore des caractéristiques rurales et l'occupation du sol est celle d'un village agricole bien que «mité» par de nouvelles constructions.

La préservation de ces caractéristiques (alignement sur rue, volumes ou implantation des constructions en «Schlupf», aspects extérieurs des constructions...) participera à l'identité du village et à son attrait esthétique. Il s'agit de favoriser le maintien et l'entretien du bâti ancien, mais également une meilleure intégration architecturale des nouvelles constructions et des opérations de réhabilitation. La réhabilitation de bâtiments anciens est fortement encouragée.

2. Valoriser le patrimoine ancien tout en restant attentif à son rôle social

La collectivité souhaite encourager le maintien d'anciens bâtiments agricoles par leur reconversion en logements si possible, tout en maîtrisant la qualité architecturale de ces changements d'affectation dans les volumes existants.

La valorisation du patrimoine ancien s'accompagnera, selon les opportunités, d'une attention particulière aux biens qui pourraient faire l'objet d'opérations d'habitat social de qualité en acquisition-amélioration.

Si certains bâtiments agricoles devaient être détruits car inutilisables pour l'habitat ou des activités artisanales ou tertiaires, les nouvelles constructions devront respecter certaines règles urbanistiques et s'intégrer à l'existant.

3. Mettre en valeur le patrimoine bâti et historique

Le patrimoine bâti et historique de Hoerdt est très varié et typique. Des maisons à colombages, de grandes fermes, deux églises, la ferme «Stehly», classée aux monuments historiques, le bâtiment de la gare, celui de la bibliothèque, ainsi qu'un panel diversifié d'autres bâtiments anciens (lavoir, buste du Pasteur Heyler, calvaire...), font partie du patrimoine historique de la commune et méritent d'être protégés et mis en valeur.

La préservation de ce patrimoine, présentant un intérêt architectural, participe fortement à l'identité du village et à son attrait esthétique.

III. FAVORISER LE MAINTIEN ET LA CROISSANCE DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EN LA DIVERSIFIANT ET EN VEILLANT A SON INTÉGRATION PAYSAGERE ET PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

La commune tient à maintenir et à renforcer son rôle économique stratégique à l'échelle de la Communauté de Communes en continuant à développer l'accueil de nouvelles entreprises (artisanales et tertiaires non polluantes) diversifiées, si possible génératrices d'emplois compte-tenu d'une bonne desserte par les infrastructures de communication. Elle entend également pérenniser l'activité agricole.

La commune souhaite maîtriser l'accueil de nouvelles activités industrielles sur son territoire, et veut se donner les moyens de favoriser l'implantation d'activités artisanales et tertiaires non nuisantes et non polluantes hors du tissu urbain, de maintenir celles présentes sur son ban communal ainsi que l'activité agricole.

1. Favoriser le développement économique et les emplois de proximité

Afin de répondre à l'objectif de renforcer la dynamique économique de la commune, la collectivité souhaite accueillir des activités économiques (artisanales ou tertiaires) non nuisantes et non polluantes et permettre aux artisans locaux de se développer dans de bonnes conditions en leur offrant la possibilité de s'implanter hors du tissu urbain.

Par conséquent, deux secteurs d'activités seront réservés à ces vocations :

Développement d'une micro-zone d'activités

L'implantation d'activités nouvelles et non polluantes se fera dans la micro-zone d'activités (environ 10,2 ha) localisée près de l'échangeur autoroutier au Sud du ban communal. Cette zone sera réalisée par la Communauté de Communes de la Basse-Zorn compétente en matière de création de zone d'activités.

Ce secteur fera l'objet d'orientations d'aménagement qui détermineront les conditions de son urbanisation pour une meilleure intégration paysagère.

Extension de la zone industrielle existante au Sud de la commune

La commune souhaite prévoir une réserve foncière destinée à l'extension de la zone industrielle au Sud du ban communal. Ce secteur constitue une réserve foncière qui comblera l'espace laissé libre à l'Ouest de l'actuelle zone industrielle entre l'autoroute et la RD 37. Il sera destiné à accueillir des activités artisanales non nuisantes et non polluantes.

