



EXTRAIT PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 23 SEPTEMBRE 2025 À 14H

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salle 916 et visioconférence

Convocation du 17 septembre 2025

Présents : Jacques BAUR*, Danielle DAMBACH*, Benoît DINTRICH*, Bernard FREUND, Claudine HUCKERT, Stéphane SCHAAL, Thierry SCHAAL*, Françoise SCHAETZEL, Xavier ULRICH

** présent en visioconférence*

Absents excusés : Marc HOFFSESS, Pia IMBS, Justin VOGEL

9.2025 Modification n°1 du PLU d'Hipsheim

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

Le dossier sera mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique prévue du 27 octobre au 14 novembre 2025 inclus.

Description de la demande

Le PLU de Hipsheim a été approuvé le 19 novembre 2012. La présente modification n°1 comporte 14 points.

Point 1 : Précisions des termes « espace vert » et « espaces verts » dans les dispositions générales

Ce point vise à ajouter dans le lexique la définition des « espaces verts » (qui doivent être perméables et végétalisés).

Point 2 : Évolution des règles écrites de l'article 3 des zones UA, UB et 1AU relatives aux accès

La modification vise à revoir la règle autour des accès (reformulation) et d'ajouter dans le lexique leur définition.

Point 3 : Évolution de la règle écrite de l'article 6 de la zone UA relative à l'isolation

Il s'agit d'autoriser en zone UA dans la liste des saillies sur façade et des épaisseurs résultant de la mise en place d'une isolation par l'extérieur.

Points 4 : Évolution de la règle écrite des articles 9 et 13 de la zone UA relatives aux extensions et au pourcentage d'espace aménagé en espace vert de la zone UA relative à l'isolation

La commune souhaite adapter le règlement relatif à l'emprise au sol : suppression, en zone UA, de la limitation des extensions des constructions.

Point 5 à 7 : Évolution des règles écrites des articles 10 et 11 relatives aux toitures et aux pergolas

La commune souhaite corriger une erreur matérielle (point 5), augmenter la hauteur des toitures-terrasses des constructions en zone UA (point 6) passant de 2,50 mètres à 3 mètres et autoriser en zone UA, des teintes vives et claires pour les pergolas (point 7).

Point 8 : Évolution de la règle écrite de l'article 11 des zones UA et UB relative à la hauteur des clôtures

La commune souhaite simplifier en zones UA et UB la règle relative à la hauteur des clôtures sans en modifier les éléments chiffrés (1,40 à 1,70 mètres maxi, 2 mètres pour les portails et piliers).

Point 9 : Évolution de la règle écrite de l'article 12 des zones UB et IAU relative au stationnement des véhicules

La commune souhaite clarifier la règle en supprimant l'interdiction de places de stationnement en second rang, au-delà de 20 mètres d'une voie.

Point 10 : Évolution des règles écrites de l'article 4 relatives à la gestion des eaux pluviales

Modification du règlement écrit pour insérer la réglementation demandée par le SDEA à l'article 4 et dans les dispositions générales.

Point 11 : Suppression de l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols

Conformément à la réglementation en vigueur l'article est supprimé.

Point 12 : évolution de la règle écrite en zone A et N de l'article 2

Autorisation explicite des clôtures en zones A et N (erreur matérielle corrigée).

Point 13 : suppression d'ER après travaux

Le règlement graphique et la liste des ER sont modifiés en conséquence.

Point 14 : Évolution de l'article 7 en lien avec l'article R151.21 du Code de l'urbanisme

Il s'agit de clarifier la règle d'implantation de façon à appliquer les dispositions du présent PLU à chaque lot individuel.

Le projet au regard des orientations du SCOTERS

La commune de Hipsheim est membre de la Communauté de communes du Canton d'Erstein. Au sens du SCOTERS, elle est identifiée comme une commune « bassin de proximité ». Dans le cadre de la révision elle devient « commune village ».

Le SCOTERS vise³ :

- 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 équilibres territoriaux.
La 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 d'habitat, 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.
- Concernant le **volet environnemental** :
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.

³ En italique grisé les éléments inscrits au SCOTERS révisé – document arrêté en phase d'enquête publique.

Analyse de la compatibilité du projet

La majorité des points n'appellent pas de remarque au sens du SCOTERS.

Le point 10 de la présente modification n°1 fait 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 de la **gestion des eaux pluviales et de ruissellement en milieu urbanisé** est identifié de façon à mieux prévenir les inondations, de protéger la ressource en eau, d'éviter la pollution des cours d'eau et de recharger les nappes phréatiques.

*Le Bureau syndical
sur proposition du vice-président
après en avoir délibéré,
à l'unanimité,
Décide de faire part de l'avis suivant :*

Le projet de modification n°1 du PLU de Hipsheim est compatible avec le SCOTERS en vigueur et n'appelle pas de remarque.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **30 SEP. 2025**

La publication le **30 SEP. 2025**

Strasbourg, le **30 SEP. 2025**

Le vice-président
Bernard FREUND



La secrétaire de séance
Ève ZIMMERMANN

