



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 3 DÉCEMBRE 2018 À 17h30

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg

Salle de réunion du 9^{ème} étage

Convocation du 26 novembre 2018

Présents : Jacques BAUR, Bernard FREUND, Robert HERRMANN, Alain JUND, Éric KLETHI, Xavier ULRICH, Justin VOGEL

Absents excusés : Yves BUR, Etienne BURGER, Thierry SCHAAL, Anne-Pernelle RICHARDOT, Jean-Marc WILLER

13-2018 PLU arrêté d'Hindisheim

La commune de Hindisheim a transmis pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS son projet de PLU arrêté le 13 septembre 2018.

La commune de Hindisheim appartient à la Communauté de communes du Canton d'Erstein, depuis le 1^{er} janvier 2017. Au titre du SCOTERS, Hindisheim est un village.
L'horizon du projet de PLU est fixé à 2030.

Description du projet

La commune de Hindisheim située à 20 kms au sud-est de Strasbourg, compte 1 424 habitants en 2015. Hormis une très légère baisse démographique entre 1999 et 2007, le nombre d'habitants progresse depuis 1968, en raison d'une forte variation du solde migratoire.

La population de Hindisheim est un peu plus âgée qu'à l'échelle communautaire avec 32,4% de moins de 30 ans (contre 34,9% pour la CC du Canton d'Erstein). L'ouverture de la dernière opération de lotissements (environ 20 logements) devrait permettre l'arrivée de jeunes ménages avec enfants, rééquilibrant ainsi la pyramide des âges.

Le nombre de personnes par ménage est en baisse depuis 1968 (2,5 pers./ménage en 2012).

La commune compte 577 logements en 2012 dont 96% de résidences principales, construites entre 1946 et 1990, une forte dominante de pavillons individuels (88%) comprenant au moins 5 pièces. Le taux de vacance, en recul, est très faible (3,3 %). Le rythme moyen de construction est de 8 à 9 logements par an.

La commune ne possède pas de logements aidés.

La population active est en légère baisse et le taux de chômage est très faible. Le tissu économique est varié avec une bonne représentativité des commerces et services de proximité. La zone d'activités est située en périphérie, en retrait du tissu résidentiel.

Le nombre des exploitations agricoles est en recul.

La commune dispose d'une école maternelle et élémentaire. Les équipements collectifs sont regroupés aux extrémités sud et nord du tissu urbanisé (salle des fêtes, terrain de foot et club house, ateliers communaux, city-stade, terrains de tennis, plateforme de tri, déchetterie, ...).

De 2006 à 2016, la consommation des espaces naturels et agricoles (vergers et terres cultivées) est de 7,2 ha (soit 0,7 ha /an) dont 3,3 ha à vocation résidentielle et 3,9 ha pour de l'activité économique.

La commune bénéficie d'une accessibilité directe depuis la RD 1083. La gare ferroviaire la plus proche (2 km) est Limersheim, sur la ligne qui relie Colmar à Strasbourg via Sélestat.

La commune dispose d'itinéraires cyclables, la reliant à la gare de Limersheim, Erstein et Krautergersheim et de promenades. Elle est desservie par le TAD.

La commune se situe au cœur de la plaine d'Alsace, le relief est très peu marqué. L'espace agricole est peu impacté par le mitage paysager. La préservation de l'interface village / cours d'eau, la protection de la ripisylve de l'Andlau, ainsi que les transitions entre espace bâti et espaces agricoles sont des enjeux paysagers forts.

Un site Natura 2000 recoupe le ban communal de Hindisheim au sud-ouest.

L'ensemble de la commune de Hindisheim est situé en dehors de la zone de protection statique ou de la zone d'accompagnement.

Trois autres espèces (deux amphibiens et un oiseau) concernées par un PNA sont signalées sur la commune de Hindisheim (le Crapaud vert, le Sonneur à ventre jaune et la Pie-grièche grise).

Le ban communal est drainé par deux cours d'eau.

Le milieu forestier occupe un peu plus de 30% de la superficie du ban communal avec environ 390 hectares.

Les vergers sont situés à proximité immédiate du village, surtout en bordure est et nord du village, insérés au sein du bâti. Il s'agit principalement de vergers hautes tiges traditionnelles, entretenues de manière extensive.

La commune de Hindisheim est intégralement située dans une grande entité paysagère et naturelle identifiée dans le SRCE : « Plaine centrale ».

Un réservoir de biodiversité est recensé sur la commune dans le SRCE (« Bruch de l'Andlau et périphérie »). Il correspond à une vaste entité humide dont la continuité est assurée du nord au sud par le réseau de milieux riediens. L'un des enjeux en termes de continuité se situe au niveau du corridor secondaire caractérisé par la Scheer et ses milieux humides associés, faisant la jonction entre le Bruch de l'Andlau et le Ried de l'Ill, deux grands ensembles naturels dont la taille et l'état de conservation sont satisfaisants pour abriter durablement une grande biodiversité.

