



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME
SAINT-HIPPOLYTE

2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU P.L.U.
APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU
CONSEIL MUNICIPAL LE 19 MAI 2025

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL LE 10 AVRIL 2017

LE MAIRE

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| Orientation Stratégique n°1 | |
| Maintenir et garantir la vitalité démographique du village..... | 4 |
| Orientation Stratégique n°2 | |
| Prévoir et favoriser la production quelque 95 logements d'ici 2035 | 6 |
| Orientation stratégique n°3 | |
| Garantir la production de 25 logements à l'hectare et une palette d'offre en habitat diversifiée | 7 |
| Orientation stratégique n°4 | |
| Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace | 8 |
| Orientation Stratégique n°5 | |
| Conforter la centralité du village et renforcer ses capacités de bon fonctionnement..... | 10 |
| Orientation Stratégique n°6 | |
| Conforter la vitalité économique, le tourisme et l'agriculture..... | 14 |
| Orientation Stratégique n°7 | |
| Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site..... | 18 |
| Orientation Stratégique n°8 | |
| Préserver l'environnement et conforter la biodiversité | 34 |
| Orientation Stratégique n°9 | |
| Prévenir les risques naturels et technologiques | 35 |
| Orientation Stratégique n°10 | |
| Promouvoir l'écomobilité..... | 36 |
| Orientation Stratégique n°11 | |
| Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables | 38 |
| Orientation Stratégique n°12 | |
| Favoriser le développement des technologies numériques..... | 39 |



Orientation Stratégique n°1

Maintenir et garantir la vitalité démographique du village

- **Un objectif de 1100 habitants à l'horizon 2025 et de 1150 habitants d'ici 2035**

Saint-Hippolyte est membre de la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé.

Jouissant d'un patrimoine et d'un cadre de vie remarquable avec l'une des cités médiévales les plus préservées d'Alsace et une co-visibilité de grande qualité avec le château du Haut-Koenigsbourg, l'un des monuments les plus visités de France, le tout dans un cadre de vignoble surplombant légèrement la plaine, le regard ouvert sur la Forêt-Noire, Saint-Hippolyte souffre, malgré cela, d'une démographie relativement atone.

Cette fragilité démographique ne trouve son explication ni dans la qualité des services aux habitants, puisque ceux-ci sont assurés de manière relativement satisfaisante, ni dans la problématique de l'accessibilité aux pôles d'emploi et aux pôles urbains, puisque celle-ci est au moins égale à celles des communes villages de la plaine qui connaissent une attractivité démographique réellement tonique.

En fait, le frein principal à la vitalité démographique de Saint-Hippolyte, comme pour nombre d'autres communes viticoles, réside à la fois dans le coût et la rareté du foncier disponible pour la construction.

Pour le futur, Saint-Hippolyte se donne pour objectif d'inverser la tendance en retrouvant une tonicité démographique minimale amenant la population à quelque 1150 habitants d'ici 20 ans, soit le niveau du début des années 1980.

- **L'objectif de maintenir le nombre de jeunes âgés de moins de 14 ans autour de 160 personnes**

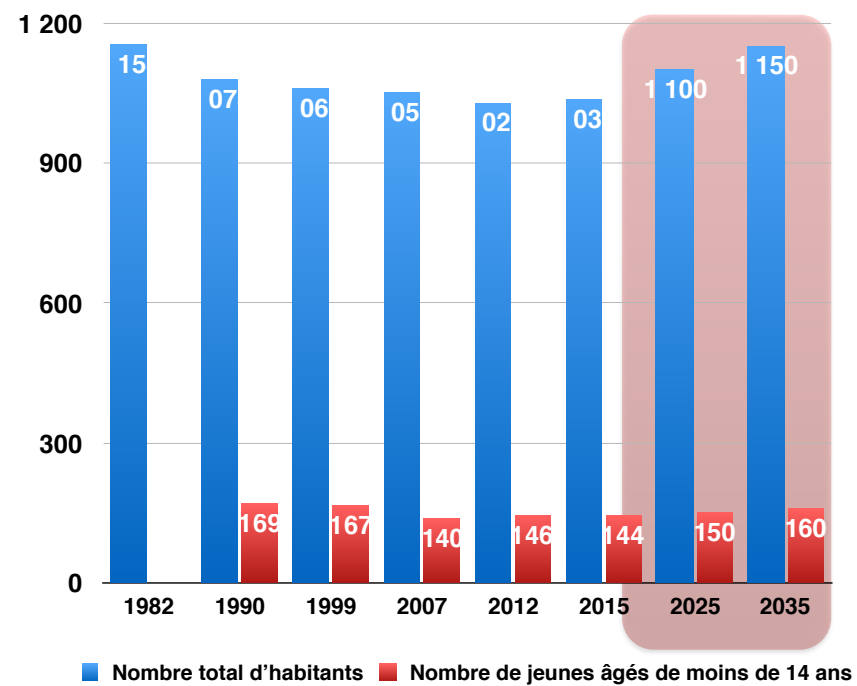
Cette croissance démographique a été fixée comme objectif communal puisqu'il s'agit de l'évolution minimale à atteindre pour maintenir le nombre de jeunes âgés de moins de 14 ans à son niveau actuel autour de 160 personnes.

Cette vitalité jeunesse est essentielle à la vie des écoles et au dynamisme de la vie associative, tous deux au cœur de l'animation du village.

Une croissance démographique inférieure fragiliserait rapidement le village et une croissance supérieure ne correspond pas à l'idée d'un village qui compte privilégier la qualité de son cadre de vie.

Le choix de la vitalité démographique

| | 1982 | 1990 | 1999 | 2007 | 2012 | 2015 | 2025 | 2035 |
|--|-------|---------|---------|---------|---------|---------------|---------------|---------------|
| Nombre total d'habitants | 1 154 | 1 078 | 1 060 | 1 050 | 1 028 | 1 035 | 1 100 | 1 150 |
| Taux annuel moyen d'évolution de la | | -0,82 % | -0,19 % | -0,12 % | -0,42 % | 0,23 % | 0,63 % | 0,45 % |
| Nombre de jeunes âgés de moins de 14 ans | - | 169 | 167 | 140 | 146 | 144 | 150 | 160 |



Orientation Stratégique n°2

Prévoir et favoriser la production quelque 92 logements d'ici 2035

- **Un objectif de production de 4 à 5 logements par an pour les vingt prochaines années**

Les besoins en production de logements sont directement la conséquence de l'évolution de la démographie du village. Celle-ci comprend deux paramètres fondamentalement déterminants : l'évolution de la taille des ménages et la croissance démographique proprement dite.

Le premier paramètre est une tendance structurelle nationale (et internationale) : la taille des ménages diminue de manière continue. Le facteur majeur de cette évolution est l'allongement de l'espérance de vie qui fait que la durée où l'on vit en famille à trois ou à quatre par logement (5 ou 6 dans les années 50 et 60) est proportionnellement de plus en plus réduite par rapport à celle où l'on vit à deux, puis seul. Ainsi, la taille moyenne des ménages de Saint-Hippolyte était encore de 2,91 personnes en 1990, elle est passée à 2,27 en 2015 pour tendre vers 2,10 d'ici 2035.

