



## EXTRAIT PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL

DU 1<sup>ER</sup> AVRIL 2025 À 14H

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg

Salle des commissions A

Convocation du 26 mars 2025

**Présents** : Jacques BAUR, Bernard FREUND, Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Stéphane SCHAAL\*, Xavier ULRICH, Justin VOGEL

\* présent en visioconférence

**Absents excusés** : Danielle DAMBACH, Benoît DINTRICH, Marc HOFFSESS, Thierry SCHAAL, Françoise SCHAETZEL

### 2.2025 Modification n°1 du PLU de la commune d'Hindisheim

La commune de Hindisheim a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS un dossier de modification n°1 de son PLU.

#### ***Description de la demande***

Le PLU de Hindisheim a été approuvé le 4 juillet 2019. La présente modification n°1 comporte 19 points.

#### **Point 1 : Création d'un périscolaire et d'une maison d'assistants maternels**

Ce point vise à délimiter un sous-secteur Ube à destination de l'enfance, au sein de l'actuelle zone IAU. Le projet est localisé à proximité immédiate du centre village de l'école et des quartiers pavillonnaires. Le règlement écrit, graphique et l'OAP de la zone IAU sont modifiés.

#### **Point 2 : Évolution de l'OAP secteur 3 « nord est » en zone 1AU**

La modification sera sans impact sur la vocation de zone (résidentielle) mais fait évoluer les accès passant de 2 à 3.

#### **Point 3 : Clarification de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension**

La commune a inscrit 3 zones à urbaniser dans son PLU.

La présente modification vise à faire évoluer le phasage en priorisant la zone « sud-est » : elle devient la première zone à urbaniser (première phase) et les zones « nord-est » et « centre-est » constitueraient une seconde phase sans distinction. Le phasage des OAP est modifié en ce sens.

## Points 4 à 15 : Évolutions des règles écrites

### Points 16 et 17 : Emplacements réservés

La commune souhaite supprimer 3 ER (travaux réalisés) et mettre à jour la localisation d'un ER dont l'emplacement était inexact.

### Point 18 : Évolution du plan de localisation des maisons à colombages

La commune a missionné, dans le cadre du Fonds de Sauvegarde de la Maison Alsacienne et du Bâti Traditionnel de la CeA, un architecte afin de réaliser une étude d'identification du bâti patrimonial. Cette étude est en cours de réalisation et sa transcription dans le PLU via le règlement et une OAP thématique est en réflexion mais non intégrée à ce stade. Il s'agit pour le moment d'ajouter au rapport de présentation du PLU les plans de repérage de l'étude patrimoniale. Y sont précisées 6 catégories différentes avec pour chacune une définition :

- les bâtiments exceptionnels : à conserver dans son intégralité
- les bâtiments remarquables : à conserver du mieux possible
- les volumes traditionnels à conserver : participe à l'aspect pittoresque du village par son volume, peuvent être démolis s'ils sont reconstruits dans des matériaux similaires avec volume identique
- les corps de ferme avec cour intacte : à conserver comme « exemple » de typologie traditionnelle
- les éléments ponctuels remarquables : petits éléments à conserver type portail, pilier, porche en pierre ou en bois, éléments sculptés notamment
- les cœurs d'îlot végétal : éviter de construire sur ces parties à préserver pour des raisons écologiques et de confort d'été.

### Point 19 : Évolution des règles écrites des articles 6 et 11 en zone UX

Réduction du recul de 5m à 2m pour économiser le foncier économique et harmonisation des dispositions générales de l'article 11 (bâti, signalétiques autorisées, clôtures, zones de stockage) sur l'ensemble de la zone UX.

### *Le projet au regard des orientations du SCOTERS*

La commune de Hindisheim est membre de la Communauté de communes du Canton d'Erstein. Au sens du SCOTERS, elle est identifiée comme une commune dont le développement doit se faire en fonction de sa taille. Le SCOTERS vise :

- À favoriser le **renouvellement urbain** : Le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité, là où de telles disponibilités existent, la réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, la reconquête des friches urbaines et la construction dans les « dents creuses », en respectant l'identité des communes et des bourgs et en inscrivant les extensions dans un cadre d'urbanisation maîtrisé. Ce développement doit intégrer les équipements, services et espaces publics supports de la vie locale, ainsi que les espaces verts nécessaires au cadre de vie des habitants.
- À préserver les **espaces urbains**, l'identité des villages et de certains quartiers, les secteurs représentatifs d'une urbanisation traditionnelle, groupée et dense.
- À localiser les **activités commerciales** dans le respect des

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 01.04.2025 - Extrait

Accusé de réception en préfecture  
06/04/2025 10:07:00  
Date de télétransmission : 07/04/2025  
Date de réception préfecture : 07/04/2025

révision en cours s'accompagne de l'élaboration d'un DAACL (document d'aménagement artisanal commercial et de logistique) qui vise à renforcer les centralités au sens du SCOTERS (cœurs de bourg, de village, de quartier).

