

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNAUTE DE
COMMUNES DU

SOULTZERLAND

HOFFEN, KEFFENACH, MEMMELSHOFFEN, RETSCHWILLER,
SCHOENENBOURG, SOULTZ-SOUS-FORETS, SURBOURG

COMMUNE DE

HOFFEN

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

ELABORATION APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU
6 septembre 2012

A HOHWILLER
LE

10 SEP. 2012

LE PRESIDENT

Charles GRAF

CONSEIL GÉNÉRAL
BAS-RHIN

 **O.T.E. ingénierie**
(OMNIVUM TECHNIQUE EUROPEEN)
1 rue de la Lièdre
BP 40910
F - 67403 ILLKIRCH CEDEX
Tel 03 88 97 55 55 - Fax 03 88 06 70 80

 **Frey - GOBYN**
ARCHITECTES
URBANISTES



**Communauté de communes
du SOULTZERLAND**



Commune de HOFFEN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Document approuvé le 6 septembre 2012



Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est le document dans lequel les élus expriment les orientations qu'ils retiennent pour le développement de leur territoire.

Il précède la mise en forme réglementaire du PLU, avec la réalisation :

- du plan de zonage, qui définira la vocation de chaque secteur,
- du règlement, qui présentera le droit des sols applicable dans chaque secteur.

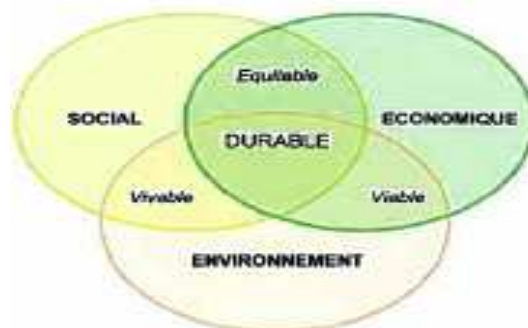
Le PADD s'inspire de la notion de développement durable qui traduit la convergence de trois préoccupations d'ordre social, économique et environnemental.

LE DEVELOPPEMENT DURABLE :

"Un mode de développement qui répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs."

(Définition retenue en 1992, lors de la conférence mondiale des Nations Unies de Rio)

En effet "Nous n'héritons pas de la Terre de nos ancêtres, nous l'empruntons à nos enfants."
(Antoine de Saint-Exupéry)



Le PADD doit respecter les objectifs et les principes d'équilibre et de durabilité exposés aux articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.

Il constitue une pièce obligatoire du PLU.

C'est un document qui n'est pas opposable aux tiers mais qui n'en demeure pas moins essentiel dans la cohérence indispensable du document d'urbanisme, puisqu'il permet notamment de donner l'esprit de la règle.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Hoffen *Projet d'Aménagement et de Développement Durable*

Dans le cadre de ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les communes-membres de la Communauté de Communes du Soultzerland, ont défini des objectifs de développement et d'aménagement sur la base des enjeux identifiés sur le territoire intercommunal et correspondant à leur volonté politique.

L'objectif poursuivi étant de « tendre vers une mixité urbaine et fonctionnelle respectueuse du cadre de vie ».

Chaque commune a ensuite décliné ces orientations d'urbanisme et d'aménagement en fonction de ses ambitions et des spécificités de son ban.

