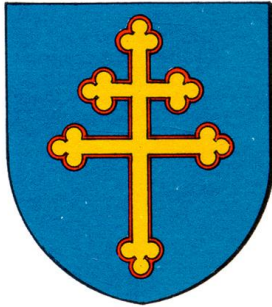


PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification n°8
Approuvée*

HÉSINGUE



1. Note de présentation

Valant rapport de présentation de la modification n°8 du PLU, complémentaire au rapport de présentation du PLU approuvé

MODIFICATION N°8
Approuvée par délibération du Conseil
Municipal du 2 février 2026

Le Maire



Février 2026

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 05/02/2026



ID : 068-216801357-20260202-202603D-DE

SOMMAIRE

1. Contexte de la présente procédure.....	3
2. Analyse de la démographie et du parc de logements de la commune.....	5
2.1. Hésingue 2 804 habitants en 2020	5
2.2. Des perspectives démographiques dynamiques.....	6
2.3. Des nouveaux attendus en matière de densification dans le SCoT de SLA.....	8
2.4. La nécessité d'identifier des secteurs propices à la réalisation d'une offre adaptée aux enjeux de mixité sociale et de densification raisonnée.....	9
3. Dispositions modificatives	12
3.1. Modifications spécifiques au secteur du « Leimtal »	12
3.2. Modifications spécifiques au secteur du « Schweiberg »	20
3.3. Modifications communes aux secteurs du « Leimtal » et du « Schweiberg »	25
3.4. Modification d'une règle de hauteur en zone UG	29
4. Les incidences de la modification	30
4.1. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des terrains concernés par la présente modification.....	30
4.2. Conclusions sur les incidences prévisibles	44
4.3. Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur des secteurs du Leimtal, du Schweiberg et de l'environnement.....	47
4.4. L'absence d'incidence sur l'environnement de la modification d'une règle de hauteur en zone UG	49
5. Tableau des surfaces modifié	50
6. Justifications par rapport aux documents supra-communaux.....	51
7. Contenu du dossier.....	51

1. Contexte de la présente procédure

La commune de Héringue dispose d'un PLU approuvé le 25 février 2008. Ce document a fait l'objet des procédures d'adaptations suivantes :

- Modification n°1, approuvée le 14 février 2011 ;
- Modification n°2, approuvée le 14 février 2013 ;
- Déclaration de projet n°1, approuvée le 21 décembre 2015 ;
- Modification n°3, approuvée le 23 janvier 2017 ;
- Modification simplifiée n°1, approuvée le 29 mai 2017 ;
- Déclaration de projet n°2, approuvée le 19 novembre 2018 ;
- **Modification n°4, approuvée le 4 avril 2019 ;**
- Modification simplifiée n°2, approuvée le 23 mai 2020 ;
- Modification n°5, approuvée le 14 septembre 2020 ;
- Modification simplifiée n°3, approuvée le 6 septembre 2021 ;
- **Modification n°6, approuvée le 18 juillet 2022.**
- **Modification n°7, approuvée le 9 septembre 2024**

Parmi l'ensemble de ces procédures d'adaptation approuvées au fil des ans, ce sont les évolutions apportées par les modifications n°4, n°6 et n°7 qui nécessitent aujourd'hui d'être complétées.

La modification n°4, approuvée le 4 avril 2019, dressait le constat qu'à la vue des importants de taux de croissance démographique que connaît Héringue depuis 1999, la ville dépasserait les 3 500 habitants dans les prochaines années. Ainsi, cette modification n°4 a fait évoluer le PLU en créant des secteurs de mixité sociale afin d'imposer la construction de logements locatifs sociaux et ainsi favoriser une plus grande mixité sociale dans les quartiers de la ville, tout en anticipant les obligations légales en matière de réalisation de logements sociaux.

Depuis l'approbation de cette modification n°4 les travaux de révision du SCoT Heringue-Sierentz en vue de l'élaboration du SCoT de Saint-Louis Agglomération ont abouti. Le document a été approuvé le 29 juin 2022. Il comprend plusieurs évolutions d'objectifs qui concernent directement la commune de Héringue. Notamment la hausse des attendus en termes de densité urbaine minimale à produire dans les nouvelles opérations d'aménagement.

C'est la combinaison de ces deux objectifs, à savoir favoriser la mixité sociale en anticipant les obligations légales en matière de réalisation de logements sociaux et répondre aux nouveaux objectifs de densification du SCoT, qui amène aujourd'hui la ville à entreprendre une huitième procédure de modification de son PLU.

Par la présente procédure de modification n°8, il s'agit de faire évoluer les règles de hauteur de construction et de densité sur deux secteurs à urbaniser qui par leurs situations et caractéristiques sont à même de répondre aux enjeux cités précédemment.

Pour rappel, les procédures de modification n°6 et n°7 portaient sur des points tout à fait analogues, sur deux secteurs à urbaniser rue de Blotzheim et sur secteur chemin de l'Horticulture.

Par ailleurs, la présente modification est l'occasion de modifier un point mineur de la réglementation des hauteurs de construction en zone UG.

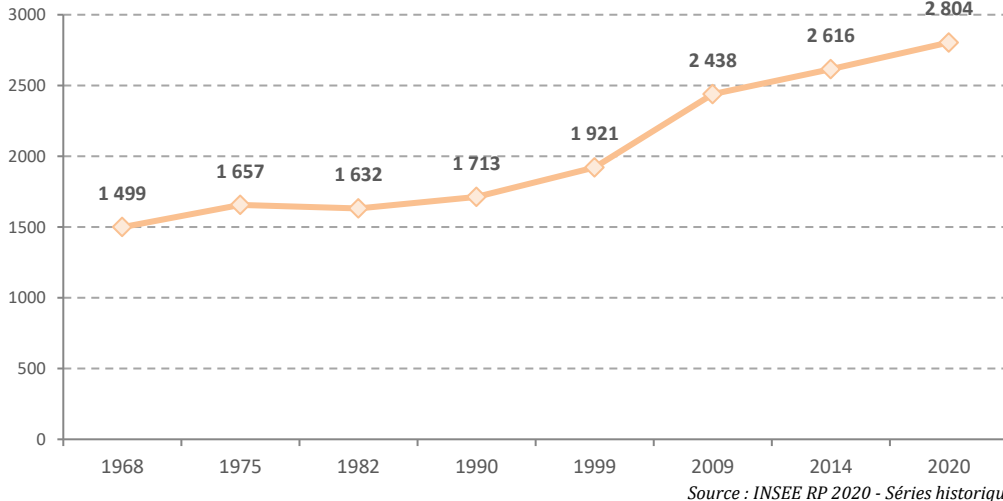
La présente note constitue un additif au Rapport de Présentation du PLU approuvé.

Par ailleurs, la commune de Héringue a prescrit en date du 29 juin 2016 une révision de son PLU, de manière à intégrer certaines orientations de développement qui garantiront une parfaite mise en cohérence du projet communal avec les enjeux territoriaux de la partie française de l'agglomération bâloise. Cette démarche permettra notamment la prise en compte complète du nouveau SCoT, ainsi que les évolutions règlementaires récentes.

2. Analyse de la démographie et du parc de logements de la commune

2.1. Hésingue 2 804 habitants en 2020

Évolution des effectifs de la population



Hésingue présente une population de 2 804 habitants en 2020 selon les chiffres de l'INSEE.

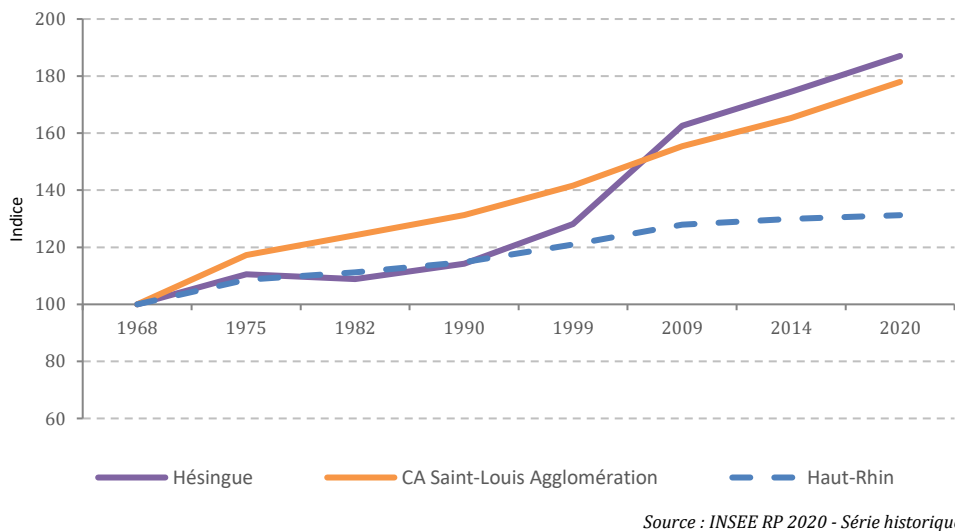
À l'exception d'une stagnation de 1975 à 1982 (- 25 habitants), les gains de population sont continus depuis 1968.