Combinée à l'objectif de croissance démographique de plus de 115 personnes à l'horizon 2035, la diminution de la taille des ménages implique de permettre la production de quelque 90 à 92 logements d'ici 2035, dont environ 45 d'ici 2025.

| Le choix d'une production de logement adapté à l'ambition de vitalité démographique | | | | | | | | |
|---|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1990 | 1999 | 2007 | 2012 | 2015 | 2025 | 2035 | |
| Nombre d'habitants | 1 078 | 1 060 | 1 050 | 1 028 | 1 035 | 1 100 | 1 150 | |
| Taille des ménages | 2,91 | 2,73 | 2,49 | 2,28 | 2,27 | 2,20 | 2,10 | |
| Résidences principales | 370 | 388 | 422 | 450 | 455 | 500 | 548 | |
| Logements vacants | 33 | 49 | 30 | 25 | 23 | 25 | 27 | |
| Taux de vacance | 7,76 % | 10,70 % | 6,06 % | 4,88 % | 4,47 % | 4,45 % | 4,47 % | |
| Résidences secondaires | 22 | 21 | 43 | 37 | 37 | 37 | 37 | |
| Parc total de logements | 425 | 458 | 495 | 512 | 515 | 562 | 612 | |
| Production de nouvelles résidences principales | Période | 1982 - 1990 | 1990 - 1999 | 1999 - 2007 | 2007 - 2012 | 2012 - 2015 | 2015 - 2025 | 2025 - 2035 |
| | Sur la période | - | 18 | 34 | 28 | 5 | 45,00 | 47,62 |
| | En moyenne annuelle | - | 2,00 | 4,86 | 5,60 | 1,25 | 4,50 | 4,76 |
| Nombre de logements supplémentaires induits par la diminution de la taille des ménages | - | 24,59 | 38,02 | 37,63 | 1,92 | 15,45 | 23,81 | |

Orientation Stratégique n°3

Garantir la production de 25 logements à l'hectare et une palette d'offre en habitat diversifiée

• Produire un habitat à la fois équilibré et innovant dans l'ensemble des extensions urbaines

Pour que la croissance démographique définie pour les 10 et 20 prochaines années puisse atteindre l'objectif de maintenir la vitalité jeunesse de la population, il importe de veiller à ce que l'offre future de logements soit réellement attractive et accessible aux jeunes ménages.

Pour Saint-Hippolyte, l'ambition est donc de produire une palette d'offre en habitat fortement orientée en ce sens, tout en visant un certain équilibre en faveur de tous les âges de la population, avec notamment une attention particulière aux nouveaux modes d'habiter chez les personnes et couples de 70 ans et plus.

Pour atteindre cet objectif, le choix est de garantir la réalisation d'un habitat diversifié, combinant maisons individuelles et maisons pluri-logements, ainsi qu'une part minimale de logements à loyers modérés dans l'ensemble des extensions urbaines futures du village.

Par ailleurs, chose également fondamentale, pour que la production des 90 à 95 logements à l'horizon 2035 réponde à la fois aux enjeux de gestion parcimonieuse de l'espace, et à celui du coût du foncier, le PADD fixe l'objectif d'une production de 25 logements à l'hectare

dans les extensions urbaines, c'est-à-dire les terrains situés hors de l'emprise déjà bâtie du village.

Afin que l'habitat des extensions urbaines puisse atteindre cette densité, tout en respectant le caractère «village» de la commune, l'objectif est de combiner de manière harmonieuse la réalisation de maisons individuelles et de maisons pluri-logements d'une taille proportionnée de quelque 4 à 6 logements, adaptées en particulier aux jeunes ménages.

Dans le même but, il importe que les futures maisons pluri-logements offrent un vrai rapport au dehors en valorisant la relation à l'espace naturel et en permettant systématiquement, pour tous les logements, de pouvoir manger dehors en jardin ou, le cas échéant, en grande terrasse.



Orientation Stratégique n°4

Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace

- **Disposer d'une offre foncière maîtrisée comprise entre 3 et 4 hectares pour les 20 prochaines années**

L'objectif de permettre la construction d'environ 90 à 95 logements d'ici 2035 implique de produire une offre foncière proportionnée à cet objectif.

Le calibrage de cette offre foncière, cependant, doit être mené en assurant la prise en compte de l'impératif d'une gestion parcimonieuse de l'espace, soit l'un des objectifs majeurs de la loi ENE, dite «Grenelle».

Ainsi, afin de limiter les besoins fonciers, le PADD prévoit de mobiliser au mieux le potentiel de densification du tissu urbain existant. Ce potentiel représente quelque 17 terrains libres.

Sur la base des 15 dernières années, et compte tenu du fait que la majeure partie de ces terrains est située dans les deux AFU réalisés depuis le début des années 2000, il est raisonnable d'estimer que la mobilisation effective de ce potentiel foncier sera importante, mais également très progressive dans le temps.

Concernant le potentiel de mobilisation du parc de logements vacants, il peut être considéré comme quasi nul. Le comptage effectué à l'automne 2015 établit le nombre de logements

vacants à 23, soit un taux inférieur au seuil de 5% considéré comme celui d'une vacance technique incompressible.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le nombre de logements à produire en extensions urbaines d'ici 2035 s'élève à quelque 75 unités.

Le Schéma de Cohérence Territoriale Vignoble, Montagne et Ried prévoyant une densité minimale de 25 logements à l'hectare pour les communes villages, le besoin foncier minimal en extension urbaine destinée à l'habitat est de quelque 3 ha (besoins net). Compte-tenu de la rétention foncière ce chiffre implique de prévoir une offre foncière de quelque 4 ha (besoin brut).

Le choix d'une gestion parcimonieuse de l'espace

| L'ambition d'une tonicité démographique minimale capable d'assurer l'équilibre et la vitalité sociale du village | Situation actuelle | Le choix d'une tonicité démographique minimale permettant l'équilibre de la vitalité sociale du village | | |
|---|--------------------|---|-------------|-------------|
| | 2015 | 2015 - 2025 | 2025 - 2035 | 2015 - 2035 |
| <i>Nombre d'habitants</i> | 1 035 | 1 100 | 1150 | 1150 |
| <i>Croissance démographique</i> | - | 6,28 % | 4,55 % | 11,11 % |
| <i>Taille des ménages</i> | 2,27 | 2,20 | 2,10 | 2,10 |
| <i>Nombre de résidences principales</i> | 455 | 500 | 548 | 548 |
| <i>Nombre total de logements supplémentaires</i> | - | 45,00 | 47,62 | 92,6 |
| <i>Création de logements dans le tissu bâti actuel : Un potentiel théorique de 17 terrains</i> | - | 8 | 9 | 17 |
| <i>Résorption de la vacance de logements (quelque 23 logements en 2015 pour un taux de vacance irréductible inférieur à 5%)</i> | - | 0 | 0 | 0 |
| <i>Création de logements en extension urbaine</i> | - | 37,00 | 38,62 | 75,62 |
| <i>Surface minimale nécessaires en extensions urbaines (hors rétention foncière) sur la base de l'objectif de production de 25 logements à l'hectare fixé probablement par le SCOT Montagne, Vignoble et Ried</i> | 25 logt/h | 1,48 | 1,54 | 3,02 |

Les chiffres d'objectifs du PADD fixent un cadre d'objectifs et non le détail strict.



Orientation Stratégique n°5 Conforter la centralité du village et renforcer ses capacités de bon fonctionnement

- **Maintenir la logique de centralité des équipements à proximité du coeur de village**

La mairie, l'école, l'église, la salle des fêtes, l'essentiel des hôtels, restaurants, commerces et un nombre important de caves viticoles de Saint-Hippolyte sont regroupés dans la partie ouest de la cité médiévale ou juste à proximité.

Ce regroupement génère positivement un effet de synergie et de centralité favorable à la vitalité du village. Cette vitalité est cependant altérée à la fois par la faiblesse de l'offre de stationnement intra-muros et par des solutions alternatives insuffisamment développées et valorisées.

L'objectif du PADD est de maintenir cette logique de regroupement facteur de centralité positive.