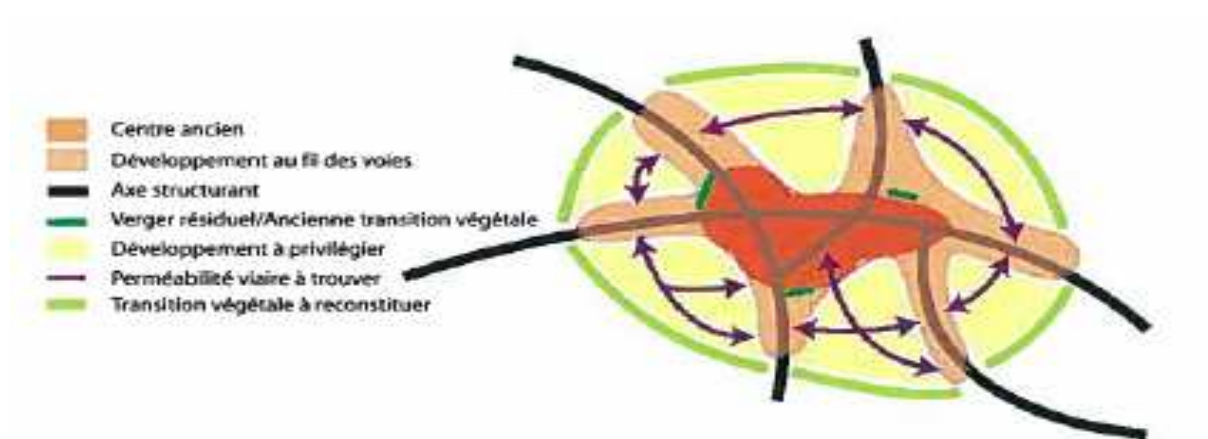
Les grands thèmes retenus sont :

- la recherche d'un développement urbain cohérent,
- la préservation des paysages et de l'environnement,
- un développement économique équilibré, une bonne répartition des services et des équipements,
- une organisation qui facilite les déplacements.

1. Tendre vers un développement urbain cohérent

1.1. Conserver l'organisation cohérente et économe de l'espace

- *Réfléchir à des développements judicieux pour le fonctionnement de la commune (structure parcellaire en îlots, perméabilité des tissus)*
- *Relier les espaces bâtis entre eux afin de créer des enveloppes urbaines cohérentes*
- *Engager une réflexion sur les entrées de ville (identité, marquage, signalisation...)*



Qu'on se place à Hermerswiller, Leiterswiller ou à Hoffen, le bâti se succède de manière assez régulière dans le centre ancien alors que des dents creuses¹ existent dans les secteurs de développement récent.

Aussi, la forme des développements du tissu bâti devra s'opérer de manière à améliorer la cohérence de la structure communale.

L'agencement des opérations d'aménagement devra veiller à recréer des îlots structurés et perméables permettant d'optimiser le fonctionnement unitaire de la commune et à reconstituer les transitions avec l'espace naturel.

¹ Dent creuse : parcelle ou groupe de parcelles non bâties, insérées dans un tissu construit. Un espace vide entouré de constructions : en ville, un terrain vague est une dent creuse. Elle peut être créée par la démolition d'un édifice.

La situation des opérations devra veiller à reconstituer une structure auréolaire soit par la création de liens entre les développements en doigts de gant soit par un développement se plaçant en continuité de l'existant.

La redéfinition des limites des enveloppes urbaines et de leur structuration devra s'accompagner d'un travail sur les entrées de communes visant à leur redonner leur identité.

Une réflexion spécifique pourra notamment être portée sur l'espace central, au passage du Seltzbach, entre Leiterswiller et Hoffen.

La recherche d'une organisation cohérente et économe de l'espace, dans un rapport bâti/non bâti à l'intérieur comme à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, est un enjeu majeur pour la commune.

La réflexion du Plan Local d'Urbanisme définira ainsi les surfaces d'extensions nécessaires mais évaluera aussi les possibilités d'évolution du bâti existant (constructions existantes et non habitées, constructions à transformer de type granges et anciennes dépendances agricoles).

1.2. Valoriser le patrimoine existant

- *Identifier les éléments urbains remarquables*
- *Réfléchir à l'instauration du permis de démolir*
- *Veiller à l'intégration des nouveaux projets dans le tissu urbain existant*
- *Engager une réflexion sur la modification des périmètres de protection des monuments historiques*
- *Mettre en place une stratégie de conseil aux propriétaires pour la rénovation et/ou la transformation du bâti existant (avec la collaboration du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord)*



La commune de Hoffen est dotée d'un patrimoine architectural et paysager important qui contribue fortement à la qualité du cadre de vie des habitants et au potentiel touristique du territoire.

Les nouveaux projets devront s'intégrer dans les enveloppes urbaines existantes de manière optimale.