De 1982 à 2020, la commune gagne près de 1 200 habitants (+ 72%).

Le seuil des 2 000 habitants est dépassé au début des années 2000, après la plus forte phase d'accélération qu'a connue la commune, de 1999 à 2009.

La croissance démographique de la commune présente une dynamique supérieure à celle de la Saint-Louis Agglomération :

Indices de l'évolution des effectifs de population



Ainsi, Hésingue présente une dynamique démographique en très forte hausse.

2.2. Des perspectives démographiques dynamiques

Les développements suivants s'attachent à présenter des perspectives démographiques basées sur les tendances INSEE observées.

La date de départ retenue ici est 2020, en effet cette date correspond au dernier recensement INSEE disponible lors de la réalisation de l'étude.

La date d'arrivée retenue ici est 2040, en effet cette date semble logique au regard de la durée de vie du nouveau de SCoT de Saint-Louis Agglomération (SLA).

2.2.1. Observer les tendances récentes

Trois tendances démographiques ont été retenues pour cette étude :

	Date de départ	Date d'arrivée	Gain d'habitants	Résidences principales créées	Taux de croissance annuel moyen
Tendance 1	1999	2014	695	324	2,08%
Tendance 2	1999	2020	883	428	1,82%
Tendance 3	2014	2020	188	104	1,16%

La **tendance 1**, de **1999 à 2014**, correspond à quinze années de développement urbain important pour Héringue. Pendant cette période, la commune a vu son parc de résidences principales augmenter de **324 logements**, soit un apport démographique de **695 habitants**. Le taux de variation annuel moyen observé sur cette période est très élevé : **2,08%**.

À titre de comparaison le taux haut-rhinois sur la même période est 0,49%. Ainsi, Héringue a connu un développement urbain 4,2 fois plus important que le Haut-Rhin.

La **tendance 3**, de **2014 à 2020**, correspond aux dernières années. Héringue conserve un développement important. Sur ces cinq années, **104 logements** ont été créés, et la population communale a augmenté de **188 habitants**. Le taux de variation annuel moyen observé sur cette période demeure élevé : **1,16%**.

À titre de comparaison le taux haut-rhinois sur la même période est 0,17%. Ainsi, Héringue a connu un développement urbain 6,8 fois plus important que le Haut-Rhin.

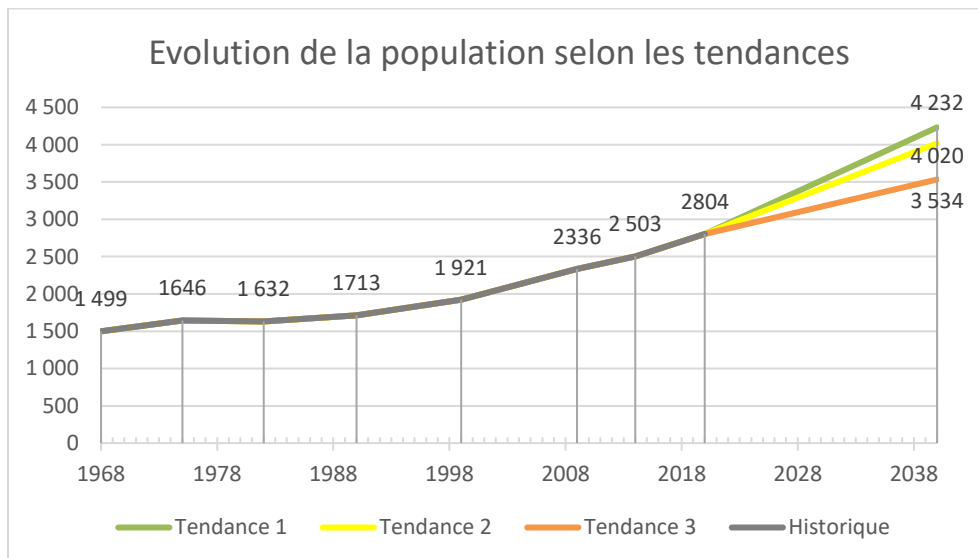
La **tendance 2**, de **1999 à 2020**, correspond à la période longue qui recouvre les deux tendances précédentes. Elle tient ainsi compte à la fois de la période constructive la plus importante et de la période récente où la dynamique constructive s'est globalement ralentie en France.

Ainsi, sur les 21 dernières années, la commune de Héringue a affiché un taux de croissance annuel moyen de **1,82%**. Cet indicateur est d'autant plus pertinent qu'il correspond à la durée de projection du SCoT (une vingtaine d'années).

À titre de comparaison le taux haut-rhinois sur la même période est 0,39%. Ainsi, Héringue a connu un développement urbain 4,7 fois plus important que le Haut-Rhin.

2.2.2. Projeter les tendances observées

L'étape suivante consiste à projeter les trois tendances observées à l'horizon 2040 afin de voir ce que donnerait théoriquement la poursuite de ces tendances en termes d'habitants. Pour ce faire, il faut appliquer à la population de départ les taux de variation annuels composés respectifs :



	DEPART	POPULATION		
	Nb hab en 2020	Taux de variation	Nb hab en 2040	Gains hab 2020 2040
Tendance 1 1999 2014	2 804	2,08%	4 232	1 428
Tendance 2 1999 2020	2 804	1,82%	4 020	1 216
Tendance 3 2014 2020	2 804	1,16%	3 534	730

La projection des trois tendances retenues amènerait la population d'Hésingue à un nombre d'habitants variant entre 3 534 et 4 232 en 2040.

Ainsi, quelle que soit la tendance, la commune dépasserait le seuil de population SRU (3 500 habitants) et serait donc soumise à la réalisation de logements sociaux.

Ce constat confirme bien la nécessité de favoriser la mixité sociale en anticipant les obligations légales en matière de réalisation de logements sociaux, et confirme le choix de créer des secteurs de mixité sociale par la modification n°4, approuvée le 4 avril 2019.

2.3. Des nouveaux attendus en matière de densification dans le SCoT de PLA

Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du nouveau SCoT – page 43

Prescription [P 33] :

Les autorités compétentes en matière de documents d'urbanisme local assurent la mise en œuvre de densités renforcées pour les surfaces d'extension urbaine et de renouvellement urbain à vocation résidentielle et mixte afin de respecter les objectifs suivants :

- aboutir à une **augmentation des densités actuelles et surtout d'éviter le gaspillage d'espace.**
- prévoir une densification tant sur les espaces à urbaniser que sur les secteurs urbains à restructurer.
- préserver des **espaces de respiration** (espaces verts, espaces publics de qualité).

Les **densités nettes moyennes** suivantes constituent donc des objectifs à atteindre dans le cadre de la révision ou de l'élaboration du document d'urbanisme local. **Elles s'appliquent comme une moyenne vers laquelle tendre sur la globalité des projets d'aménagement (OAP, etc.), en densification, renouvellement urbain et extension urbaine** dans les PLU :

Densité nette moyenne déclinée selon l'armature territoriale

Cœur d'agglomération	~ 75 logements/ha
Pôle secondaires	~ 40 logements/ha
Pôles d'équilibre	~ 30 logements/ha
Bourgs et villages	~ 20 logements/ha

Ces densités nettes ne comprennent pas les voiries, les espaces communs et les espaces de respiration. Les documents d'urbanisme locaux devront présenter leurs objectifs de densité retenus pour leurs zones à projet en veillant au respect des densités indiquées dans le tableau ci-dessus **d'une manière globale et non à chaque projet.**

Les densités nettes peuvent donc être adaptées (soit à la baisse soit à la hausse) selon les sites et projets pour des raisons de contraintes particulières et doivent être justifiées dans les documents d'urbanisme.

Hésingue étant classé comme Pôle secondaire dans l'armature urbaine du nouveau SCoT, la commune voit ses attendus en matière de densification augmenter à hauteur de 40 logements/ha (en densité nette).

2.4. La nécessité d'identifier des secteurs propices à la réalisation d'une offre adaptée aux enjeux de mixité sociale et de densification raisonnée

Sans attendre la finalisation de la procédure de révision de son PLU, la commune d'Hésingue a décidé de procéder à la présente modification afin d'intégrer la hausse de la densité urbaine attendue par le SCoT, ce qui facilitera notamment le développement de la mixité sociale en favorisant la production de logements locatifs sociaux.

La révision générale sera l'occasion de mettre en cohérence le projet communal avec les enjeux du SCoT à l'échelle du ban communal dans son ensemble.

La présente procédure de modification vise à anticiper ces évolutions sur deux secteurs qui par leurs situations et caractéristiques sont à même de répondre aux enjeux cités précédemment.

