

# PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -

Communauté de  
Communes de

HANAU - LA PETITE PIERRE

PAYS DE HANAU

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

**REUNION PPA1**

EN DATE DU 12/05/2017



A Bouxwiller,  
le 12 avril 2017

Le Président,  
Jean ADAM



**ATIP**

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE OUEST 1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE

# PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -



## Pays de Hanau

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Historique :

Version non définitive au 01/03/18  
Document pour consultation  
publique. Egalement consultable  
sur le site internet de la  
Communauté de Commune.

Assistant à Maîtrise d'Ouvrage



Bureaux d'études





**Siège social**  
 1 rue de la Lisière - BP 40110  
 67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
 Tél : 03 88 67 55 55



4 rue de Soisson  
 57240 NILVANGE  
 Tel : (03) 72 52 02 04



22 rue Lafayette  
 67100 STRASBOURG  
 Tél : (03) 88 43 35 74

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 16064	Page : 2/15
0	08/12/2016		TDc Pascal RIFF P.R.	L.D.	<b>URB1</b>	
1	05/04/2017	Débat	LD Léa DENTZ L.D.			
LD						

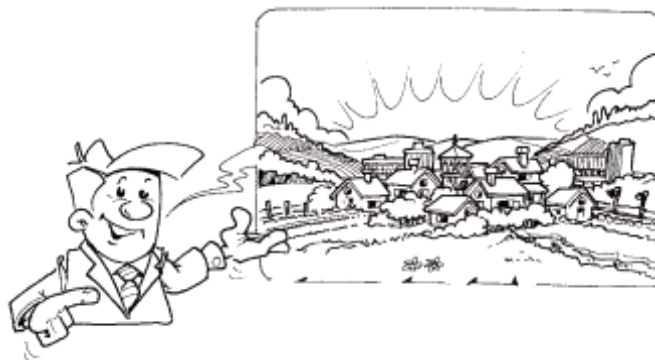
## Qu'est-ce que le PADD ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est le document dans lequel la communauté de communes exprime les **orientations générales** qu'elle retient pour le **développement du territoire du Pays de Hanau**.

**Document politique**, il exprime le projet municipal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de **gérer l'existant** tout en préparant et en **forçant en permanence l'avenir**, dans une perspective de **développement durable**.



Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il **guide sa mise en forme réglementaire** au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.



Quel territoire voulons-nous habiter et transmettre à nos enfants ?

**QU'EST-CE QUE LE PADD ?**

---

L'article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers de son PADD, la communauté de communes définit :

- A Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme**
- B Les orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**
- C Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**
- D Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

## **A Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme**



- L'ensemble des communes du territoire a vocation à participer aux objectifs, en fonction de sa place dans l'armature urbaine du territoire qui se décline en 3 niveaux :
  - les bourgs centres (Ingwiller et Bouxwiller) ;
  - les pôles d'intermodalité (Obermodern-Zutzendorf, Neuwiller-lès-Saverne et Dossenheim-sur-Zinsel) ;
  - les villages dont les communes associées de Bouxwiller ;
- Adapter le territoire à l'évolution de sa population :
  - Accompagner le vieillissement des habitants ;
  - Maintenir les jeunes sur le territoire ;
- Se mettre en capacité d'accueillir des nouveaux habitants ;
- Trouver un équilibre entre une offre d'emplois locale et un accès aux bassins d'emplois voisins ;
- Développer les commerces, les services et les activités en complémentarité de l'offre existante sur les bassins de vie de Saverne, Haguenau et Strasbourg ;
- Inscrire les développements urbains dans le paysage vallonné du Pays de Hanau ;
- Faciliter la mobilité sur le territoire et les échanges avec les territoires voisins ;
- Affirmer le rayonnement touristique du territoire :
  - renforcer les activités de loisirs ;
  - développer les capacités d'accueil touristique ;
- Maintenir la diversité urbaine :
  - Préserver la qualité patrimoniale des centres anciens des communes ;
  - Dynamiser les centres villes d'Ingwiller et Bouxwiller pour qu'ils restent des lieux de vie attractifs et conviviaux ;
- Limiter le développement des hameaux et interdire les nouvelles constructions isolées (hors exploitations agricoles) et encadrer l'évolution des constructions isolées qui existent ;