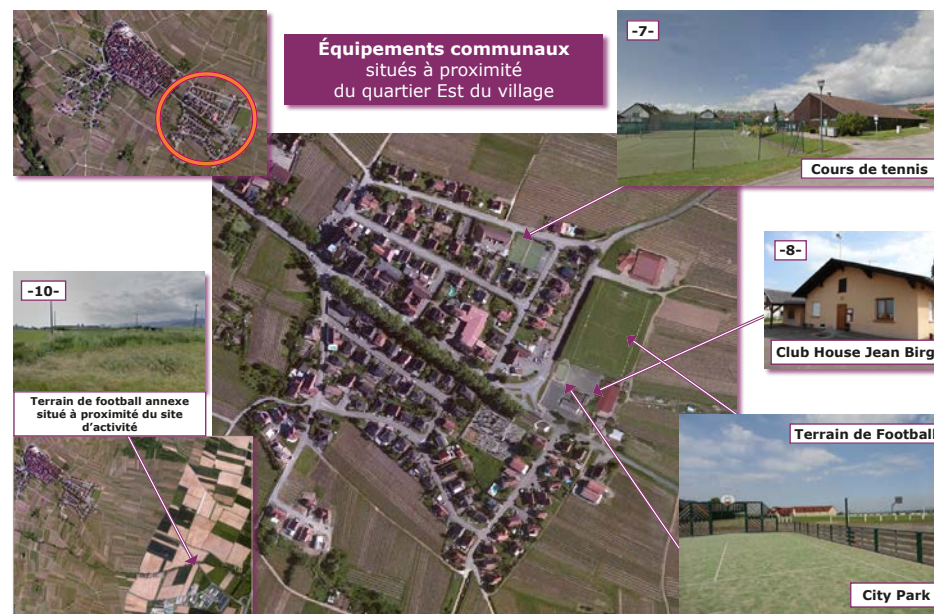
- **Faciliter le stationnement et l'accessibilité de la cité médiévale**

Cependant, le PADD vise également à mettre en perspective des solutions ambitieuses pour offrir des solutions de stationnements hors les murs de la cité à la fois mieux proportionnées aux besoins, plus fonctionnelles et plus agréables pour accéder à, et découvrir, la cité médiévale.

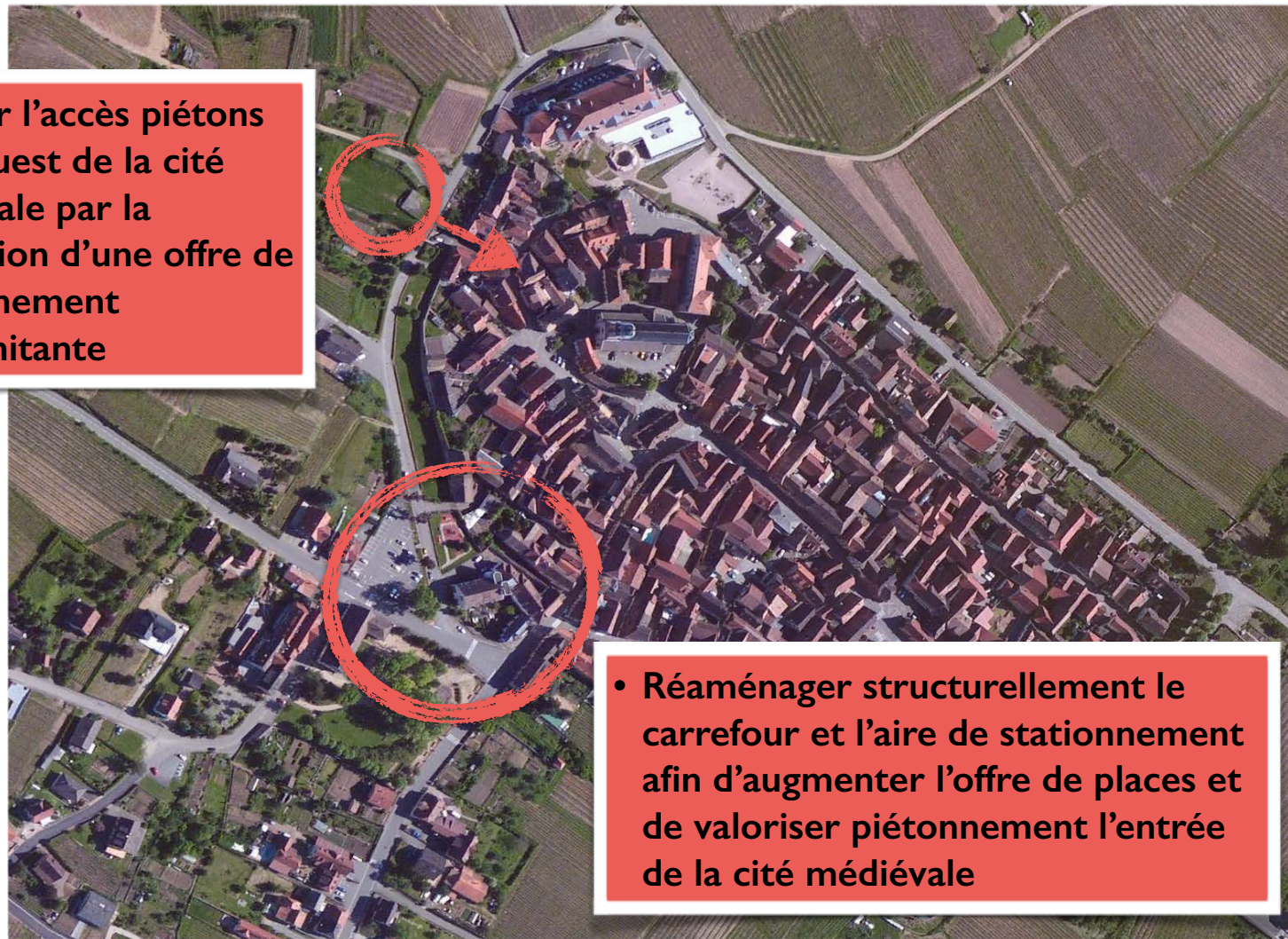
La valorisation conséquente de l'entrée piétonne ouest de la cité médiévale et les objectifs de réaménagement du carrefour d'entrée de village «Route des Vins» et route du Haut-Koenigsbourg sont conçus en ce sens et présentés en détail dans l'orientation stratégique n°6.

- **Maintenir la localisation, la bonne desserte et le bon fonctionnement des équipements du quartier Est**

Le quartier Est de Saint-Hippolyte regroupe l'espace tennistique, le stade, le city park, un garage station de service, deux hôtels et restaurants, ainsi que des caves viticoles. Cet ensemble fonctionne de façon positive. L'objectif du PADD est de maintenir la qualité des dessertes et l'offre de stationnement de ces équipements.



- Faciliter l'accès piétons nord-ouest de la cité médiévale par la réalisation d'une offre de stationnement concomitante



- Réaménager structurellement le carrefour et l'aire de stationnement afin d'augmenter l'offre de places et de valoriser piétonnement l'entrée de la cité médiévale



Orientation Stratégique n°6 Conforter la vitalité économique, le tourisme et l'agriculture

- **Faciliter le développement des établissements existants dans le tissu urbain**

Afin de conforter le devenir des établissements existants (hôtels, restaurants, commerces, caves...), le PADD se donne pour objectif d'une part de conforter la fonctionnalité de leurs accès et possibilités de stationnement et d'autre part, de faciliter leurs éventuelles transformations ou extensions.

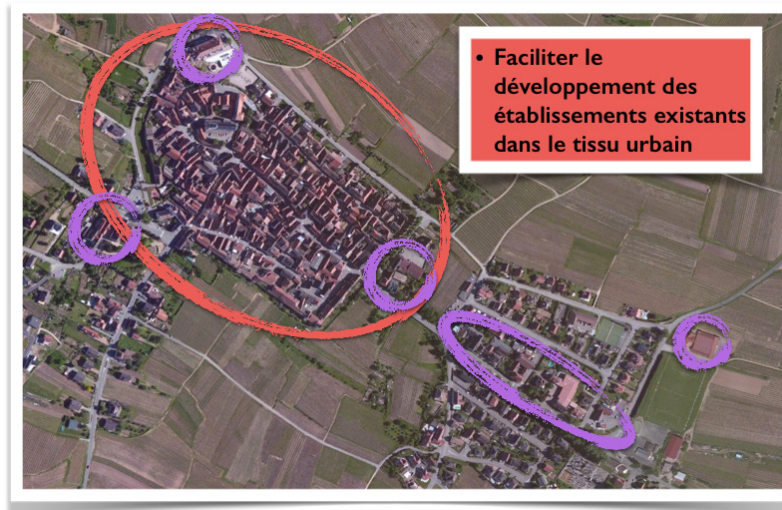
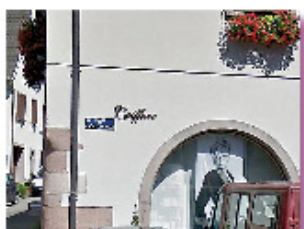