Pour rappel, les procédures de modification n°6 et n°7 portaient sur des points tout à fait analogues, sur deux secteurs à urbaniser rue de Blotzheim et un chemin de l'horticulture :

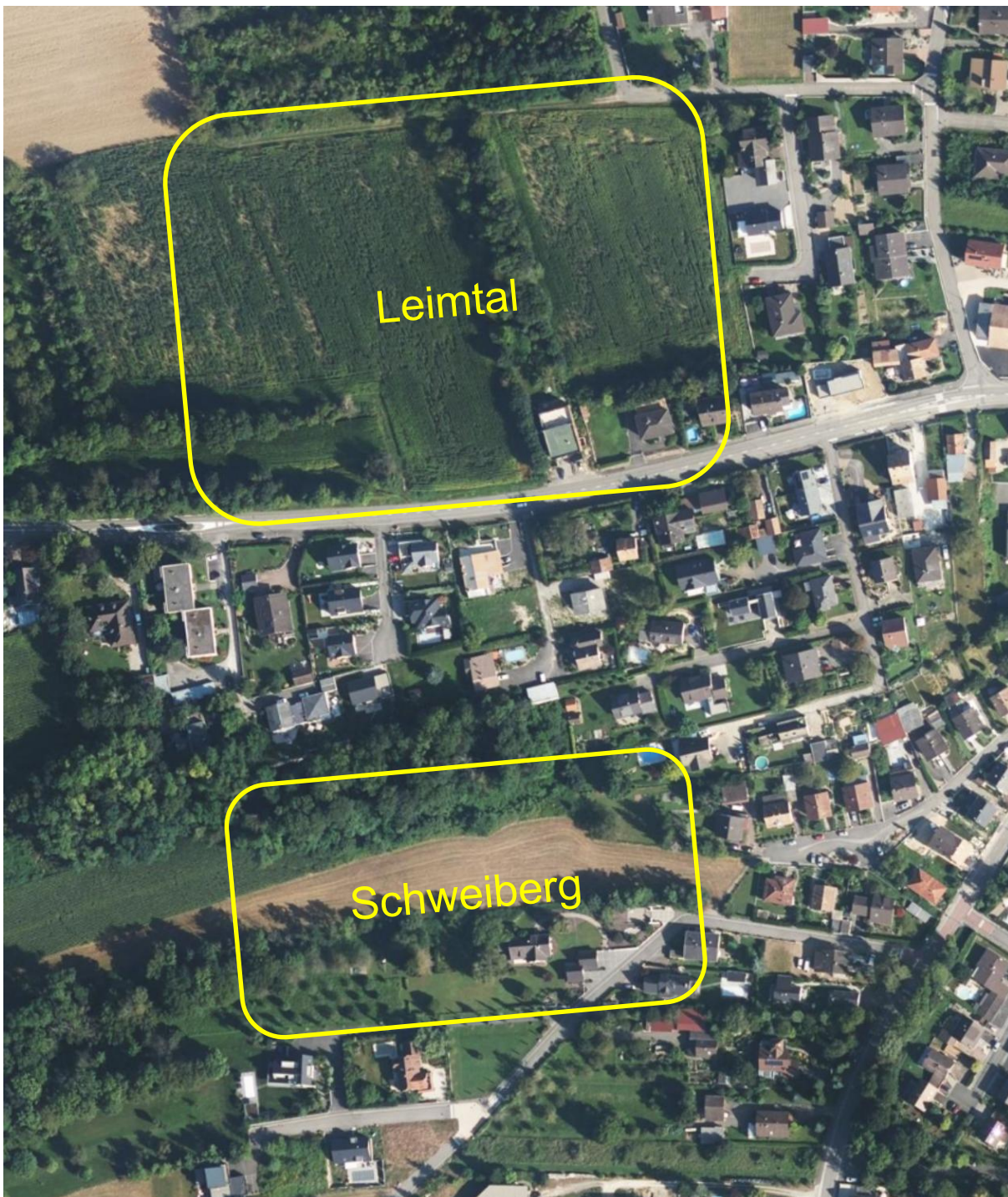
Localisation des secteurs de la modification n°6



Localisation du secteur de la modification n°7



Localisation des secteurs de la présente modification n°8



Le secteur du Leimtal se situe au nord de la rue de Folgensbourg sur une superficie d'environ 4 ha.

Le secteur du Schweiberg représente 1,62 ha au débouché de la rue des Merles.

3.1.1.3. Liste des emplacements réservés avant modification

N° de l'opération	Désignation des opérations	Bénéficiaire
1	Extension du cimetière	Commune
2	Equipements sportifs et ateliers communaux	Commune
4	Voie d'accès au secteur 1AUc	Commune
5	Extension de l'aéroport	Etat
6	Voie d'accès au secteur 1AUd	Commune
7	Piste cyclable	Commune
8	Cheminement piéton	Commune
10	Voie d'accès, rue des Halliers- secteur 1AUd	Commune
11	Voie d'accès, rue de Blotzheim - secteur 1AUc	Commune
12	Réalisation d'une place de retournement	Commune
13	Liaison rue des Landes - cimetière	Commune
14	Liaison routière Hésingue-Hégenheim entre RD 105 et RD 469	Commune
15	Bassin d'orage Leimthal	Commune
16	Desserte d'un espace boisé classé	Commune
17	Cheminement piéton	Commune
18	Liaison piétonne rue de Folgensbourg - secteur UC (Nord)	Commune
19	Liaison piétonne rue de Hégenheim - secteur UC	Commune
20	Liaison piétonne rue de Blotzheim - secteur 1AUc	Commune
21	Liaison piétonne rue du 20 Novembre - secteur 1AUc	Commune
22	Liaison piétonne rue du 20 Novembre - zone UD	Commune
25	Voie d'accès, rue du Mittelberg - secteur AUd Leimthal	Commune
26	Voie d'accès au secteur AUd	Commune
27	Nouvelle liaison ferroviaire de l'EuroAirport et aménagement des infrastructures contribuant à l'urbanisation et à la desserte du Technoport	Etat
30	Passage de canalisation pour l'eau potable	Commune
31	Equipements sportifs (terrain de football, terrain multisport, pétanque, skate park) et cheminement piéton	Commune

3.1.1.4. Liste des emplacements réservés après modification

N° de l'opération	Désignation des opérations	Bénéficiaire
1	Extension du cimetière	Commune
2	Equipements sportifs et ateliers communaux	Commune
4	Voie d'accès au secteur 1AUc	Commune
5	Extension de l'aéroport	Etat
6	Voie d'accès au secteur 1AUd	Commune
7	Piste cyclable	Commune
8	Cheminement piéton	Commune
10	Voie d'accès, rue des Halliers- secteur 1AUd	Commune
11	Voie d'accès, rue de Blotzheim - secteur 1AUc	Commune
12	Réalisation d'une place de retournement	Commune
13	Liaison rue des Landes - cimetière	Commune
14	Liaison routière Hésingue-Hégenheim entre RD 105 et RD 469	Commune
15	Bassin d'orage Leimthal	Commune
16	Desserte d'un espace boisé classé	Commune
17	Cheminement piéton	Commune
18	Liaison piétonne rue de Folgensbourg - secteur UC (Nord)	Commune
19	Liaison piétonne rue de Hégenheim - secteur UC	Commune
20	Liaison piétonne rue de Blotzheim - secteur 1AUc	Commune
21	Liaison piétonne rue du 20 Novembre - secteur 1AUc	Commune
22	Liaison piétonne rue du 20 Novembre - zone UD	Commune
25	Voie d'accès, rue du Mittelberg - secteur AUd Leimthal	Commune
26	Voie d'accès au secteur AUd	Commune
27	Nouvelle liaison ferroviaire de l'EuroAirport et aménagement des infrastructures contribuant à l'urbanisation et à la desserte du Technoport	Etat
30	Passage de canalisation pour l'eau potable	Commune
31	Equipements sportifs (terrain de football, terrain multisport, pétanque, skate park) et cheminement piéton	Commune

3.1.2. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Par rapport au PLU approuvé, les OAP du secteur du Leimtal sont modifiées.

Les orientations graphiques sont modifiées pour tenir compte du changement de zonage et du nouveau parti d'aménagement dans le secteur 1AUf.

3.1.3. Modification des orientations graphiques

Un schéma est créé afin de présenter l'articulation des différentes phases d'aménagement sur l'ensemble du Schweiberg (zones 1AUd et 1AUf) :



Orientations en lien avec le schéma d'aménagement :

①

Phase 1 à urbaniser en premier (limites indicatives)

②

Phase 2 à urbaniser après l'aménagement effectif de la Phase 1 (limites indicatives)

③

Phase 3 à urbaniser après l'aménagement effectif de la Phase 2 (limites indicatives)



Grands principes de liaison des différents secteurs (tracés indicatif)









Interface paysagère à aménager (tracé indicatif)

Un second schéma, spécifique à la zone 1AUf, détaille le projet d'aménagement à venir.