- Permettre l'évolution du tissu bâti tout en préservant la qualité du cadre de vie :
  - Eviter les dysfonctionnements urbains ;
  - Prendre en compte les capacités des réseaux ;
  - Conserver, voire aménager des espaces verts ;
  - Prévenir les conflits d'usage ;
  - Encadrer la densification ;
  
- Garantir la sécurité des biens et des personnes face aux risques d'inondation et de coulées d'eaux boueuses et aux risques induits par les canalisations de transport de gaz ;

## **B Les orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**

### **B.1. PRESERVER LES QUALITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE**

- Conserver et/ou recréer les ceintures de vergers en périphérie des villages ;



- Assurer une transition végétale douce entre l'espace bâti et l'espace agricole en cohérence avec l'organisation traditionnelle "bâti + jardin + verger" ;
- Eloigner les constructions des lignes de crête ;
- Organiser l'implantation et le développement du bâti agricole à l'écart des agglomérations et en secteurs peu impactant pour le paysage (hors lignes de crêtes) et favoriser, si possible, des secteurs de regroupement agricole ;
- Admettre des extensions urbaines peu impactantes pour les 7 villages visuellement sensibles et structurant les paysages du Pays de Hanau (Dossenheim-sur-Zinsel, Griesbach-le-Bastberg, Imbsheim, Kirrwiller, Neuwiller-lès-Saverne, Weinbourg, Weiterswiller) et pour les 4 villages préservés, présentant au moins une entrée de ville de qualité reflétant le bâti traditionnel (Bischholtz, Niedersoultzbach, Obersoultzbach, Uttwiller) ;
- Dans les centres anciens, conserver l'organisation et les caractéristiques volumétriques et architecturales du bâti traditionnel ;



- Répondre en fonction des circonstances locales aux besoins d'une agriculture et sylviculture familiales qui participent à l'entretien des paysages du territoire – admettre des possibilités d'implanter en périphérie des tissus bâtis des bâtiments d'entreposage de matériel agricole, de bois, ... non liés à une exploitation agricole ;
- Préserver et valoriser les éléments remarquables du petit patrimoine lié à l'eau (lavoirs, fontaines, puits, barrage de moulins, etc.), aux cultures (murets et clôtures, abris de vignes, bancs, etc.) et à la culture religieuse (calvaires, stèles, etc.) ;

## **B.2. PROTEGER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

---

- Limiter la consommation des espaces agricoles par la mobilisation d'une partie des espaces urbains inoccupés, par l'optimisation des extensions urbaines et par la gestion de la densité au sein des projets ;
- Assurer une protection des massifs boisés existants en particulier sur le massif vosgien, tout en permettant leur exploitation et y confortant des activités de plein air et de loisirs ;
- Prendre en compte les milieux naturels remarquables, notamment :
  - Les collines du Bastberg ;
  - Le souterrain d'Ingwiller-Weierlé ;
  - Les rochers du Geierstein et du Fallenkopf ;
  - Les zones humides en particulier le marais de Bouxwiller, les prairies humides à l'Est de Neuwiller-lès-Saverne ;
- Protéger les haies et les arbres remarquables ;

## **B.3. PRESERVER ET REMETTRE EN ETAT LES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

---

- Préserver la fonctionnalité
  - des réservoirs de biodiversité ;
  - des corridors écologiques notamment le long des cours d'eau (Moder, Griesbaechel, Rothbach, Soultzbach, Wappachgraben, Zinsel du Sud et leurs affluents) ;
- Restaurer les corridors dégradés :
  - Préserver des bandes enherbées en marge des espaces agraires et notamment le long des cours d'eau ;
  - Conserver des haies voire en replanter dans l'espace agricole ;