ILLUSTRATION NON EXHAUSTIVE DES NOMBREUSES CAVES DE DÉGUSTATION DES VINS D'ALSACE DE SAINT-HIPPOLYTE QUI RYTHMENT LA TRAVERSÉE ET LES RUELLES DU VILLAGE





Les commerces de proximité



UN HÉBERGEMENT TOURISTIQUE QUANTITATIVEMENT ET QUALITATIVEMENT IMPORTANT



Trois hôtels *** et un hôtel ****, complétés par un ensemble de gîtes et de chambres d'hôtes composent une offre de 212 chambres, soit aussi 443 couchages



UN ENSEMBLE DE RESTAURANTS ET DE TERRASSES COMPLÈTE L'OFFRE DES HÔTELS EN MATIÈRE DE RESTAURATION



• Engager la nouvelle étape de l'espace d'activités

Le site d'activités de Saint-Hippolyte / Bergheim, dont le Schéma de cohérence territoriale Montagne, Vignoble et Ried conforte la dimension stratégique en prévoyant son extension, est aujourd'hui pleinement occupé du côté de Saint-Hippolyte, le seul terrain non bâti étant la propriété d'une entreprise du site en vue de son extension.

Le PADD prévoit de concrétiser dans le plan local d'urbanisme de Saint-Hippolyte, en lien avec Bergheim, l'extension du site d'activité ceci dans le respect du cadre défini par le Schéma de cohérence territoriale Montagne, Vignoble et Ried.

L'objectif poursuivi est à la fois de préparer le long terme et de disposer de solutions rapidement opérationnelles afin de pouvoir répondre, le moment venu, aux exigences de réactivité des entreprises.

En lien avec Bergheim

- Prévoir des solutions opérationnelles pour d'éventuels besoins de sorties d'exploitations ou de hangars viticoles
- Prévoir un site de vidange des citernes de traitements du vignoble

- Prévoir une capacité d'accueil d'entreprises nouvelles sur le site intercommunal en coordination avec Bergheim



Un site d'activité stratégique pour le territoire du SCOT Vignoble, Montagne et Ried



- Un site accroché directement à la A35 sans générer de trafic de transit dans les communes riveraines.
- Un site aujourd'hui quasiment complet dont il importe de prévoir une nouvelle tranche opérationnelle (document d'urbanisme, desserte, maîtrise foncière).



• Anticiper les besoins de la viticulture et de l'agriculture

Afin de permettre le développement de la viticulture et l'adaptation des exploitations aux exigences futures, le PADD prévoit des solutions d'accueil pour l'implantation de hangars ou d'éventuelles sorties d'exploitations en bordure du site d'activité.

Concernant l'agriculture, le PADD prévoit également une préservation quasi intégrale des surfaces cultivables ou de prairie.

Il prévoit aussi de garantir des possibilités d'extension ou d'implantations nouvelles nécessaires pour répondre à la vitalité de l'agriculture du territoire.



Faciliter le devenir de la seule exploitation agricole non viticole de Saint-Hippolyte



Le site de hangars de matériel viticole



Orientation Stratégique n°7

Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site

















- **Préserver et valoriser le paysage et le patrimoine pour embellir le cadre de vie des habitants et pour conforter l'attractivité résidentielle et touristique du village**

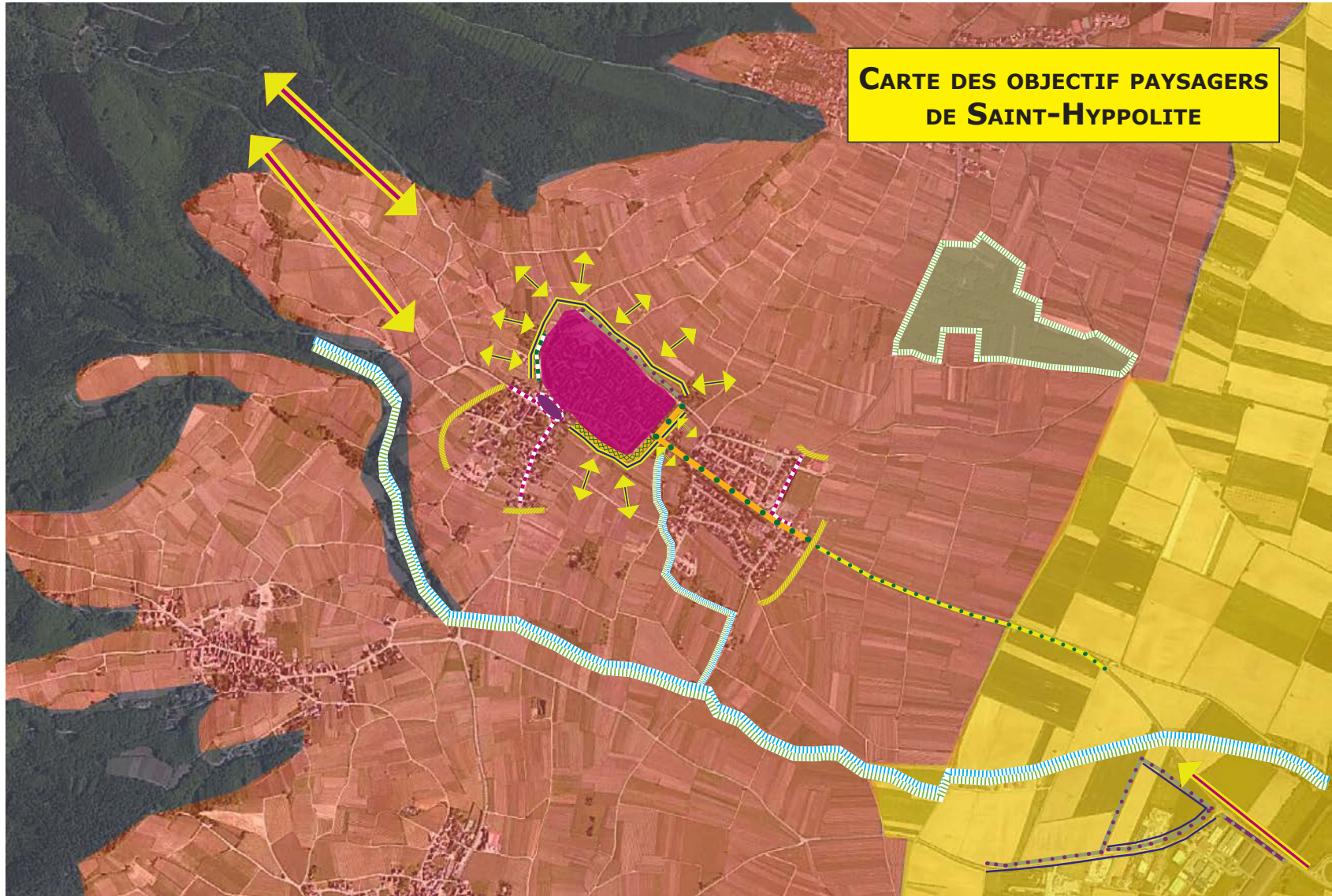
Le paysage et le patrimoine représentent à la fois des valeurs sociétales majeures et des leviers importants de vitalité et d'attractivité des territoires.

La structure paysagère de Saint-Hippolyte, comme celle de nombreuses communes du vignoble alsacien, est composée de trois étages : la plaine, l'attaque collinaire réservée au vignoble, puis la partie forestière qui souligne la dimension «montagne» jusqu'au sommet.

Ce triptyque paysager prend d'autant plus de force qu'il est rythmé à la fois par la tonalité des saisons et par la présence du patrimoine bâti, particulièrement remarquable à Saint-Hippolyte avec non seulement la cité médiévale, mais aussi la ponctuation sommitale que représente le Haut-Koenigsbourg.