La commune entend également pérenniser et développer les commerces et services de proximité

Le développement d'une croissance démographique progressive et continue dans le

temps est essentiel pour constituer un bassin de clientèle potentielle suffisant à la viabilité des commerces, des services de proximité et des activités médicales et paramédicales...

2. Envisager la reconversion du secteur d'activités hospitalières en zone d'activités compatibles avec les périmètres de risques

Dans le cadre du déménagement des activités hospitalières de Hoerdt sur le site de Brumath, la commune souhaite, en tenant compte des contraintes de risques liés à la proximité d'établissements SEVESO, permettre une reconversion de ce secteur.

Celui-ci fera l'objet d'orientations d'aménagement et de règles spécifiques qui détermineront les conditions de son urbanisation en fonction du risque technologique.

3. Valoriser les potentialités touristiques et développer une véritable activité touristique

La commune, qui dispose d'un certain nombre d'atouts, entend encourager et valoriser les potentialités touristiques en développant une véritable activité touristique basée sur l'agro-tourisme et sur la thématique du cheval.

Ce projet se décline en plusieurs actions :

- **Encourager le développement de structures d'accueil de touristes** (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, fermes auberges...) en profitant des opportunités de reconversion et de réhabilitation des corps de fermes et des maisons à colombages,
- **Mettre en place un itinéraire touristique**, c'est-à-dire un sentier de découverte (cycle-piéton), connecté aux communes avoisinantes et reliant un certain nombre de sites naturels, historiques ou culturels à découvrir (maisons de caractère, lavoir, buste du Pasteur Heyler, potagers....),
- **Création d'un musée consacré à l'asperge et aux traditions agricoles locales,**
- **Pérenniser et renforcer les activités hippiques** en accueillant, à proximité de l'hippodrome, une maison du cheval et un parcours de sauts d'obstacles.

4. Assurer le maintien d'une fonction agricole existante et ses perspectives d'évolution en respectant l'environnement

La collectivité entend pérenniser et développer l'agriculture qui participe à la valorisation du paysage lorsqu'elle est diversifiée et respectueuse de l'environnement et au développement des activités liées au tourisme.

Ce projet se décline en plusieurs actions :

- **Envisager l'installation d'exploitations futures sur le ban communal et permettre aux exploitations existantes de s'implanter en dehors du village** en mettant en place des secteurs spécifiques accueillant les activités agricoles et en veillant à protéger les zones d'habitat des nuisances olfactives.

- **Maintenir une agriculture diversifiée et raisonnée basée sur la polyculture et développer l'agro-tourisme.**
Le ban communal de Hoerdt est caractérisé par de riches terres agricoles propices à la polyculture garant d'une certaine qualité paysagère et respectueuse de l'environnement. Il s'agit d'encourager la diversité des cultures qui participe au maintien de la variété et de la qualité des paysages.
L'agriculture participe à la valorisation de l'image et de l'attractivité touristique alsacienne par une politique dynamique d'agro-tourisme (fermes auberges, gîtes ruraux, tables d'hôtes). La mise en valeur de cette agriculture diversifiée ne peut se faire que grâce à une activité touristique renforcée.
Des produits emblématiques, des manifestations villageoises basées sur les produits et l'activité agricole (fête de l'asperge...) participent à la réputation de Hoerdt.

- **Faciliter la vente de produits à la ferme.**
L'apport de population dans le village permettra d'accroître le potentiel «client-vente directe».
Le maintien d'une agriculture diversifiée permet d'offrir à la population de vastes panels de produits frais qui peuvent également approvisionner les marchés locaux avoisinants.

- **Mettre en place une politique de gestion entre collectivités et agriculteurs et de pratiques culturelles.**
Encourager les programmes de pratiques culturelles telles que «Ferti Zorn».

IV. AMELIORER LE CADRE ET LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS EN METTANT EN PLACE DES AMÉNAGEMENTS ET DES ÉQUIPEMENTS DE L'ESPACE ACCOMPAGNANT LE DÉVELOPPEMENT DU VILLAGE

Afin d'améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants, d'accueillir de nouveaux habitants et dans la perspective d'un développement durable, la commune entend notamment favoriser l'usage des transports en commun et améliorer la sécurité des usagers, renforcer certains équipements publics et aménager des itinéraires et sentiers de découverte piétons-cyclables.