## **C Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**

### **C.1. DEVELOPPER L'HABITAT**

- Produire 1 900 logements sur le territoire à l'horizon 2030 et répartir cette production dans le temps et en cohérence avec l'armature urbaine ;
- Accueillir des habitants dans les centres anciens d'Ingwiller et de Bouxwiller par une politique de requalification des centres bourgs grâce à :
  - des dispositifs de réhabilitation de l'habitat ;
  - l'aménagement de centres bourgs attractifs, agréables avec des commerces de proximité regroupés et une gestion de l'espace public avec un stationnement organisé ;
- Localiser en priorité la production de logements à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes par :
  - la résorption de la vacance ;
  - la mutation des granges et dépendances ;
  - la mobilisation des dents creuses (foncier urbain non bâti) qui ne constituent pas des poumons verts à préserver ;
- Diversifier l'offre de logements (taille, statut d'occupation, coût, ...) pour faciliter le parcours résidentiel et permettre notamment
  - le maintien et l'accueil des jeunes ménages sur le territoire ;
  - l'adaptation des logements au vieillissement ;
  - une mixité sociale ;
- Aménager la friche ferroviaire d'Obermodern en un nouveau quartier de ville à proximité de la gare avec une vocation mixte d'habitat et d'activités économiques ;

## **C.2. AMELIORER LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS**

- Améliorer l'accessibilité du territoire et renforcer les liens avec les bassins de vie voisins :
  - Assurer une liaison performante et sécurisée entre Saverne et Haguenau qui dessert le territoire sans traverser d'agglomération ;
  - Valoriser l'offre de transports en commun structurante : ligne ferroviaire Strasbourg-Saarbrücken, ligne de bus Saverne-Haguenau ;
  - Préserver l'emprise de la voie ferrée entre Obermodern et Haguenau pour y permettre une offre de mobilité alternative à la voiture ;
- Faciliter l'accès aux transports en commun :
  - Organiser le rabattement vers les points d'arrêt en particulier par le développement de la mobilité douce ;
  - Renforcer les capacités de stationnement collectif à proximité des gares et des points d'accès aux transports en commun ;
  - Dans les bourgs centres et les pôles d'intermodalité, favoriser le développement de l'habitat à proximité des points d'arrêt des transports en commun ;
- Organiser le stationnement
  - Organiser le stationnement pour limiter les conflits d'usage sur l'espace public ;
  - Créer des poches de stationnement dans et à proximité des secteurs denses, par une réorganisation des espaces publics et par la mobilisation éventuelle de surfaces bâties pour autant qu'elle ne déstructure pas la cohérence urbaine et qu'elle ne voit pas disparaître des éléments de bâti patrimonial ;
  - Développer une offre de stationnement pour tous les modes de mobilité, notamment pour les deux roues et à proximité des commerces et services ;
- Au sein des communes, faciliter la création de liaisons piétonnes vers les centralités urbaines et villageoises et assurer des continuités inter-quartiers existants et futurs ;
- Renforcer et sécuriser la mobilité douce inter-villageoise :
  - Développer, sur le long terme, des itinéraires cyclables entre les villages et les connecter au réseau existant ;
  - Améliorer la sécurité des itinéraires existants notamment au niveau des carrefours avec les routes ;

### **C.3. LIMITER LA DEPENDANCE DU TERRITOIRE AUX ENERGIES FOSSILES**

---

- Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages :
  - Mobiliser les toitures existantes (bâtiments agricoles, bâtiments économiques et bâtiments publics) pour l'implantation de panneaux solaires ;
  - Encadrer l'implantation des équipements de production d'énergie renouvelable (solaire thermique ou photovoltaïque, éolien, ...) en limitant l'impact dans le paysage ;
  - Identifier des secteurs d'implantation pour des structures solaires et des unités de méthanisation ;

### **C.4. DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Accompagner le déploiement de la fibre optique dans le cadre du programme régional, pour améliorer le confort de vie des habitants (communication, démarches dématérialisées, sécurité, domotique), la compétitivité des entreprises et l'attractivité du territoire ;

### **C.5. AMELIORER L'EQUIPEMENT COMMERCIAL**

---

- Développer un équilibre entre commerces de centre-bourgs et l'offre commerciale de périphérie ;
  - Préserver, pérenniser et développer les capacités commerciales des centres villes de Bouxwiller et Ingwiller en créant de l'intensité urbaine et commerciale sur des secteurs ciblés ;
  - Développer la zone d'activités d'Ingwiller avec une vocation notamment commerciale ;
- Préserver et développer le commerce de proximité dans les autres communes ;