En termes de risques, la commune est concernée par un risque de remontée de nappe. L'Andlau génère un périmètre inondable venant limiter l'extension urbaine vers l'est.

Par ailleurs, 11 anciens sites industriels et activités de services et plusieurs installations classées sont répertoriés sur le ban communal.

Enfin la commune est traversée par un pipeline entraînant des zones de danger à l'est du tissu urbain.

Les orientations du PADD

La commune de Hindisheim souhaite poursuivre sa dynamique démographique afin de préserver et valoriser ses atouts (accessibilité, services, ZA, cadre de vie) sans en accélérer le rythme de développement et en respectant la trame urbaine définie par le SCOTERS plaçant Hindisheim dans la catégorie « village ».

L'évaluation des besoins en habitat s'est basée sur une croissance annuelle de 0,6% qui porterait la population de la commune autour de 1 570 habitants à l'horizon 2030, nécessitant ainsi la création d'une centaine de logements.

La commune se fixe comme objectif de ne pas dépasser 4,1 ha en zone d'extension dont 2 ha constituent une véritable consommation d'espaces naturels ou agricoles, les deux autres ha se situant à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Le potentiel en renouvellement urbain est estimé à 39 logements.

Le PLU prévoit également le maintien d'une extension de 2,3 ha de la zone d'activités de la Kaltau.

Dans ce cadre, les grands objectifs du PADD sont les suivants :

- définir un développement urbain harmonieux et raisonné et notamment :
 - préserver de toute urbanisation la zone inondable de l'Andlau,
 - rechercher une intensification de l'enveloppe urbaine en mobilisant les dents creuses
 - éviter toute « sur-densification »

- donner des objectifs de densité (20 logements à l'ha) et de renouvellement urbain en compatibilité avec le SCOTERS
 - maintenir les secteurs d'urbanisation future
 - éviter le mitage paysager
 - promouvoir un urbanisme durable (intégration des facteurs bioclimatiques, rénovation énergétique, infiltration des eaux de pluie, ...)
- diversifier l'offre en logements et améliorer le cadre de vie et notamment :
 - diversifier pour assurer le parcours résidentiel pour tous
 - imposer un minimum de 25% de logements intermédiaires
 - favoriser le maintien des séniors dans la commune
 - conforter la pluri-centralité et en améliorer les liaisons
 - protéger le centre ancien patrimonial sans le figer
 - conforter le niveau d'équipements et de loisirs, les jardins partagés, ...
 - déployer la fibre optique
 - prendre en compte les ressources énergétiques
- s'appuyer sur les éléments structurants en matière de déplacements et de transports et notamment :
 - conforter les itinéraires de promenades
 - chercher de nouvelles poches de stationnement
- assurer la pérennisation des activités existantes et maintenir une offre complémentaire à celle de l'intercommunalité et notamment :
 - maintenir une offre d'activités économiques complémentaire à celle de l'intercommunalité
 - répondre au besoin du monde agricole
 - conforter les services et commerces de proximité
- préserver l'environnement, les espaces agricoles et paysagers et notamment :
 - assurer l'intégration paysagère des constructions par le biais de mesures d'accompagnement paysagères notamment
 - préserver le territoire du mitage paysager
 - conserver les habitats favorables aux espèces faunistiques et floristiques

Les OAP

Une OAP thématique fixe qu'il ne sera possible d'ouvrir à l'urbanisation qu'une seule zone d'extension AU à la fois. La mise en œuvre d'une nouvelle zone d'extension n'est possible que si 80% des constructions ont démarré sur la précédente zone.

Les trois sites d'extension à vocation principale d'habitat font l'objet d'une OAP sectorielle.

Le zonage et les surfaces

Les zones urbanisées (72,8 ha) sont en progression par rapport au POS (+ 17,1 ha) notamment du fait de la progression des zones UX et UL.

Par contre les zones d'urbanisation future (4,1 ha dont 2 ha en extension stricte) sont en nette diminution (- 17,6 ha).

Les zones agricoles (326,5 ha) sont en diminution (- 35,3 ha) alors que les zones naturelles et forestières (780,6 ha) progressent de + 35,7 ha.

Le projet au regard du SCOTERS

Au sens du SCOTERS, Hindisheim est une commune « village ». A ce titre, son développement doit être maîtrisé et en rapport avec sa taille. L'extension des surfaces à urbaniser doit être limitée et justifiée par l'évolution des besoins des habitants.