La préservation et la confortation des lignes de forces qui forment ce paysage s'imposent comme un objectif essentiel du PADD. La carte ci-contre présente la déclinaison détaillée de cet objectif.

-  Préserver la force patrimoniale de la cité médiévale
-  Préserver, reconquérir et valoriser les ripisylves
-  Préserver et valoriser les espaces de vergers et de boisements
-  Renforcer la biodiversité du vignoble par la préservation des bosquets et la replantation (noyers, pêche de vignes, rosiers...)
-  Préserver et prendre en compte dans tous les projets d'aménagement et de construction, la qualité de la co-vitalité avec le Haut-Koenigsbourg
-  Préserver et valoriser de la meilleure manière le dégagement de la cité médiévale
-  Préserver et valoriser la monumentalité de l'alignement d'arbres et de la promenade qui relie la chapelle de la Saint-Croix à la porte de la cité médiévale et structurant de la meilleure manière l'entrée Est du village
-  Garantir la croissance de l'alignement d'arbres encore jeunes qui précède l'entrée Est du village sur plus de 1000 mètres, afin de lui permettre d'acquies progressivement la monumentalité sacralisant le voie qui conduit à la cité médiévale avec le Haut-Koenigsbourg en plan final
-  Préserver et renforcer par une haie vive l'alignement d'arbres qui jouxte le site d'activité à partir de la voie ferrée et jusqu'au en direction de Rodern
-  Créer des alignements d'arbres destinés à atteindre une taille monumentale et/ ou (selon les sections) de boisements de type ripisylve
-  Accompagner les alignements d'arbres par une haie vive à feuillage caduc dans le but d'homogénéiser les limites séparatives le long des voies et de limiter l'impact de l'hétérogénéité architecturale existante.
-  Préserver et valoriser les espaces de jardin qui ceignent la cité médiévale dans le respect du lieu
-  Garantir et conforter la qualité paysagère des façades urbaines visibles depuis les routes d'accès au village
-  Valoriser la qualité de la promenade le long des remparts en y intégrant, le cas échéant, des possibilités de stationnement pour rendre pratique et fonctionnelle l'accès piétons Ouest à la cité médiévale
-  Sections d'entrée de village impliquant une valorisation paysagère combinant selon les possibilités propres à chaque endroit, plantation d'arbres et homogénéisation, sous des formes à définir, du traitement des limites séparatives donnant sur l'espace public
-  Réaménagement paysager et fonctionnel du carrefour d'entrée Sud-Ouest de la cité médiévale en réduisant l'emprise de la route, en dégagant un vrai parvis devant la chapelle Notre des Dames Douleurs et en assurant une articulation optimale avec le parking et la salle des fêtes.



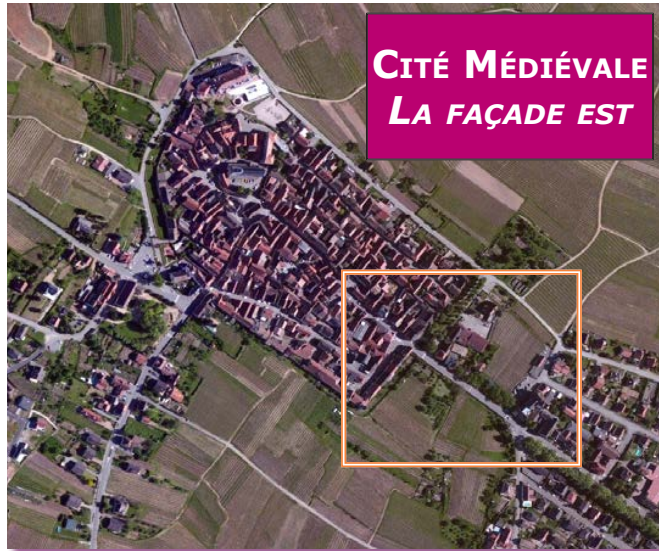


**CITÉ MÉDIÉVALE
LA FAÇADE SUD**



**PRÉSERVER ET VALORISER LA FAÇADE SUD ET SA JOLIE PROMENADE AUTOUR DES REMPARTS,
AINSI QUE LA QUALITÉ DES ESPACES JARDIN QUI LES ACCOMPAGNENT**





**CITÉ MÉDIÉVALE
LA FAÇADE EST**



**L'ESPACE DE SÉPARATION ENTRE LA
CITÉ MÉDIÉVALE ET LE QUARTIER SUD
EST STRATÉGIQUE. IL OFFRE UNE
DISCONTINUITÉ ESSENTIELLE À LA
QUALITÉ DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE
DU VILLAGE**

PRÉSERVER ET VALORISER L'ESPACE BUCOLIQUE LE LONG DU CÔTÉ EST DES REMPARTS



CITÉ MÉDIÉVALE LA FAÇADE NORD

RYTHMER LA BANDE DE STATIONNEMENT PAR LA PLANTATION D'UN ALIGNEMENT DE TILLEULS OU DE PLATANES.

CECI, DANS LE BUT DE DONNER PLUS DE TENUE, DE POSTURE ET DE FORCE À CETTE RUE QUI MET LE HAUT-KOENIGSBOURG EN PERSPECTIVE.

LA FAÇADE NORD DES REMPARTS EST LONGÉE PAR UNE ROUTE QUI SURPLOMBE LES JARDINS PRIVATIFS MARQUANT LA LIMITE HISTORIQUE DES REMPARTS. UNE BANDE DE STATIONNEMENT INDISPENSABLE À LA VIE QUOTIDIENNE DES RIVERAINS EST DISPOSÉE LE LONG DE LA RUE.





VALORISER L'ACCÈS PIÉTON À LA CITÉ MÉDIÉVALE GRÂCE À UNE MEILLEURE INTÉGRATION FONCTIONNELLE À L'OFFRE DE STATIONNEMENT DU VILLAGE.

CECI DANS LE BUT D'OFFRIR UNE ALTERNATIVE À L'ACCÈS AUJOURD'HUI DOMINANT LE LONG DE LA ROUTE DÉPARTEMENTALE EN LONGEANT LA CHAPELLE DE NOTRE DAME DES DOULEURS

DONNER UN VRAI STATUT DE PROMENADE À L'ESPACE JOUXTANT LES REMPARTS OUEST. CECI, LE CAS ÉCHÉANT, EN LIEN AVEC UNE RECONFIGURATION DE LA ROUTE ET LA CRÉATION AFFÉRENTE DE L'ESPACE DE STATIONNEMENT INDISPENSABLE À LA VALORISATION DE L'ACCÈS PIÉTON À LA CITÉ MÉDIÉVALE SITUÉ À MOINS DE CENT MÈTRES DE L'ÉGLISE

CITÉ MÉDIÉVALE LA FAÇADE OUEST



ACCÈS PIÉTONS À LA CITÉ MÉDIÉVALE





**CITÉ MÉDIÉVALE
ET SON PROLONGEMENT PAYSAGER JUSQU'À LA
CHAPELLE DE LA SAINTE-CROIX**

**PRÉSERVER ET VALORISER LA MONUMENTALITÉ ET LA
FORCE STRUCTURANTE DE L'ALLÉE DE PLATANES ET DES
PLANTATIONS AFFÉRENTES**



**LA MONUMENTALITÉ DE L'ALLÉE DE PLATANES MARQUE FORT POSITIVEMENT L'ENTRÉE
EST DU VILLAGE. ELLE STRUCTURE L'ENSEMBLE DU PAYSAGE ET REND TRÈS DISCRÈTE LA
PRÉSENCE DE L'EXTENSION URBAINE EST DU VILLAGE.**

**RELIANT LA CHAPELLE DE LA SAINTE-CROIX JUSQU'AU CREUX MARQUANT LA COUPURE
NON BÂTIE EST DE LA CITÉ MÉDIÉVALE, CETTE ALLÉE DE PLATANES APORTE UNE
GRANDE CONTRIBUTION À LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU VILLAGE.**



L'EXTENSION URBAINE SUD-OUEST

PRÉVOIR UNE FINALISATION DE L'EXTENSION URBAINE SUD-OUEST DANS LE RESPECT DE L'INTÉGRATION DU VILLAGE DANS SON SITE



L'IMPLANTATION DE L'EXTENSION URBAINE SUD-OUEST DU VILLAGE A PERMIS DE PRÉSERVER TRÈS FAVORABLEMENT L'AUTONOMIE PAYSAGÈRE QUE MÉRITE LA CITÉ MÉDIÉVALE.