Orientations en lien avec le schéma d'aménagement :

-  Logements individuels ou intermédiaires (localisation préférentielle)
-  Logements collectifs (localisation préférentielle)
-  Bassin d'infiltration des eaux de pluie (localisation préférentielle)
-  Voies de desserte internes (tracés indicatif)
-  Prévoir des amorces viaires pour l'aménagement des phases suivantes (emplacements indicatifs)
-  Végétaliser les espaces publics et privés (emplacements indicatifs)

Afin d'encadrer l'aménagement à venir sur la zone 1AUf « Leimtal », des orientations cibles sont ajoutées. Le tableau suivant les résume et les justifie :

Résumé des orientations et recommandations	Justification en matière d'urbanisme et de développement durable
<p>Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer une intégration harmonieuse des constructions avec le paysage urbain et les espaces publics. - Concevoir des voies et des espaces publics de qualité pour une hiérarchie claire et une gestion équilibrée des circulations (piétons, cyclistes, automobiles). - Favoriser un parcellaire varié et un aménagement des espaces extérieurs (clôtures, stationnements, plantations) encadré par des prescriptions précises. - Proposer des solutions de stationnement mutualisées. 	<p>Ces orientations permettent d'assurer une densification urbaine harmonieuse tout en préservant l'esthétique du quartier et en facilitant les interactions sociales.</p> <p>Elles garantissent une gestion efficace et économique des infrastructures, réduisant les coûts de fonctionnement à long terme.</p>
<p>Mixité fonctionnelle et sociale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fixer une densité minimale de 40 logements/ha. - Assurer une vocation principale résidentielle, avec une présence ponctuelle de bureaux. - Intégrer au moins 30 % de logements locatifs sociaux dans chaque opération d'aménagement. 	<p>Ces mesures renforcent la diversité sociale et fonctionnelle du quartier, en respectant les objectifs de mixité définis par le PLU.</p> <p>Elles contribuent à la création d'un habitat inclusif tout en optimisant l'utilisation du foncier.</p>
<p>Qualité environnementale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales avec des bassins et dispositifs adaptés. - Intégrer des solutions en lien avec les énergies renouvelables et utiliser des essences végétales locales pour les plantations. - Végétaliser les stationnements en surface (hors PMR). - Promouvoir les jardins partagés, les récupérateurs d'eau et les matériaux locaux. 	<p>Ces orientations favorisent la durabilité en réduisant les impacts environnementaux des aménagements (imperméabilisation, gestion des eaux).</p> <p>Elles soutiennent également la biodiversité et la résilience climatique grâce aux plantations locales et aux énergies renouvelables.</p>
<p>Desserte des terrains par voies et réseaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la continuité et la cohérence de la trame viaire et des réseaux avec les zones urbaines voisines. - Réaliser les équipements de manière coordonnée pour éviter les enclaves. 	<p>Garantit une urbanisation cohérente et connectée, facilitant l'accès aux infrastructures tout en limitant les ruptures urbaines et les problèmes d'enclavement.</p>

À titre de comparaison : OAP avant modification

1. Orientations d'aménagement du secteur 1AUd « Leimtal »

Le secteur s'organise principalement autour d'une voie reliée sur la RD 419 en deux points. La partie Nord s'organise autour d'une voie reliée à la rue du Mittelberg, dont l'emprise est réservée dans la zone urbaine riveraine. Celle-ci sera reliée à l'actuel chemin du Leimtal, à vocation de desserte urbaine secondaire.

La continuité des accès piétonniers permettant de relier le centre du village aux parties naturelles devra être préservée.

Les plantations d'arbres (à feuillage caduque) à réaliser en périphérie Ouest du site contribueront à adoucir l'impact visuel des constructions.



	Espace à planter
	Voirie à créer (tracé de principe)
<i>Emprise réservée :</i>	
	Cheminement piéton à créer
Auteur : ADAUHR	

3.2. Modifications spécifiques au secteur du « Schweiberg »

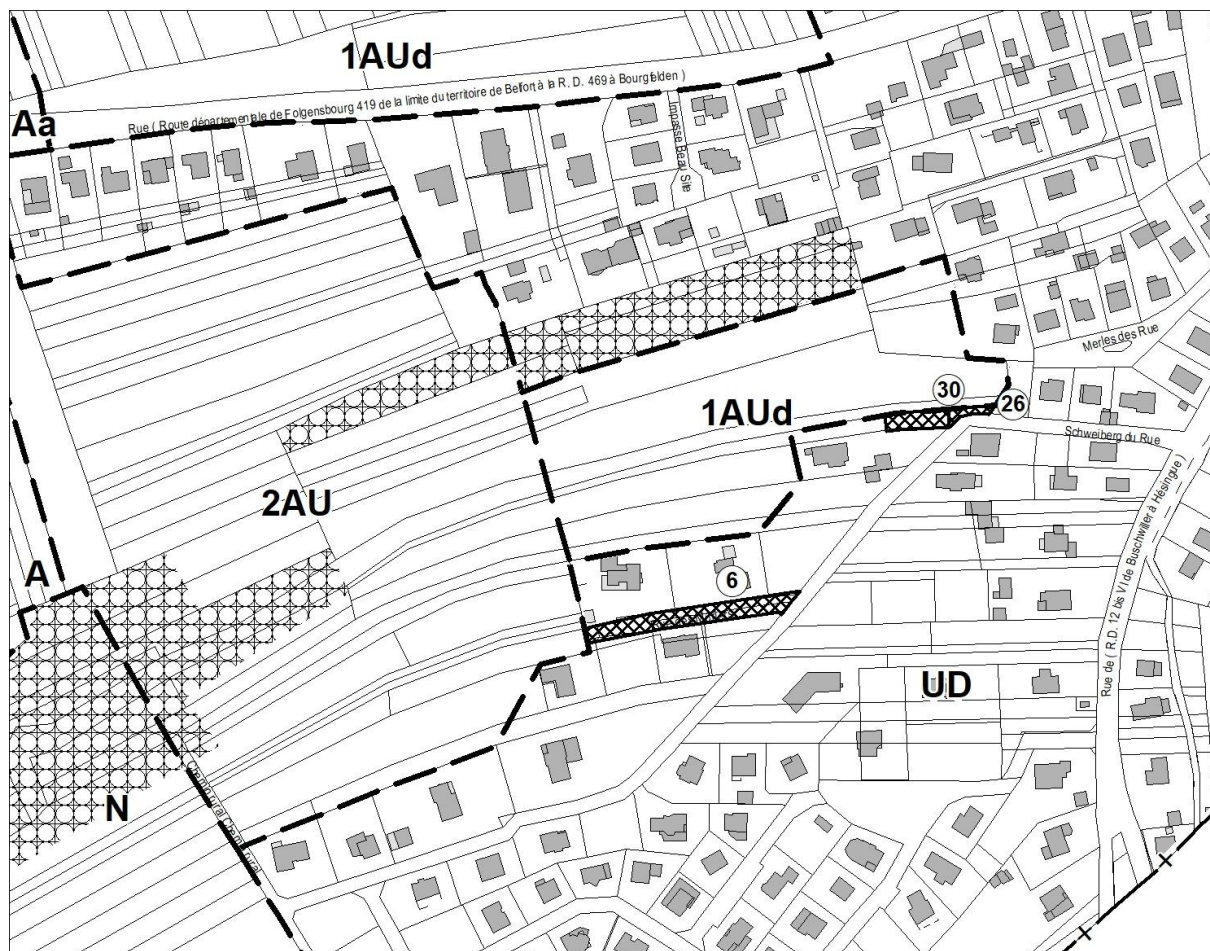
3.2.1. Modification du règlement graphique

La modification porte sur le secteur dit du « Schweiberg ». Avant modification, le Schweiberg était classé dans une zone 1AUd de 1,62 ha, attenante à une zone 2AU.

Dans le cadre de la présente modification, le secteur 1AUd est reclassé dans trois zones :

- 88,2 ares sont reclassés dans une zone 1AUf créée afin d'accueillir la première phase d'un projet d'aménagement urbain résidentiel dont la densité est compatible avec les attendus du SCoT. Ainsi, ce secteur 1AUf autorisera les constructions de type R+2+Attique (qui ne sont pas admises dans la zone 1AUd) ;
- 16,7 ares sont reclassés en zone UD, ils correspondent à des fonds de parcelles/jardins à l'arrière d'habitations rue des Merles ;
- 57 ares sont reclassés dans la zone 2AU attenante car ces terrains ne sont pas compris dans la première phase d'aménagement du Schweiberg.