## **C.6. DEVELOPPER LES DIFFERENTS SECTEURS DE L'ECONOMIE**

### **6.1. AGRICULTURE**

- Respecter les exploitations agricoles traditionnelles et assurer une transition vers une agriculture de proximité performante et diversifiée :
  - Assurer leur place aux activités agricoles existantes dans les villages ;
  - Favoriser et respecter les sorties d'exploitation des élevages ;
  - Assurer des possibilités d'implantation à de nouvelles exploitations ;
- Permettre le développement des circuits courts pour la valorisation et la vente des productions agricoles sur le territoire ;

### **6.2. DEVELOPPER L'ECONOMIE LOCALE**

- Au sein de secteurs dédiés spécifiquement à l'activité :
  - Favoriser le développement des entreprises existantes sur leur site d'implantation ;
  - Aménager du foncier économique pour accueillir de nouvelles entreprises ;
  - Faciliter la densification du bâti au sein des parcelles d'activités existantes et concevoir les nouveaux secteurs d'activités en privilégiant l'optimisation du foncier ;
- Au sein des bourgs et des villages :
  - Permettre la mixité fonctionnelle des tissus bâtis dans le respect du cadre de vie ;

### **6.3. TOURISME**

- Développer l'hébergement hôtelier et touristique :
  - Permettre le développement d'une activité hôtelière structurante, notamment à Kirrwiller ;
- Développer l'économie touristique sur l'ensemble du territoire ;  
*A PRECISER EN FONCTION DE LA STRATEGIE TOURISTIQUE DANS LE CADRE DE LA FUSION*

## **C.7. MAINTENIR ET AMELIORER LES EQUIPEMENTS ET SERVICES ET NOTAMMENT CEUX DE LOISIRS**

- Favoriser la mutualisation des équipements :  
Maintenir l'offre d'équipements publics existante en adéquation avec les besoins, mais rechercher une mise en commun et une harmonisation des conditions d'utilisation ;



- Répartir les nouveaux équipements dans le territoire en fonction de leur importance et en lien avec l'armature urbaine :
  - Privilégier l'implantation des nouveaux équipements structurants dans les bourgs-centres ou les pôles d'intermodalité ;
  - Répartir des équipements de proximité dans l'ensemble du territoire pour des groupes de communes ;
- Favoriser la mutualisation des équipements publics et d'intérêt général (équipements scolaires et périscolaires, professionnels de santé, ...) ;
- Développer les capacités d'accueil de la petite enfance, avec une diversification des portages ;
- Organiser l'accompagnement des séniors ;
- Maintenir et valoriser le niveau d'équipements de loisirs ;
- Permettre l'implantation de nouveaux équipements de loisirs en veillant à leur bonne intégration paysagère et urbaine ;

## **D Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

- S'engager sur une modération de la consommation foncière rapportée au nombre de logements produits de l'ordre de 10% :
  - Assurer au minimum un tiers de la production de logements au sein des enveloppes urbaines :
    - └ Densifier les tissus bâtis en particulier près des gares et des points d'arrêt de transports en commun ;
    - └ Mobiliser les dents creuses ;
    - └ Réinvestir le bâti vacant et les friches ;
    - └ Favoriser le changement de destination des bâtiments d'activités (granges agricoles notamment dans les villages) ;
  - Etre en capacité d'aménager 60 à 70 hectares d'extensions urbaines à vocation d'habitation sur l'ensemble du territoire en tablant sur un coefficient de rétention foncière maximal de 25% ;
- S'engager sur une modération de la consommation foncière liée au développement économique de l'ordre de 15% :
  - Optimiser le foncier déjà aménagé ;
  - Assurer des capacités de développement sur leurs sites d'implantation aux entreprises déjà implantées ;
  - Aménager du foncier économique sur une trentaine de hectares : zones d'activités de Bouxwiller, Dossenheim-sur-Zinsel et Ingwiller ;
  - Réserver du foncier pour le développement d'équipements touristiques ;
- Mettre en place des outils de stratégie foncière en dehors du PLUi pour gérer le développement du territoire à plus long terme ;