EXCEPTÉ LES CONSTRUCTIONS LONGEANT LA ROUTE DÉPARTEMENTALE EN PROVENANCE DE ROHRSCHWIHR, CETTE EXTENSION SUD-OUEST DU VILLAGE S'INSCRIT DISCRÈTEMENT DANS LE PAYSAGE.

DEPUIS LA ROUTE MENANT AU HAUT-KOENIGSBOURG, SA PRÉSENCE VISIBLE SE LIMITE À LA PERCEPTION PARTIELLE DE TROIS À QUATRE TOITURES, ET CECI SUR UNE SECTION LONGUE D'UNE CENTAINE DE MÈTRES SEULEMENT.

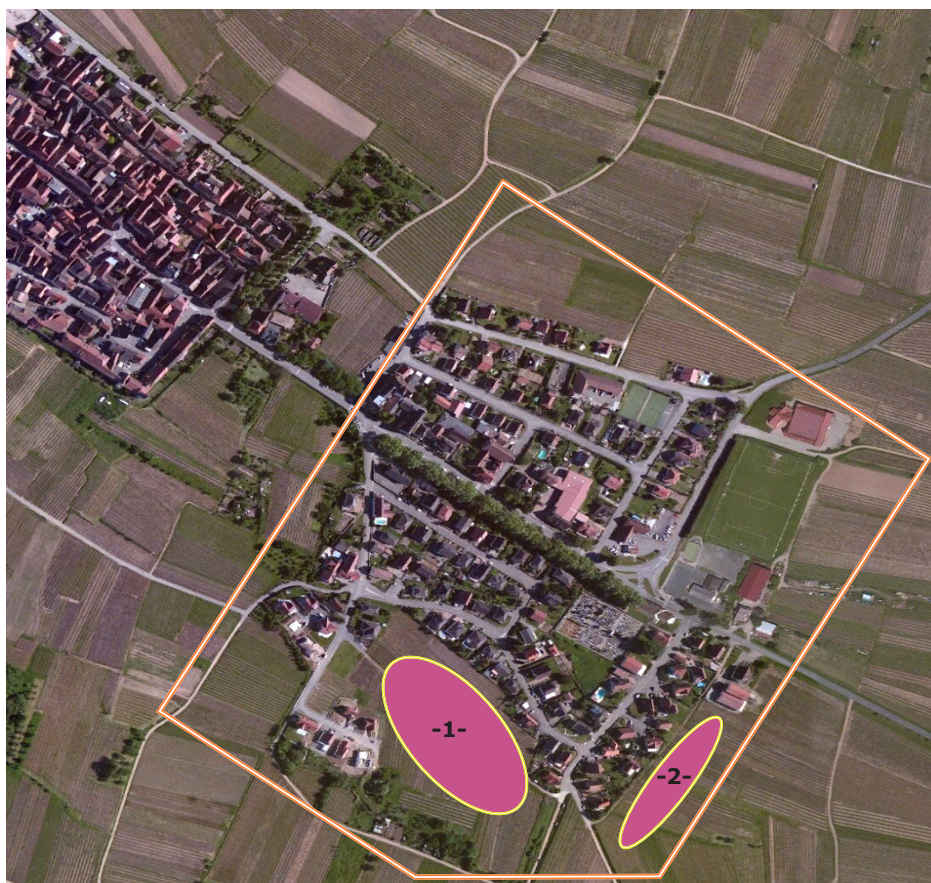
LA PRÉSENCE DE L'EXTENSION URBAINE SUD-OUEST DU VILLAGE EST UN PEUT PLUS VISIBLE DEPUIS LE CHEMIN QUI MÈNE À L'ÉTANG DE L'APP.

GLOBALEMENT, LE SITE PEUT ACCEPTER UNE EXTENSION MINEURE, SOUS RÉSERVE D'UN ENCADREMENT STRICT DES HAUTEURS DE CONSTRUCTION ET DE MODALITÉ DE RÉALISATION DES TOITURES, AINSI QUE D'UN TRAVAIL SOIGNÉ D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE VIA LA PLANTATION D'ARBRES FRUITIERS DE HAUTE TIGE.

VUE DEPUIS LE CHEMIN MENANT À L'ÉTANG DE L'APP



L'EXTENSION URBAINE EST



PRIVILÉGIER L'IMPLANTATION DES EXTENSIONS URBAINES FUTURES DU VILLAGE DANS LE SECTEUR SUD-EST DANS LE BUT À LA FOIS DE PRÉSERVER DE LA MEILLEURE MANIÈRE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU VILLAGE ET DE FACILITER UNE INTÉGRATION DISCRÈTE DANS LE PAYSAGE.

DE PLUS, UNE TELLE LOCALISATION PERMET DE LIMITER LES NOUVEAUX FLUX AUTOMOBILES QUOTIDIENS INDUITS PAR LES FUTURS RÉSIDENTS À TRAVERS LA CITÉ MÉDIÉVALE, PUISQUE LE SITE EST SITUÉ DU CÔTÉ DE LA SORTIE DOMINANTE VERS L'A35.

L'EXTENSION EST DU VILLAGE A ÉGALEMENT JOUÉ SON RÔLE DE PRÉSERVATION PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE DE LA CITÉ MÉDIÉVALE TOUT EN PERMETTANT À SAINT-HIPPOLYTE DE SE DÉVELOPPER RAISONNABLEMENT.

L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DE CETTE EXTENSION URBAINE DU VILLAGE A ÉTÉ FORTEMENT STRUCTURÉE PAR L'ALLÉE DE PLATANES.

ELLE A ATTEINT SES LIMITES PAYSAGÈRES TANT AU NORD QU'À L'EST DU STADE.

ELLE PRÉSENTE UN POTENTIEL D'EXTENSION BIEN EXPOSÉ ET D'UNE INTÉGRATION PAYSAGÈRE AU SUD (1), AINSI QU'AU SUD-EST (2), AVEC UNE VUE DÉGAGÉE SUR LA FORÊT-NOIRE. DANS CE SECOND CAS, LA TOPOGRAPHIE EN LÉGÈRE PENTE VERS LE SUD EST FAVORABLE À UNE INTÉGRATION PAYSAGÈRE RÉUSSIE PAR RAPPORT À LA ROUTE DÉPARTEMENTALE EN PROVENANCE DE L'A35, MAIS À LA CONDITION CEPENDANT DE L'ÉTABLISSEMENT D'UN STRICT CAHIER DE CHARGES.

L'ENTRÉE OUEST

PRÉVOIR UN TRAITEMENT PAYSAGER DE L'ENTRÉE OUEST DU VILLAGE DEPUIS LA ROUTE DU HAUT-KOENIGSBOURG



L'ENTRÉE OUEST DE SAINT-HIPPOLYTE EN PROVENANCE DU HAUT-KOENIGSBOURG EST MARQUÉE TOUT D'ABORD PAR UN PASSAGE EN QUASI-TRÉMIES, PUIS PAR UN DÉBOUCHÉ SUR UN ENSEMBLE BÂTI / ESPACE PUBLIC PARTICULIÈREMENT BANAL ET AUCUNEMENT ANNONCIATEUR DE LA RICHESSE PATRIMONIALE DU VILLAGE.