L'instauration du permis de démolir permettra aux communes d'anticiper l'organisation future sur la parcelle.

La commune est concernée par un périmètre de protection du monument historique. Ce périmètre est voué à garantir la préservation du patrimoine et de ses alentours.

Aussi, la commune est favorable à une redéfinition du périmètre de monument historique sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce nouveau périmètre serait plus adapté au patrimoine urbain, topographique et architectural existant sur la commune.

En outre, afin d'accompagner les projets de rénovation, de transformation de bâtiments existants, la commune souhaite participer à la mise en place d'une politique de conseil aux porteurs de projet ; ceci pour garantir la bonne intégration des projets dans leur environnement.

1.3. Mettre en place une stratégie foncière

- *Instaurer le droit de préemption urbain*
- *Identifier les terrains, bâtis ou non, qui permettraient une amélioration du fonctionnement urbain (terrains convoités par la commune pour la création d'un espace de stationnement, un espace de jeux, un équipement, une extension, ou d'un bâtiment présentant un enjeu...)*
- *S'appuyer, selon les besoins, sur l'Etablissement Public Foncier*

Dans le cadre de son développement, la commune souhaite instaurer le droit de préemption urbain (en zones urbaines ou à urbaniser) afin de pouvoir acquérir, le cas échéant, un bien en prévision d'un projet ou pour constituer une réserve foncière.

La collectivité peut également décider de geler l'occupation bâtie d'un terrain en vue de son acquisition pour la réalisation d'un aménagement, d'un équipement ou de toute autre opération ayant un intérêt général.

Pour aider les communes à appliquer une réelle stratégie foncière, l'Etablissement Public Foncier peut accompagner les communes dans leurs démarches.

2. Encourager le développement économique équilibré et une bonne répartition des services et des équipements sur le territoire

2.1. Permettre le maintien voire le développement de l'activité agricole

- *Permettre le développement des exploitations agricoles sur leur site*
- *Etudier les sorties d'exploitation et les projets au cas par cas pour faciliter leur implantation cohérente avec le développement du territoire.*

L'activité agricole constitue une activité économique importante pour le territoire communal.

La commune souhaite préserver la place des exploitations agricoles et permettre le développement sur site de leur activité.

Elle souhaite étudier les modalités d'implantation de nouvelles activités agricoles sur le territoire.

2.2. Prévoir le développement d'activités sur le territoire

- *Permettre à la commune un desserrement des activités déjà présentes sur leur territoire*
- *Permettre le développement des activités et services dans les secteurs à dominante d'habitat*

Conformément aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord, les activités sur le territoire du Sultzerland devront surtout se concentrer sur la commune de Souitz-Sous-Forêts qui accueille déjà de nombreuses entreprises et permet une offre d'emplois importante. Cette commune est un rôle de pôle économique et d'emplois intermédiaire par rapport aux communes de Wissembourg et Haguenau.

La commune de Hoffen pourra également accueillir de nouvelles activités, à condition qu'elles puissent s'installer dans le village. Les activités existantes dans ces communes pourront faire l'objet d'un desserrement.

Le développement des services, des commerces sera encouragé dans les zones déjà bâties pour favoriser la mixité dans les noyaux urbains.

2.3. Permettre une optimisation du développement et de l'entretien des équipements au sein de la Communauté de Communes

- *Préserver, à l'échelle communale, les équipements de proximité*
- *Favoriser l'utilisation groupée d'équipements de sports et de loisirs à l'échelle de la Communauté de Communes*

Certains équipements de plus ou moins grande ampleur nécessitent des moyens financiers importants que toutes les communes du territoire ne peuvent pas prendre en charge. Aussi, la commune souhaite se regrouper de manière à faciliter la mise en place d'équipements structurants, culturels, sportifs ou de loisirs.

Cette démarche peut se mettre en place au sein et de la Communauté de Communes du Soultzerland.