3.2.1.1. Règlement graphique avant modification









3.2.2. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Un schéma est créé afin de présenter l'aménagement du secteur 1AUf « Schweiberg » :



Orientations en lien avec le schéma d'aménagement :

-  Logements individuels ou intermédiaires (localisation préférentielle)
-  Logements collectifs (localisation préférentielle)
-  Voie de desserte interne (tracé indicatif)
-  Garantir l'accessibilité aux terres agricoles aux exploitants et aux promeneurs
-  Prévoir une amorce viaire pour l'aménagement des phases suivantes dans la zone 2AU attenante (emplacement indicatif)
-  Préserver le fossé à ciel ouvert

Rappel des dispositions du PLU :

-  Emplacements réservés
-  Espaces boisés classés

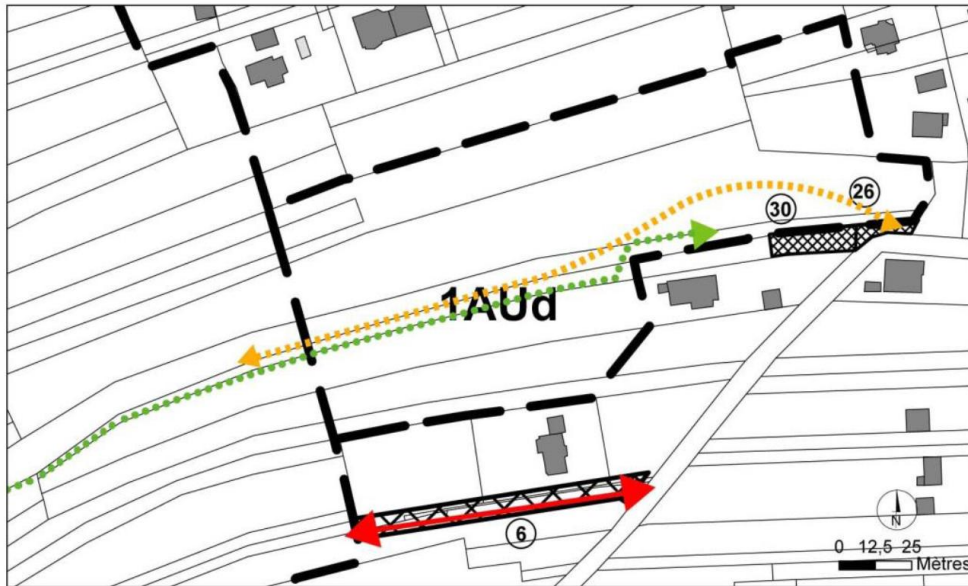
Afin d'encadrer l'aménagement à venir sur la zone 1AUf « Schweiberg », des orientations écrites sont ajoutées. Le tableau suivant les résume et les justifie :

Résumé des orientations et recommandations	Justification en matière d'urbanisme et de développement durable
<p>Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer une intégration harmonieuse des constructions avec le paysage urbain et les espaces publics. - Concevoir des voies et des espaces publics de qualité pour une hiérarchie claire et une gestion équilibrée des circulations (piétons, cyclistes, automobiles, exploitants agricoles). - Favoriser un parcellaire varié et un aménagement des espaces extérieurs (clôtures, stationnements, plantations) encadré par des prescriptions précises. - Proposer des solutions de stationnement mutualisées. 	<p>Ces orientations permettent d'assurer une densification urbaine harmonieuse tout en préservant l'esthétique du quartier et en facilitant les interactions sociales.</p> <p>Elles garantissent une gestion efficace et économique des infrastructures, réduisant les coûts de fonctionnement à long terme.</p>
<p>Mixité fonctionnelle et sociale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fixer une densité minimale de 40 logements/ha. - Assurer une vocation principale résidentielle, avec une présence ponctuelle de bureaux. - Intégrer au moins 30 % de logements locatifs sociaux dans chaque opération d'aménagement. 	<p>Ces mesures renforcent la diversité sociale et fonctionnelle du quartier, en respectant les objectifs de mixité définis par le PLU.</p> <p>Elles contribuent à la création d'un habitat inclusif tout en optimisant l'utilisation du foncier.</p>
<p>Qualité environnementale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales avec des bassins et dispositifs adaptés. - Intégrer des solutions en lien avec les énergies renouvelables et utiliser des essences végétales locales pour les plantations. - Végétaliser les stationnements en surface (hors PMR). - Promouvoir les jardins partagés, les récupérateurs d'eau et les matériaux locaux. - Préserver le fossé existant au Sud. 	<p>Ces orientations favorisent la durabilité en réduisant les impacts environnementaux des aménagements (imperméabilisation, gestion des eaux).</p> <p>Elles soutiennent également la biodiversité et la résilience climatique grâce aux plantations locales et aux énergies renouvelables.</p>
<p>Desserte des terrains par voies et réseaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la continuité et la cohérence de la trame viaire et des réseaux avec les zones urbaines et 2AU voisines. - Réaliser les équipements de manière coordonnée pour éviter les enclaves. 	<p>Garantit une urbanisation cohérente et connectée, facilitant l'accès aux infrastructures tout en limitant les ruptures urbaines et les problèmes d'enclavement.</p>

À titre de comparaison : OAP avant modification

2. Orientations d'aménagement des secteurs 1AUd et 2AU à l'ouest de l'agglomération

Dans les secteurs 1AUd et 2AU ci-dessous, les accès au secteur 2AU depuis le secteur 1AUd devront être assurés selon les principes de bouclage indiqués sur le schéma ci-dessous. En outre, dans ces secteurs, le fossé existant devra être maintenu à ciel ouvert.



- Emplacements réservés
- Principes de bouclage routier et accès au secteur 2AU à respecter
- Maintien du fossé existant

3.3.2. Modification du règlement écrit – création de la zone 1AUf

La modification portée par la présente procédure vise principalement à autoriser un niveau supplémentaire dans les secteurs du « Leimtal » et du « Schweiberg » en les reclassant dans une zone 1AUf spécifiquement créée afin d'accueillir deux projets d'aménagement urbain résidentiel dont la densité est compatible avec les attendus du SCoT.

Ainsi, cette zone 1AUf autorisera les constructions de type R+2+Attique (qui ne sont pas admises dans la zone 1AUd dans laquelle le « Leimtal » et du « Schweiberg » était classés avant la modification).

La réglementation de cette nouvelle zone 1AUf repose en grande partie sur la réglementation de la zone 1AUe existante, qui est modifiée ponctuellement pour répondre aux besoins des projets.

Le tableau suivant résume et justifie les principales dispositions de la zone 1AUf créé :

Art.	Résumé des principales dispositions de la zone 1AUf	Justifications des règles
1	Interdiction des constructions, installations et travaux autres que ceux autorisés à l'article AU 2	Préserver la zone 1AUf d'éventuelles constructions incompatibles avec le voisinage d'un projet résidentiel.
2	Vocation principale d'habitation et de bureau. Projets dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Compatibilité des OAP.	Favoriser une mixité sociale et des projets cohérents respectant les principes d'aménagement définis par le PLU.
3	Reprise des dispositions usuelle dans le PLU de Héringue, précisions concernant certaines voies en impasse.	Assurer un bon fonctionnement urbain en garantissant la sécurité des accès, la fluidité du trafic, et la desserte pour les secours.
4	Reprise des dispositions usuelle dans le PLU de Héringue.	Assurer un raccordement aux réseaux et une gestion durable des eaux pluviales.
5	<i>Article abrogé par la loi ALUR</i>	
6	Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies, sauf pour les piscines où cette distance est abaissée à 3 mètres.	Préserver l'espace public et favoriser une implantation harmonieuse des constructions.
7	Constructions principales : recul proportionnel à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 4 m. Annexes et constructions de faible hauteur : possibilités d'implantation sur limite(s)	Assurer une bonne greffe des futures constructions dans le tissu bâti environnant.
8	Les constructions devront être édifiées de manière à assurer l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.	Prioriser la sécurité et la protection des futurs habitants.

9	<i>Non règlementé</i>	
10	<p>Autorisation d'un niveau supplémentaire si ce-dernier est réalisé sous forme d'attique.</p> <p>La définition de l'attique est bien encadrée.</p>	<p>Il s'agit d'autoriser un niveau supplémentaire, tout en assurant une bonne intégration architecturale et paysagère.</p> <p>L'attique sera en recul des façades des niveaux inférieurs ce qui contribuera à atténuer l'impression de hauteur des constructions.</p>
11	<p>Aspect des constructions en harmonie avec les sites et paysages. Matériaux et couleurs adaptés. Toitures imposées pour R+3 (attique), sinon en pente.</p>	<p>Par rapport aux zones UC/UD, les règles de toitures sont modifiées pour intégrer la notion d'attique.</p>
12	<p>Reprise et adaptation des règles usuelles du PLU.</p> <p>Aires de stationnement obligatoires en fonction des besoins.</p> <p>Stationnements pour vélos selon les normes en vigueur.</p>	<p>Volonté de limiter le stationnement en surface afin de lutter contre l'artificialisation des sols.</p> <p>Répondre aux besoins en stationnement tout en intégrant des solutions durables (végétalisation, mobilités douces).</p>
13	<p>Espaces plantés représentant au moins un tiers de la superficie du terrain.</p>	<p>Favoriser la biodiversité et la qualité du cadre de vie par une intégration paysagère.</p>
14	<i>Article abrogé par la loi ALUR</i>	

3.4. Modification d'une règle de hauteur en zone UG

3.4.1. Contexte

La présente procédure constitue une opportunité d'ajuster un point précis de la réglementation des hauteurs de construction en zone UG, secteur dédié à la mixité entre habitat et activités.