1. Développer les circulations douces et mailler le réseau cyclable-piétonnier

La Collectivité entend développer les circulations dites «douces» en imposant la réalisation de pistes cyclables et de chemins piétons afin de relier les futurs quartiers au tissu existant. Cet objectif répond au principe d'assurer la santé publique et aura pour conséquence d'une part, de diminuer les nuisances dues au trafic automobile en réorientant les déplacements vers des modes doux dans les extensions futures comme dans les parties existantes et, d'autre part, d'assurer la sécurité des usagers.

La commune s'attachera donc :

- à favoriser, chaque fois que possible, la mise en place de circulations piétonnes et cyclables dans les projets de quartiers neufs (habitat, activités, équipements) afin d'assurer une meilleure interconnexion entre les extensions futures et le tissu existant,
- à améliorer dans l'existant les relations entre le centre de Hoerd, les zones d'habitat, les zones d'activités et les équipements existants,
- à assurer, lorsque cela est possible, des cheminements sécurisés pour les jeunes (trajets domicile/école/gare/équipements sportifs et de loisirs), en pour suivant le développement des itinéraires cyclables qui n'empruntent pas les axes les plus fréquentés,
- à mettre en valeur le patrimoine naturel en renforçant son accessibilité,
- à connecter les bans communaux environnants de la Communauté de Communes de la Basse Zorn et étendre le réseau de pistes cyclables-piétonnières en cohérence avec la Charte du Pays de Brumath.

Quelques aires de repos ou de pique-nique seront créées.

2. Aménagement d'un espace naturel dédié aux loisirs de plein air

La commune a pour objectif de reconvertir le secteur graviérable, lorsque ce dernier ne sera plus exploité par le graviériste, en espace naturel de loisirs destiné aux activités de plein air, à la baignade et à la pêche.

Un aménagement des rives par un renforcement des berges et un aménagement paysager sous forme de mise en végétation accompagnera la transformation de l'espace naturel.

La zone de loisirs sera reliée au village et aux autres équipements de loisirs (hippodrome) par un itinéraire cyclable-piétonnier.

3. Renforcer les équipements scolaires ainsi que les équipements et activités de sports et de loisirs

Le renforcement des équipements scolaires, sportifs et de loisirs s'avère indispensable avec l'arrivée progressive et continue de population nouvelle dans les extensions futures.

La collectivité envisage donc :

- de **construire un nouveau groupe scolaire à proximité du complexe sportif** (comprenant un gymnase, une aire de jeux) accompagnés d'un parking planté. Cet équipement sera localisé entre la rue Leh à l'Est, la rue d'Eckwersheim au Sud, en zone 30 et il sera connecté au réseau cyclable.
- de **regrouper les différents équipements scolaires dispersés** à l'heure actuelle sur plusieurs sites (deux sites pour l'école primaire). Ainsi les classes primaires devraient être localisées sur un seul et même site.
- de **créer un centre aéré** fonctionnant pendant les petites vacances scolaires, développer les activités culturelles encadrées destinées aux jeunes de moins de 13 ans **et aménager un musée de l'asperge et des traditions agricoles locales.**

4. Création d'un parcours de santé

La commune envisage de créer un parcours de santé. Elle souhaite mener une politique de valorisation et d'accessibilité aux espaces naturels.

Sa connexion avec le village et les autres équipements de loisirs se fera par liaison cyclable-piétonnière.

Le parcours de santé sera accompagné par les aménagements et les équipements nécessaires, notamment des parkings...

5. Sécuriser les deux traversées du village et certains carrefours en les aménageant

Les entrées du village ainsi que certains carrefours sont particulièrement dangereux. Leur aménagement, le plus souvent sur emprise publique, a pour objectif de réduire la vitesse des véhicules (ralentisseurs, zones 30...) et devra permettre une meilleure visibilité et assurer des passages sécurisés pour les piétons.

6. Développer l'offre en transports en commun

La commune souhaite mettre en place une navette entre Hoerdt et le terminus du Tram à Hoenheim et assurer ainsi la desserte des zones artisanale et industrielle sur le ban communal.