2.4. Offrir un égal accès aux Techniques de l'Information et de la Communication sur le territoire

- *Permettre la mise en place des infrastructures de réseaux et de moyens d'information et de communication.*

Afin de permettre un développement optimal et un accès bien réparti sur le territoire à ces techniques, la mise en place de ces équipements devra être permise par le Plan Local d'Urbanisme.

3. Préserver les paysages et l'environnement

3.1. Préserver les éléments remarquables du paysage

Il s'agit de :

- Protéger les ripisylves, les bosquets, les zones humides, les espaces forestiers
- Respecter la ligne de crête à Hermerswiller
- Valoriser les espaces de transition (prés, potagers, vergers,...)
- Valoriser le réseau hydrographique en zone bâtie
- Identifier les fossés, les cheminements piétons possibles....



Qu'il s'agisse des bosquets boisés, de la végétation de cours d'eau ou de zones humides les éléments naturels participent fortement à la structure et à la qualité paysagère du territoire.

La topographie vallonnée engendre des alternances fortes et variées (crête et vallons) qui contribuent à l'identité d'un paysage de qualité.

Par ailleurs, la préservation des éléments naturels dans le paysage induit la prise en compte des éléments importants du paysage au sein de l'espace bâti pour une cohérence d'ensemble de la trame paysagère.

Un regard particulier sera porté sur le réseau hydrographique qui joue un rôle important dans l'organisation du bâti et des votes. C'est le cas notamment du Seltzbach qui se place en lien entre Hoffen et Leiterswiller et dont la mise en valeur pourrait améliorer la connexion entre les deux communes associées.

En termes d'occupation du sol, la diversité des cultures et des types d'occupation des sols est primordiale dans la préservation de la diversité biologique tant floristiques que faunistiques. Les secteurs occupés par les bosquets d'arbres, les haies, ou une végétation typique de zones humides sont à préserver.

3.2. Préserver l'implantation traditionnelle des espaces urbains dans le paysage

- *Pour les structures urbaines en fond de vallée, préserver les hauts de versants qui définissent les limites naturelles de l'urbanisation*
- *Pour les structures urbaines en ligne de crête, préserver les écrans végétaux traditionnels*

Les espaces de transition entre le bâti et les espaces agricoles jouent un rôle important dans l'organisation de l'espace.

Le noyau villageois de Hermerswiller est implanté en haut de versant ce qui lui confère une exposition paysagère importante.

En revanche, Leiterswiller et Hoffen sont implantés en creux du vallon du Seltzbach et du Wintzenbaechel.

Aussi, la réflexion sur le développement des communes devra intégrer les questions liées à l'exposition paysagère lors de nouvelles implantations et intégrer l'exposition potentielle aux coulées d'eau boueuse.

3.3. Favoriser le traitement paysager des bâtiments isolés

- *Lutter contre le mitage du paysage*
- *Encourager la mise en place d'écran végétal afin de limiter leur impact dans le paysage*

En fonction de la topographie, l'implantation de bâtiments isolés peut avoir des effets importants sur le paysage d'ensemble.

Selon l'implantation, le type de bâtiment, le volume et les matériaux employés, la construction peut être plus ou moins visible. Il s'agit souvent de bâtiments agricoles construits lors de sorties d'exploitation ou de bâtiments de stockage implantés loin du noyau villageois.

Lorsqu'ils sont peu nombreux et qu'ils sont répartis de manière aléatoire sur un territoire on parle de mitage. Leur impact paysager fort peut cependant être minimisé par un aménagement végétal favorisant leur intégration paysagère.

La commune souhaite éviter l'implantation de constructions isolées dans le paysage.

3.4. Préserver les éléments garants du libre écoulement de l'eau

- *Eviter les effets aggravants (actions en amont ayant des effets en aval)*
- *Préserver les zones inondables de l'urbanisation*
- *Prendre en compte la problématique de gestion de l'eau dans les projets*
- *Préserver les écrans végétaux traditionnels afin de limiter le ruissellement et de réduire le risque de coulée de boue*
- *Limiter l'imperméabilisation des sols des surfaces non bâties pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie*



Afin de lutter contre les risques naturels tels que les coulées de boue ou les inondations, l'anticipation est assurément le meilleur moyen de les éviter. Les actions et aménagements mis en place en amont des bassins versants ont des effets sur les territoires en aval, d'où l'importance d'une action commune et du respect de certains principes.