L'ENTRÉE SUD

RENFORCER LE CARACTÈRE DE L'ENTRÉE SUD DU VILLAGE



L'ENTRÉE SUD DE SAINT-HIPPOLYTE, EN PROVENANCE DE RORSCHWIHR, EST D'UNE QUALITÉ SATISFAISANTE, MAIS ELLE POURRAIT GAGNER EN FORCE ET EN NOBLESSE GRÂCE NOTAMMENT À LA PLANTATION DE QUELQUES ARBRES POTENTIELLEMENT MONUMENTAUX POUVANT RYTHMER UNE SÉQUENCE LONGUE DE 250 MÈTRES JUSQU'AU MUR DU PARC COMMUNAL.



LE CARREFOUR ENTRÉE SUD-OUEST

ENGAGER LE RÉAMÉNAGEMENT PAYSAGER
ET FONCTIONNEL DE L'ESPACE CARREFOUR
*ROUTE DU VIN ET ROUTE DU HAUT-
KOENIGSBURG*



LE CARREFOUR D'ENTRÉE SUD-OUEST EST AUJOURD'HUI UN VASTE ESPACE RÉSERVÉ AUX AUTOMOBILES, SANS PRISE EN COMPTE DE MANIÈRE AMBITIEUSE DE LA VOCATION DE PORTE DE LA CITÉ MÉDIÉVALE QUE REPRÉSENTE CETTE JONCTION DE LA ROUTE DES VINS ET DE L'ACCÈS AU HAUT-KOENIGSBURG

LE RÉAMÉNAGEMENT PAYSAGER ET FONCTIONNEL DE CE CARREFOUR EST UN OBJECTIF D'IMPORTANCE. EN RÉDUISANT L'EMPRISE DE LA ROUTE, EN DÉGAGEANT UN VRAI PARVIS DEVANT LA CHAPPELLE NOTRE-DAME DES DOULEURS ET EN ASSURANT UNE ARTICULATION OPTIMALE AVEC LE PARKING ET LA SALLE DES FÊTES, IL EST POSSIBLE D'OBTENIR UNE AMÉLIORATION CONSÉQUENTE DE LA SITUATION.



L'ENTRÉE NORD

**DONNER UNE MONUMENTALITÉ
RESPECTUEUSE DES RIVERAINS À
L'ENTRÉE NORD DU VILLAGE**



**L'ENTRÉE NORD DE SAINT-HIPPOYTE, EN
PROVENANCE D'ORSCHWILLER, EST MARQUÉE PAR LA
PRÉSENCE UN PEU BRUTALE DU BÂTIMENT DE SORTIE
D'EXPLOITATION.**

**L'OBJECTIF D'UN ADOUCISSEMENT DE CETTE
APPROCHE VISUELLE, VIA LA PLANTATION PAR
EXEMPLE DE QUELQUES CERISIERS, COMME LE LONG
DE L'ENTRÉE EST, MÉRITE D'ÊTRE ENVISAGÉ.**

**À LA HAUTEUR DU STADE, LE REMPLACEMENT DU
MUR DE CONIFÈRES PAR DES PLATANES, DANS
L'ESPRIT DE L'ALLÉE QUI S'ANNONCE À PARTIR DE
LA CHAPELLE DE LA SAINTE-CROIX, MÉRITE LUI
AUSSI D'ÊTRE MIS EN PERSPECTIVE.**

**UNE TELLE PLANTATION DEVRAIT PRENDRE
EN COMPTE LA VUE VERS L'EST DES MAISONS
RIVERAINES EN PRIVILÉGIANT NOTAMMENT DES
PLANTATIONS DANS L'AXE DES FENÊTRES PARALLÈLES
AUX LIMITES SÉPARATIVES.**



L'ENTRÉE EST

GARANTIR LA PÉRENNITÉ ET LES POSSIBILITÉS DE CROISSANCE DES ARBRES STRUCTURANT L'ENTRÉE EST DU VILLAGE



L'ENTRÉE EST DE SAINT-HIPPOLYTE EN PROVENANCE DE L'A35 EST RELATIVEMENT SATISFAISANTE.

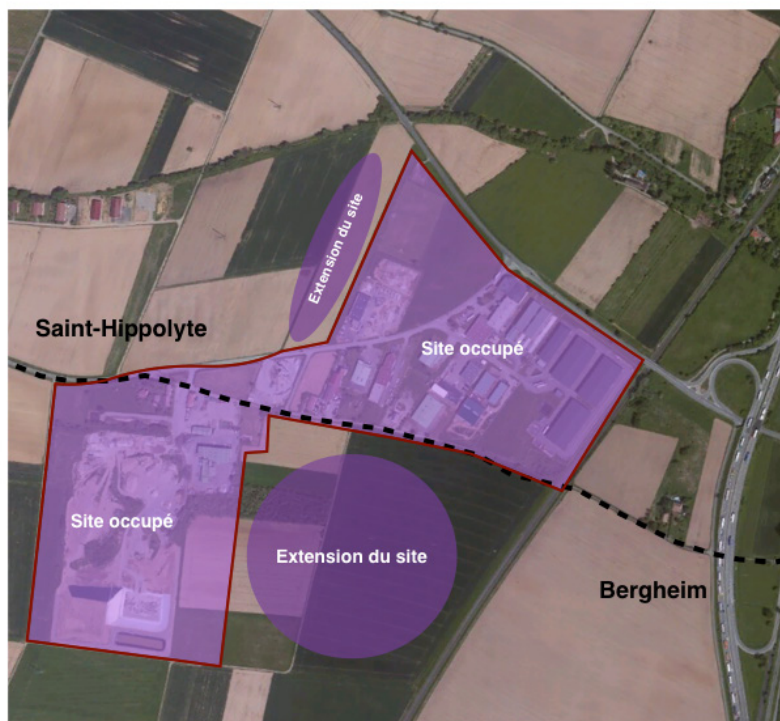
L'ALIGNEMENT D'ARBRES QUI LONGE LA DÉPARTEMENTALE DANS L'ESPACE DE VIGNOBLE NE DEMANDE QU'À GRANDIR POUR PEU À PEU REDONNER DE LA FORCE À L'ENSEMBLE DE LA SECTION QUI CONDUIT À L'ENTRÉE DU VILLAGE ET SON ALLÉE DE PLATANES, CECI TOUT EN GUIDANT L'OEIL VERS LE HAUT-KOENIGSBOURG QUI FINIT LA PERSPECTIVE.

À L'ENTRÉE DU VILLAGE, LES QUATRE ARBRES EXISTANTS PRENNENT LE RELAIS POUR ABOUTIR POSITIVEMENT À LA CHAPELLE.



LE SITE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

ASSURER L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE
DU SITE D'ACTIVITÉ








LE SITE D'ACTIVITÉ DE SAINT-HIPPOLYTE - BERGHEIM JOUE POSITIVEMENT SON RÔLE ÉCONOMIQUE. SON INTÉGRATION PAYSAGÈRE REPRÉSENTE CEPENDANT UN ENJEU MAJEUR.

À CE JOUR, AUCUN TRAVAIL N'A CEPENDANT ÉTÉ ENTREPRIS EN CE SENS, SAUF, CHOSE ESSENTIELLE TOUT DE MÊME, LA PRÉSERVATION DU CÔNE DE VUE VERS LE HAUT-KOENIGSBOURG DEPUIS LA ROUTE DÉPARTEMENTALE EN PROVENANCE DE L'A35, QUI EST PRÉVU AU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE SAINT-HIPPOLYTE.

LE PADD PRÉVOIT UN DISPOSITIF GLOBAL ADAPTÉ À CET ESPACE QUI REPRÉSENTE LE PREMIER ÉVÈNEMENT VISUEL POUR CELUI QUI QUITTE L'A35 ET REJOINT LA ROUTE DES VINS.



-  Préserver, reconquérir et valoriser les ripisylves
-  Préserver et prendre en compte dans tous les projets d'aménagement et de construction la qualité de la co-visibilité avec le Haut-Koenigsbourg
-  Préserver et renforcer par une haie vive l'alignement d'arbres qui jouxte le site d'activité à partir de la voie ferrée et jusqu'en direction de Rodern
-  Créer des alignements d'arbres destinés à atteindre une taille monumentale et/ou (selon les sections) de boisements de type ripisylve
-  Accompagner les alignements d'arbres par une haie vive à feuillage caduc dans le but d'homogénéiser les limites séparatives le long des voies et de limiter l'impact de l'hétérogénéité architecturale existante.