7. Développer l'accessibilité de la zone d'activités

L'amélioration des moyens de desserte de la zone d'activités au Sud du ban communal permettra de faciliter la mobilité des actifs (surtout des jeunes sans permis de conduire) en mettant en place des moyens de transport adaptés.

8. Améliorer l'éclairage public

L'éclairage public sera créé ou renforcé au fur et à mesure des rénovations des rues.

V. PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT, LES RESSOURCES NATURELLES ET MAINTENIR LES ÉQUILIBRES ÉCOLOGIQUES

1. Protéger la qualité de la ressource en eau potable

Afin d'assurer la protection de la ressource en eau (nappe phréatique, captage d'eau potable), outre les procédures ou les éléments de protection réglementaires qui s'imposent au P.L.U. (périmètre de captage, plan de prévention des risques d'inondation, etc), la commune souhaite préserver et protéger les cortèges végétaux accompagnant les fossés et les cours d'eau sur son ban.

Les techniques d'assainissement pour les futures zones d'extension (habitat comme activités) seront choisies selon les secteurs plus ou moins sensibles au niveau environnemental, notamment en fonction de la proximité de la nappe phréatique.

2. Protéger et valoriser la zone inondable de la Zorn

La protection des zones inondables est un impératif législatif et, dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme, la collectivité entend préserver ces secteurs de l'urbanisation et valoriser leurs autres fonctionnalités paysagères, écologiques ou récréatives.

La protection des espèces patrimoniales liées au milieu de «zone humide de la Zorn» passe par le maintien des champs d'inondation du cours d'eau qui constituent un biotope à protéger.

3. Préserver et mettre en valeur les berges des fossés en protégeant ou en restaurant le cortège végétal qui les accompagne

La collectivité a pour objectif de protéger et de mettre en valeur les corridors écologiques que constituent les fossés et les cours d'eau. Ceci se fera par le maintien ou la régénération des bandes enherbées le long des cours d'eau et des cortèges végétaux (ripisylve) dans un but de lutte contre les inondations, de préservation de la ressource en eau et de pérennisation des échanges biologiques et écologiques.

Les berges du Landgraben seront valorisées en cohérence avec le S.A.G.E.E.C.E. de la Zorn et du Landgraben.

La protection de la ripisylve le long des fossés et cours d'eau contribue au maintien des corridors écologiques continus ou discontinus et garantit ainsi les échanges biologiques et écologiques.

4. Créer des fronts urbains verts en lisière villageoise au fur et à mesure de la réalisation des extensions

Considérant que le paysage perçu est un élément d'identification et d'intégration fort des habitants, la commune se fixe comme orientation de veiller à l'intégration paysagère des futures opérations d'extension ou de construction.

Ces fronts verts seront mis en place au fur et à mesure de la réalisation des extensions de l'urbanisation et auront pour objectif d'assurer une transition, un passage harmonieux entre les terrains agricoles et les zones d'habitat ou d'activités. Ils seront constitués essentiellement d'essences locales arborées ou arbustives.

Préserver une zone potagers dans le Ried à l'Est du village.

5. Protéger les haies, bosquets, arbres isolés et alignements d'arbres comme éléments paysagers

Les alignements d'arbres, bosquets, zones arborées ainsi que certains arbres isolés, sont des éléments paysagers remarquables à protéger aussi bien en milieu urbain que dans les milieux naturels et agricoles.

Préserver les milieux (prairies humides) accueillant les espèces protégées (œillet superbe).

6. Prévoir la requalification de la gravière

Au fur et à mesure de l'épuisement des secteurs d'exploitation, les berges seront réaménagées et renaturées.

Au-delà de la prolongation de l'exploitation autorisée récemment, la collectivité souhaite encourager la mise en place, à terme, d'aménagements paysagers autour de la gravière située à l'Est du ban communal.

7. Aménager les entrées de village et développer leur qualité paysagère

Avec l'accueil sur son territoire de nouvelles extensions de l'urbanisation (habitat, activités, équipements), il est important pour Hoerdt de bien identifier et améliorer les actuelles et futures entrées de village.

Première image perçue, les entrées de village sont des points singuliers qui doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les secteurs d'entrées de village doivent être soignés pour valoriser l'image de Hoerdt et la qualité du paysage.