Actuellement, le règlement du PLU approuvé limite la hauteur des constructions à toiture plate ou à faible pente à **10 mètres**, dans l'objectif initial de restreindre les bâtiments à **trois niveaux**. Toutefois, depuis cette approbation, **l'évolution des normes constructives et des exigences fonctionnelles des bâtiments d'activités et des Établissements Recevant du Public (ERP)** a modifié les besoins en hauteur sous plafond. En effet, ces constructions nécessitent désormais des niveaux dépassant fréquemment **3 mètres**, atteignant parfois **près de 4 mètres**, notamment pour garantir une meilleure fonctionnalité, accessibilité et efficacité énergétique.

Cette évolution entraîne une contrainte technique pour la réalisation de bâtiments conformes aux usages actuels, tout en respectant la hauteur maximale de 10 mètres. **Afin de préserver la cohérence architecturale du secteur et de répondre aux besoins des futurs porteurs de projets, la présente modification du PLU porte la hauteur maximale des constructions à toiture plate ou à faible pente à 12 mètres en zone UG.**

Cette adaptation permettra :

- **D'accompagner l'évolution des pratiques constructives**, en prenant en compte les exigences techniques et réglementaires récentes.
- **De favoriser le développement des activités économiques**, en offrant davantage de flexibilité aux porteurs de projets.
- **De maintenir un cadre urbain harmonieux**, en limitant l'impact visuel tout en garantissant des constructions adaptées aux besoins contemporains.

Ce changement, bien que mineur dans son ampleur réglementaire, constitue une réponse pragmatique aux enjeux actuels du territoire.

3.4.2. Dispositions modificatives

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 10.1.** La hauteur des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au total, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Dans le cas d'une construction à toiture plate ou à faible pente : la hauteur totale ne pourra excéder 10 mètres (par rapport au niveau moyen du terrain naturel).

Extrait du règlement écrit APRES modification

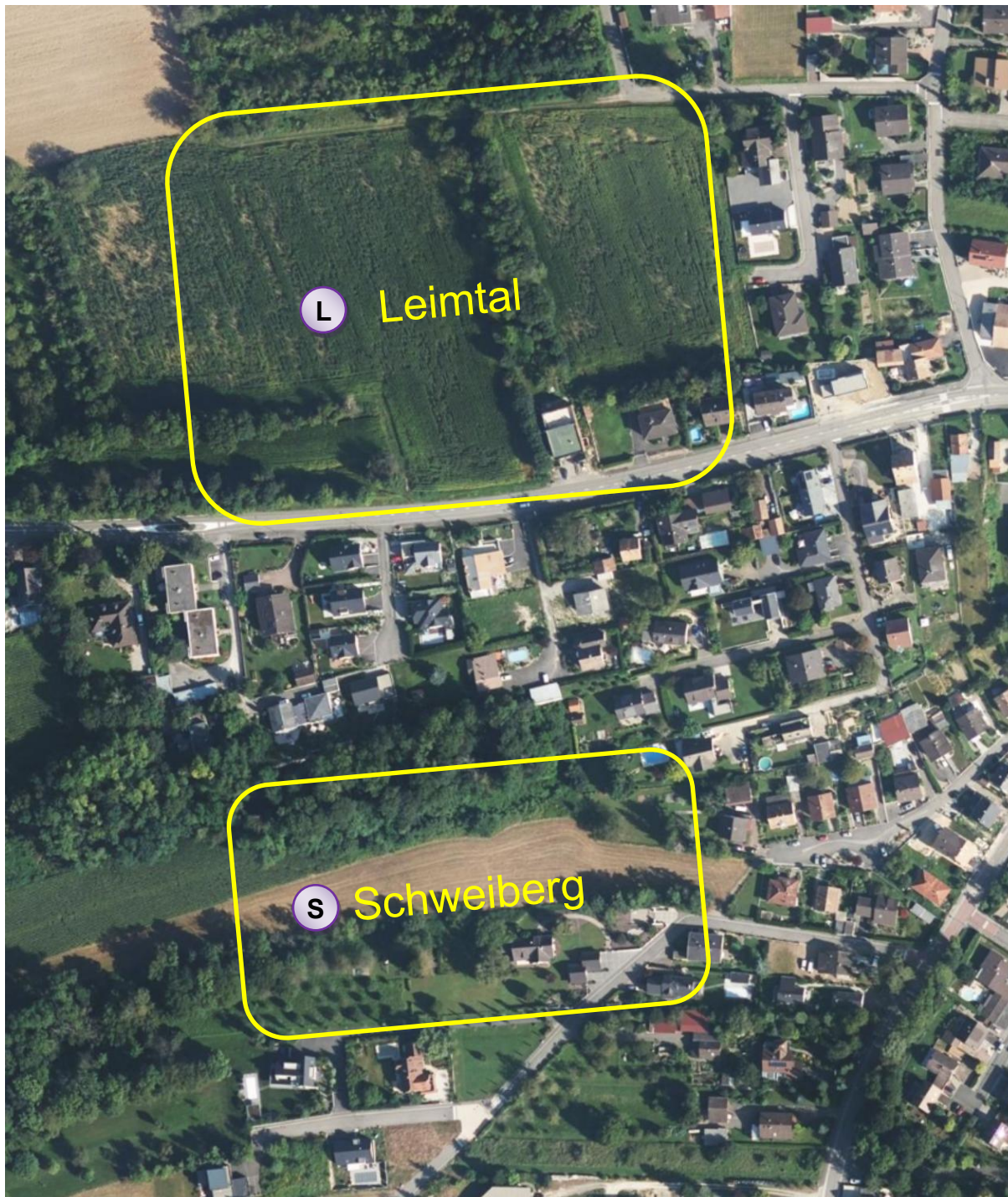
- 10.1.** La hauteur des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au total, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Dans le cas d'une construction à toiture plate ou à faible pente : la hauteur totale ne pourra excéder **12** mètres (par rapport au niveau moyen du terrain naturel).

4. Les incidences de la modification

4.1. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des terrains concernés par la présente modification

4.1.1. Localisation des terrains concernés par la modification



L Le secteur du Leimtal se situe au nord de la rue de Folgensbourg sur une superficie d'environ 4 ha.

S Le secteur du Schweiberg représente 1,62 ha au débouché de la rue des Merles.

Secteur du « Leimtal »

Occupation des sols	Insertion urbaine	Insertion paysagère	Contraintes
Cultures céréalières et boisements spontanés.	Secteur entouré par le tissu urbain sur deux côtés : - rue de Folgensbourg au sud ; - rue du réservoir à l'est. Secteur en interface avec l'espace agricole au nord et à l'ouest (classé en zone 1AUd).	Situation relativement discrète. Vues préservées par un écran végétalisé le long de la rue de Folgensbourg.	A priori pas ou peu. Secteur plat, accessible depuis deux voies publiques équipées et suffisamment calibrées. Présence d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un bassin d'orage.

Secteur du « Schweiberg »

Occupation des sols	Insertion urbaine	Insertion paysagère	Contraintes
Cultures céréalières et boisements spontanés.	Secteur entouré par le tissu urbain sur trois côtés : - rue de Folgensbourg au nord ; - rues des Merles à l'Est ; - rue du Schweiberg au sud. Secteur en interface avec l'espace agricole à l'ouest (classé en zone 2AU).	Situation discrète au cœur du tissu urbanisé.	A priori pas ou peu. Secteur en pente accessible depuis une voie publique équipée et suffisamment calibrée.

4.1.2. La valeur et de la vulnérabilité des terrains concernés par la modification

4.1.2.1. Valeur environnementale des terrains

La commune de Héringue est concernée par différents périmètres d'inventaire et de protection au titre de l'environnement. Ils sont récapitulés dans le suivant :

	Les sites sont-ils concernés ?	
	Leimtal (L)	Schweiberg (S)
Foret soumise	NON	NON
Zones potentiellement humides CIGAL	NON	NON
Trame verte et bleue (SRCE-SRADDET / SCoT)	NON	NON
ZNIEFF modernisées	NON	NON
PRA sonneur à ventre jaune	NON	NON
PRA milan royal	Enjeu moyen	Enjeu moyen
PRA pie grièche grise	NON	NON

Conclusion sur la valeur environnementale des terrains :

Les secteurs concernés par la modification ne sont répertoriés dans aucun périmètre d'inventaire ou de protection environnemental.

Les sites en question ne présentent pas de valeur environnementale incompatible avec une hausse ponctuelle des hauteurs de construction et de la densité urbaine.