- Les **grandes opérations d'aménagement**, qu'elles concernent la mise en place d'équipements et services, le développement de sites d'activités ou celui de quartiers situés en entrée de ville, doivent s'accompagner d'un **effort de qualité** sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics. À cette fin, des mesures permettant d'assurer la qualité des aménagements, celle des constructions comme celle des espaces extérieurs, doivent être édictées en tenant compte du besoin d'espaces paysagers, en assurant une bonne insertion des modes doux de déplacement et en veillant à l'accessibilité des services et des équipements par les personnes à mobilité réduite. Afin notamment de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille.
- À préserver et valoriser les **axes à enjeux environnementaux multiples** :  
Les zones naturelles, identifiées en vert clair sur la carte « Espaces et sites naturels à préserver et à protéger », constituent des continuités écologiques importantes, auxquelles se superposent des enjeux de gestion des risques d'inondation et/ou de protection de la ressource en eau potable ;
- À préserver et pérenniser une **production agricole diversifiée** et de qualité ;
- À prévenir les **risques pour la santé publique** en matière de qualité de l'air et de l'eau, de nuisances sonores et de traitement des déchets : suivi environnemental permettant d'évaluer le niveau d'exposition des populations aux polluants atmosphériques et son évolution au cours du temps. Dans toutes les opérations d'urbanisme, des espaces publics doivent être agencés de manière à rendre les cheminements piétonniers et les circulations douces (modes de déplacements non motorisés) aussi directs et aisés que possible.

### **Analyse de la compatibilité du projet**

Certains points de la modification n°1 font pleinement échos aux réflexions menées dans le cadre de la révision du SCOTERS (en phase d'arrêt) et aux enjeux de transition écologique et climatique identifiés : le rôle du **végétal en milieu urbanisé** est identifié (comme îlot de fraîcheur, point 18), la **production d'EnR** est facilitée (permettre sans restriction l'emploi de dispositifs de production EnR sur les constructions de type maison individuelle, point 13) et la **constructibilité des parcelles légèrement optimisée** (réduction du recul minimal en zone UX, point 19 et constructibilité facilitée en cas de parcelle atypique, points 4 et 5).

Le projet de modification permet de **conforter** le centre-village avec une offre à destination de l'enfance localisée en centralité et une approche qualitative du patrimoine bâti et non bâti (qualité du cadre de vie, points 1 et 18). Le recentrage sur les centralités est l'un des axes forts du Projet d'aménagement stratégique du SCOTERS, afin notamment, de permettre/faciliter une vie dans la proximité, plus favorable aux mobilités actives (piétons, cycles). En ce sens **les résultats de l'étude d'identification du bâti patrimonial évoquée au**

point 18 de la modification n°1 du PLU d'Hindisheim, intégrés pour le moment uniquement dans le rapport de présentation pour une connaissance plus fine du patrimoine de la commune, **gagneront à terme à être traduits également dans le volet réglementaire du PLU.**

La révision du SCOTERS s'inscrit dans une logique de **modération de la consommation foncière** au regard des objectifs portés par la loi Climat et Résilience et l'approche ZAN repris par le SRADDET. Dans ce cadre le point 3 du projet de modification n°1, bien que faiblement impactant (modification du phasage des opérations) gagnerait à être davantage encadré à l'instar de la rédaction actuelle du PLU, d'autant plus que la commune d'Hindisheim est identifiée comme une commune village dans la révision du SCOTERS.

*Le Bureau syndical  
sur proposition de la présidente  
après en avoir délibéré,  
à l'unanimité,  
Décide de faire part de l'avis suivant :*

**Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le projet de modification n°1 du PLU d'Hindisheim appelle la remarque suivante :**

- **Préciser le phasage des 3 zones à urbaniser (point 3) au-delà de la seule priorité donnée à l'OAP de secteur sud-est**

*NB : le point 18, visant à intégrer au rapport de présentation l'état d'avancement de l'étude d'identification du bâti patrimonial pourra à terme être traduite dans le règlement du PLU (disposition de l'ordre de l'intention en l'état : cœur d'îlot végétal pré-identifié à préserver notamment).*

**Certifié exécutoire compte tenu de :**  
**La transmission à la Préfecture le – 7 AVR. 2025**  
**La publication le – 7 AVR. 2025**  
**Strasbourg, le – 7 AVR. 2025**

**La Présidente  
Pia IMBS**

**La secrétaire de séance  
Eve ZIMMERMANN**

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250407-2-2025-DE  
Date de télétransmission : 07/04/2025  
Date de réception préfecture : 07/04/2025