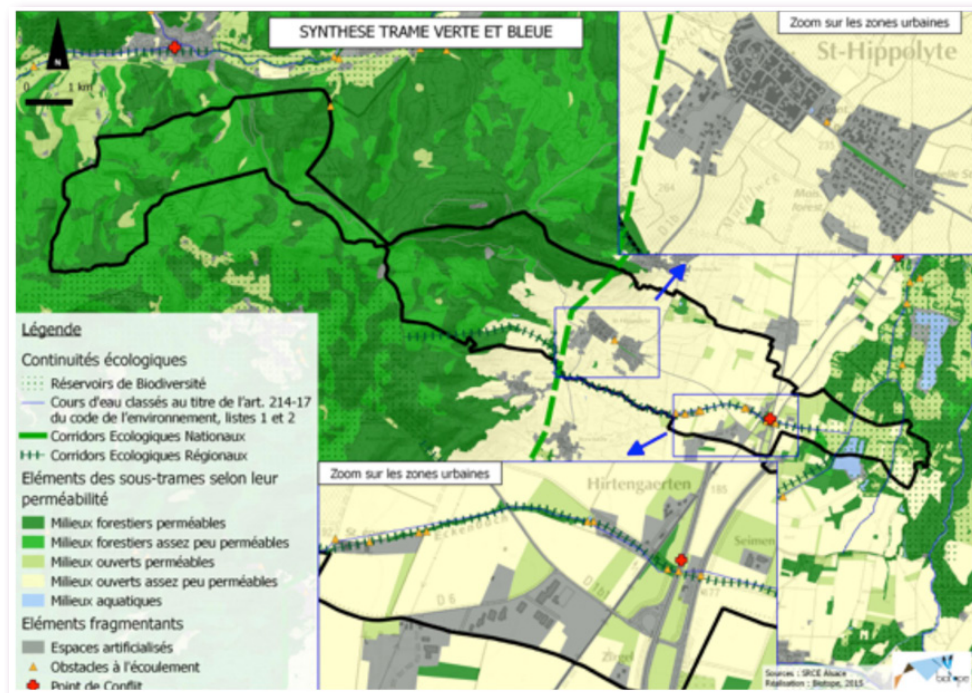
Orientation Stratégique n°8 Préserver l'environnement et conforter la biodiversité

- **Une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers**

La dynamique écologique et la biodiversité de Saint-Hippolyte, présentées sur la carte ci-contre, méritent d'être préservée et confortée.

Cet objectif implique une protection des habitats, mais aussi des corridors et des principaux axes de déplacement de la faune.

L'urbanisation future de Saint-Hippolyte et l'ensemble des objectifs paysagers du PADD visent à respecter cette dynamique écologique existante de la meilleure manière.



Orientation Stratégique n°9

Prévenir les risques naturels et technologiques

- **Assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation**

La protection des populations doit être une priorité des politiques publiques. Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre l'ensemble des risques recensés en compte et être l'occasion de renforcer l'information et la sensibilisation des habitants à ces risques.

- **Prévenir les risques d'inondation**

Saint-Hippolyte est concerné par les prescriptions du Plan de Protection des Risques d'Inondation (PPRI) de l'III. Celles-ci concernent essentiellement les espaces naturels et agricoles situés à l'Est de la D83.

Le PADD fait siennes les prescriptions du PPRI et souligne également la nécessité de prévenir les risques de coulées de boue et les débordements de l'Eckenbach qui peut inonder une partie du quartier Sud-Est du Village.

- **Assurer la prise en compte des nuisances sonores**

Un ensemble de constructions diffuses existe aux abords de l'autoroute A35 de la RD83 et de la voie ferrée. Le PADD prévoit la prise en compte des nuisances sonores afférentes à la présence de ces infrastructures.

- **Prendre en compte également les autres risques**

Saint-Hippolyte est exposé à un risque sismique modéré. Le PADD souligne la nécessité du respect des normes parasismiques dans les constructions.

Saint-Hippolyte est également exposé au risque de rétractation des sols argileux (classé faible à moyen). Le PADD souligne la nécessité de prise en compte de ce risque.

Par ailleurs, le PADD souligne également la nécessité d'assurer la protection des périmètres de captage d'eaux potables.



Orientation Stratégique n°10 Promouvoir l'écomobilité

• Renforcer la place de la mobilité douce

À l'échelle de Saint-Hippolyte, la réduction des gaz à effet de serre liés aux transports peut essentiellement se faire par la promotion des circulations douces, c'est-à-dire les trajets à pied ou à vélo.

Les autres politiques relèvent des collectivités de rang supérieur (communauté de communes, SCOT, Conseil départemental, Région, Etat).

Pour agir en ce sens, deux objectifs, illustrés sur le plan ci-contre, sont mis en perspective :

- L'objectif de la généralisation du concept de rue partagée à l'ensemble des rues et ruelles du village hors voirie départementale
- L'objectif d'une extension du réseau de cheminements piétons, anticipant notamment la forme urbaine à long terme du village



Orientation Stratégique n°11

Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables

• Encourager les économies d'énergie

L'énergie la moins polluante et la moins chère est celle que l'on ne consomme pas. Pour ce faire, les possibilités de progrès en matière d'isolation des bâtiments restent encore très élevées dans les constructions existantes.

Sans pouvoir être contraignant sur le parc existant, le PADD souligne le rôle essentiel que peuvent tenir (hors du cadre du PLU) des actions de sensibilisation et de conseils auprès des habitants en la matière.

Concernant les futures constructions, le PADD préconise la généralisation de la norme BBC.

• Encourager les projets en matière d'énergie renouvelable

La mobilisation des énergies renouvelables doit être facilitée tant pour les constructions existantes que pour les nouvelles réalisations.

Le PADD pose ce principe comme fondamental. Sa mise en oeuvre doit être accompagnée d'un projet global d'intégration paysagère dans lequel la couleur noire des capteurs ou chauffe-eau solaire se doit d'être pleinement autorisée. La mobilisation de ressources renouvelables peut encore être renforcée dans la commune.

Concernant l'usage du bois-combustible dans des chaudières industrielles ou de collectivités, il convient de privilégier les projets dont la taille est suffisante pour permettre la mise en place de procédés de dépollution (électro-filtres ou filtres à manche) à un coût économiquement acceptable.

• Encourager l'action citoyenne en matière de gestion des déchets

La notion de déchets induit presque automatiquement l'idée de « s'en débarrasser ». Mais dans le déchet, il y a toute la ressource recyclable qu'il importe de ne pas perdre. En la matière, les politiques sont supra-locales. Saint-Hippolyte s'y inscrit et vise (hors du cadre du PLU) à renforcer le geste citoyen de ses habitants par des actions de sensibilisation.

• Encourager l'action citoyenne en matière de gestion de l'eau

La gestion de la ressource eau implique encore un travail de sensibilisation, notamment pour étendre progressivement les systèmes de récupération et de valorisation des eaux de pluie. Le PADD souligne le rôle essentiel que peuvent tenir (hors du cadre du PLU) des actions de sensibilisation en ce sens pour les propriétaires de constructions existantes. Concernant les futures constructions, le PADD prévoit qu'elles devront disposer de systèmes de valorisation des eaux de pluie.

Orientation Stratégique n°12

Favoriser le développement des technologies numériques

- **Faciliter le déploiement du très haut débit**

L'internet haut débit est aujourd'hui quasi généralisé à Saint-Hippolyte, mais pour le futur, il est fondamental d'anticiper le mieux possible la norme d'usage que sera le très haut débit.

Le très haut débit impliquant, à l'aune des technologies d'aujourd'hui, le déploiement généralisé d'un réseau de fibres optiques, le PADD prévoit que l'ensemble des projets d'aménagement intègre d'ores et déjà ce déploiement dès leur conception.



PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF
tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com