La préservation du lit originel des cours d'eau permet de gérer au mieux l'écoulement des eaux de surface.

En préservant leur tracé initial, les zones d'expansion des crues et les zones d'infiltration, les effets des hautes eaux sont limités.

Il en est de même pour les fossés, qui drainent les eaux superficielles.

Aussi, les zones inondables devront être protégées de toute urbanisation et les lits majeurs des cours d'eau devront être préservés.

De nombreuses solutions permettent, en outre, de favoriser l'infiltration des eaux de pluies et de limiter le ruissellement sur les zones de projet. C'est le cas par exemple du maintien des écrans végétaux en limite de zones urbaines, de la limitation des surfaces imperméables, de la création de noues et d'une réflexion sur les pratiques agricoles en fonction des pentes des versants.

Les élus du territoire du Soutzerland sont sensibles à cette problématique et souhaitent en tenir compte dans les projets d'aménagement.

3.5. Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables

- *Autoriser une implantation du bâti permettant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, vent, biomasse,...)*
- *Favoriser un développement des dispositifs d'énergie renouvelable ou d'économie d'énergie*

Le développement et l'encouragement des énergies renouvelables et de leur utilisation dans les nouveaux projets est un enjeu important qui permettra un développement cohérent et durable. Les possibilités d'utilisation de ces énergies devront être facilitées.

4. Rechercher une optimisation des déplacements

4.1. Améliorer les déplacements internes à la commune et entre les communes

- *Trouver des supports de déplacements alternatifs vers les pôles d'inter-modalité (cheminements, organisation de covoiturage, parking-relais, changements de destination des voies, identification d'itinéraires adaptés et sécurisés, ...)*
- *Favoriser les cheminements entre les différentes fonctionnalités (commerces, habitat, équipements, emplois et relais de déplacement) Aménager les extensions urbaines en garantissant une cohérence des réseaux de déplacements doux et automobiles avec la trame viaire globale.*



La commune souhaite offrir une place plus importante aux déplacements doux et identifier les cheminements qui lui sont propres. Il s'agit également de gérer la circulation entre Hermerswiller et Sultz-Sous-Forêts sur le chemin traversant la voie ferrée.

La commune souhaite que les extensions urbaines intègrent la problématique des déplacements doux. La trame piétonne et cycle devra être renforcée de manière à faciliter l'appropriation de l'espace par ses habitants.

La structure des voies et rues des extensions devra s'organiser en boucles cohérentes avec les voies déjà existantes de sorte à créer une unité de fonctionnement.

L'espace proche de la gare pourra être aménagé de manière à faciliter son usage et les échanges multimodaux. Cet espace marque également le lien entre la RD 463, la gare de Hoffen et Hermerswiller. Cet emplacement est stratégique pour la valorisation des échanges. La création d'un parkings-relais sur ce site valoriserait ce point relais.

De même, les extensions urbaines devront intégrer pleinement la problématique des déplacements doux. La trame piétonne et cycle devra être renforcée de manière à faciliter l'appropriation de l'espace par ses habitants.

La structure des voies et rues des extensions devra s'organiser en boucles et en cohérence avec les voies déjà existantes de sorte à créer une unité de fonctionnement.

4.2. Rechercher l'adéquation entre les gabarits/traitements de voirie et la circulation réelle ou recherchée

- *Notamment par la structuration de l'espace public pour modifier la perception de l'espace (lisibilité, sécurisation, appropriation,...)*
- *Mener une réflexion sur la gestion du stationnement qu'il soit résidentiel ou temporaire*

La commune souhaite profiter de la réflexion sur le renouvellement urbain et de son développement pour anticiper les problèmes de stationnement résident lors des projets de rénovations et de transformations en centre ancien. La gestion du stationnement joue, en effet, un rôle d'autant plus important sur les secteurs où coexistent les services, les commerces et l'habitat, et ce notamment dans les centres urbains.