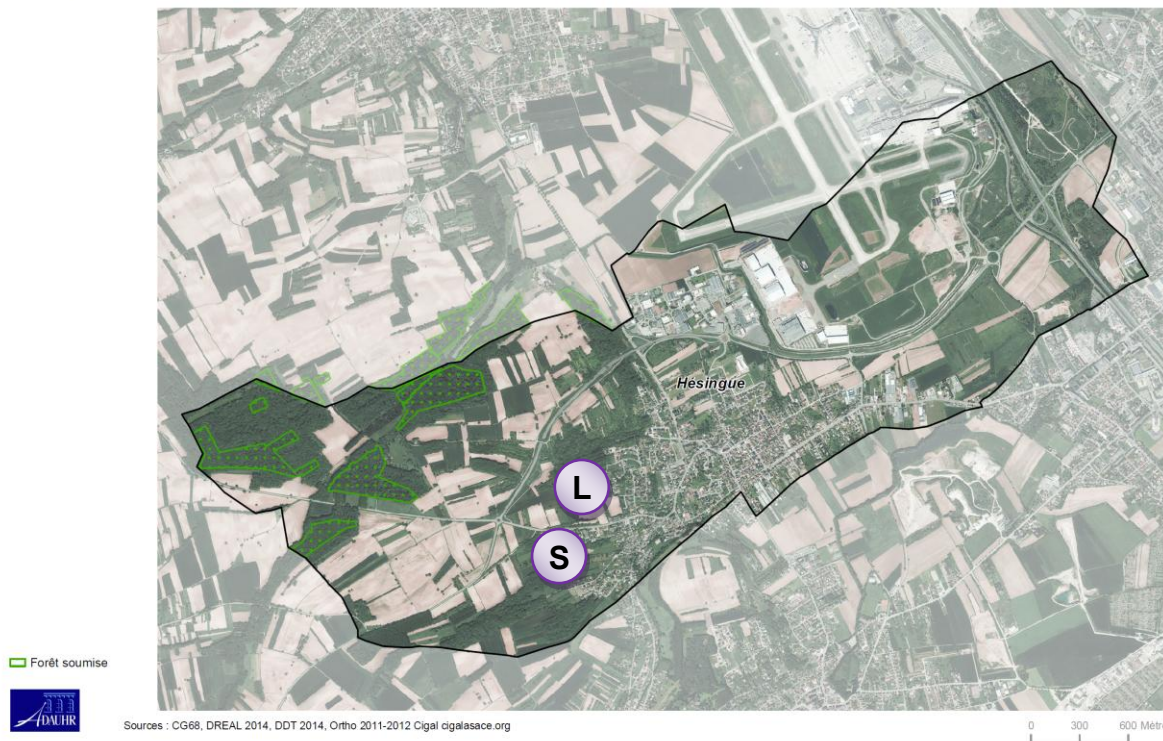
Pour rappel, ils sont directement inclus et/ou contigus au tissu urbain, dans lequel ils s'intègrent en renforçant la compacité de l'agglomération.

Sur les cartes suivantes, les secteurs modifiés sont symbolisés ainsi :

L Le secteur du Leimtal

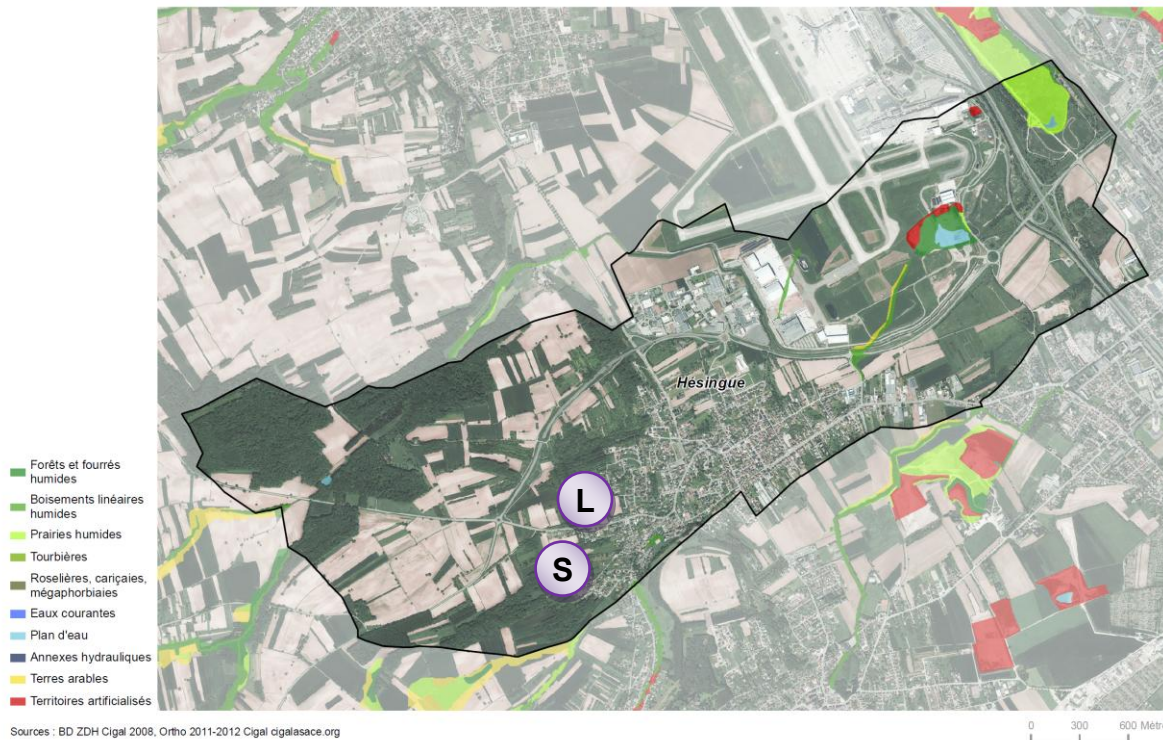
S Le secteur du Schweiberg

Forêts soumises Commune de Hésingue



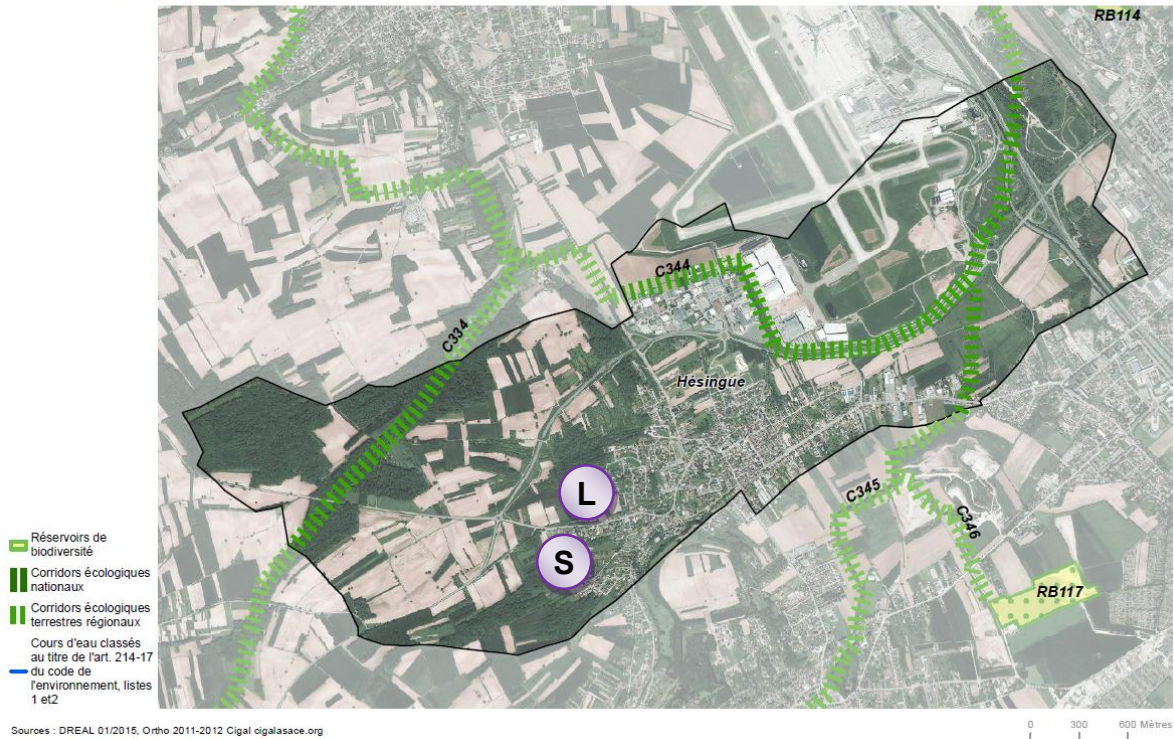
Les secteurs modifiés ne sont pas concernés par des forêts soumises.