Le renouvellement urbain et le remplissage des dents creuses doivent être privilégiés. L'objectif de densité fixé dans le cadre de la modification n°2 du SCOTERS est de 20 logements/ha dans les communes « villages ». D'autre part, la commune visera au moins 25% d'habitat intermédiaire dans chaque opération, en diversifiant les formes de logement pour proposer une offre adaptée aux besoins des habitants (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, ...).

Le PADD et les OAP intègrent les orientations du SCOTERS en matière d'habitat, à savoir une densité de 20 logements à l'hectare et au moins 25 % d'habitat intermédiaire afin de proposer une offre adaptée aux besoins des habitants. Par contre, aucune mention n'est faite à la question du logement aidé.

Trois zones d'urbanisation future sont prévues. Elles représentent au total 4,1 ha dont 2 ha en extension stricte. Les 2,1 ha restant sont situés au sein de l'enveloppe urbaine en comblement de grosses dents creuses. Ces sites ne seront pas ouverts simultanément (cf. OAP).

Sur les 4,1 ha avec une densité de 20 logements / ha la production de logements serait de 82 logements. En y ajoutant le potentiel en renouvellement urbain estimé à 39 logements, le total de logements à venir serait de 121 logements, soit un peu au-dessus des besoins estimés (100 logements).

Si l'on considère que seuls 2 ha sont en extension stricte, soit une production de 40 logements, l'objectif du SCOTERS qui vise la réalisation de 50% minimum de la création de logement dans l'enveloppe urbaine (cf. Modification n°2 du SCOTERS – 22 octobre 2013) est largement respecté.

En matière de développement économique, la commune souhaite maintenir un potentiel d'extension de la ZA de la Kaltau, en privilégiant des activités peu consommatrices d'espaces, en cohérence avec l'action communautaire. Ainsi, la zone UX passe de 2 à 6,8 ha, soit + 4,8 ha (intégration de la zone INAx du POS). Le SCOTERS permet la réalisation à l'échelle de chaque commune, en continuité ou à proximité immédiate des zones déjà urbanisées, d'un petit site (3 à 5 ha) dans la stricte mesure où il permet de conserver un ancrage de l'activité artisanale ou commerciale.

La question des modes doux n'est pas développée dans les OAP alors qu'elle constitue un objectif du PADD « conforte les itinéraires de promenades, intégrer des venelles piétonnes et cyclistes dans le programme des futurs quartiers, ... ».

Le SCOTERS fixe comme orientation que les opérations d'aménagement de plus de 5 000m² de surface de plancher (p. 11 du DOO) doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics, espaces paysagers surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage des eaux de pluies en rapport avec la taille de l'opération. Le PLU prévoit que pour les zones d'urbanisation futures, les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues. Au moins 20% de la parcelle devront être maintenus en espace perméable, dont 50% en pleine terre. Ces points auraient pu être plus développés notamment dans les OAP.

Le PLU promeut, via le PADD, un urbanisme durable notamment à travers le recours aux énergies renouvelables et la prise en compte des ressources. Il encourage une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Cela se traduit également à travers les OAP : les opérations d'aménagement doivent proposer un aménagement et un bâti tirant partie d'une orientation bioclimatique. Par ailleurs, le règlement écrit n'entrave pas l'utilisation de matériaux de construction écologique, ni les dispositifs d'énergie renouvelable. Il permet en outre l'isolation thermique par l'extérieur, même si ce procédé devra s'adapter au patrimoine bâti du bourg.

Par contre, l'article 15 du règlement qui porte sur les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performance énergétique et environnementale est non règlementé.

*Le Bureau syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré,
décide de faire part de l'avis suivant :*

Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le projet de PLU arrêté de Hindisheim appelle les remarques suivantes :

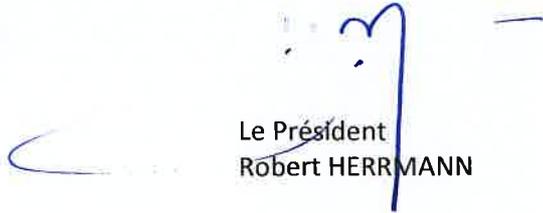
- l'article 15 du règlement qui porte sur les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performance énergétique et environnementale pourrait être régleménté
- Les modes doux devraient être développés dans les OAP
- la qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics, espaces paysagers surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage des eaux de pluies en rapport avec la taille de l'opération devraient être développés notamment dans les OAP.
- La question du logement aidé pourrait être évoquée dans le PADD.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le - 6 DEC. 2018

La publication le - 6 DEC. 2018

Strasbourg, le - 6 DEC. 2018


Le Président
Robert HERRMANN