Zones à dominante humide CIGAL Commune de Hésingue



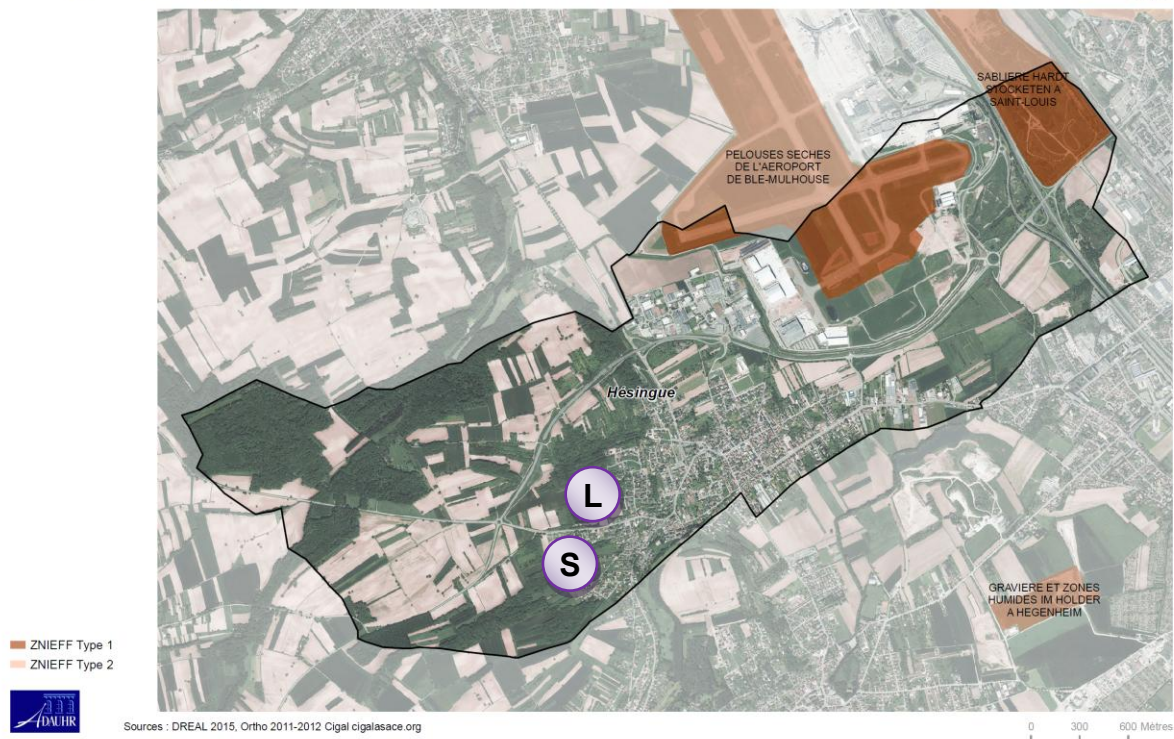
Les secteurs modifiés ne sont pas concernés par des zones potentiellement humides CIGAL.

Synthèse des éléments de la trame verte et bleue du SRCE Commune de Héisingue



Les secteurs modifiés ne sont pas concernés par des éléments de la trame verte et bleue du SRECE/SRADDET ou du SCoT.

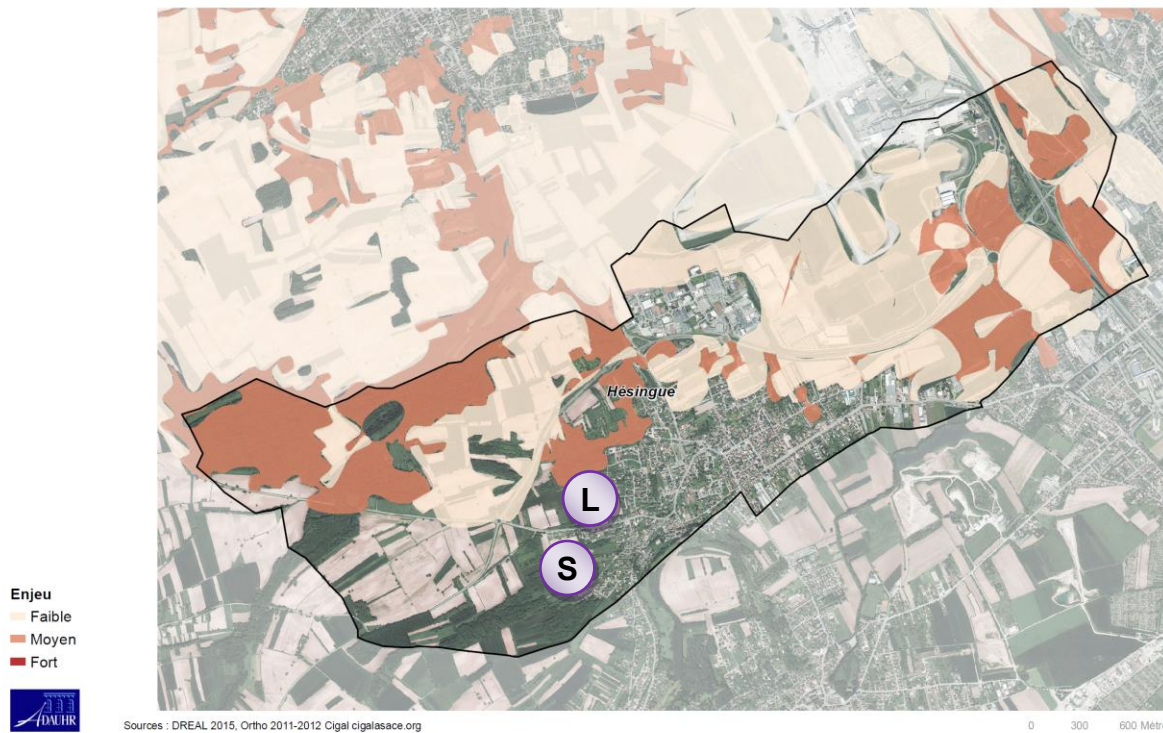
ZNIEFF modernisées Commune de Héisingue



Les secteurs modifiés ne sont pas concernés par les ZNIEFF modernisées.

Plans régionaux d'actions : sonneur à ventre jaune

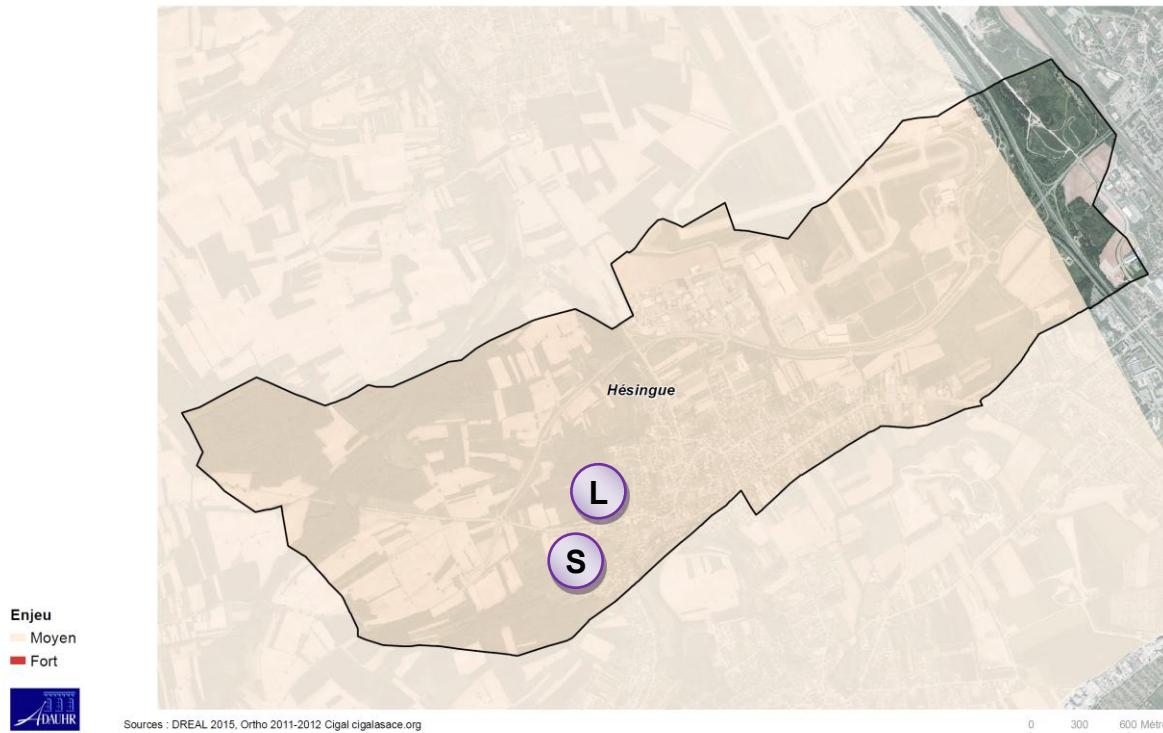
Commune de Hésingue



Les secteurs modifiés ne sont pas concernés par le PRA sonneur à ventre jaune.

Plans régionaux d'actions : milan royal

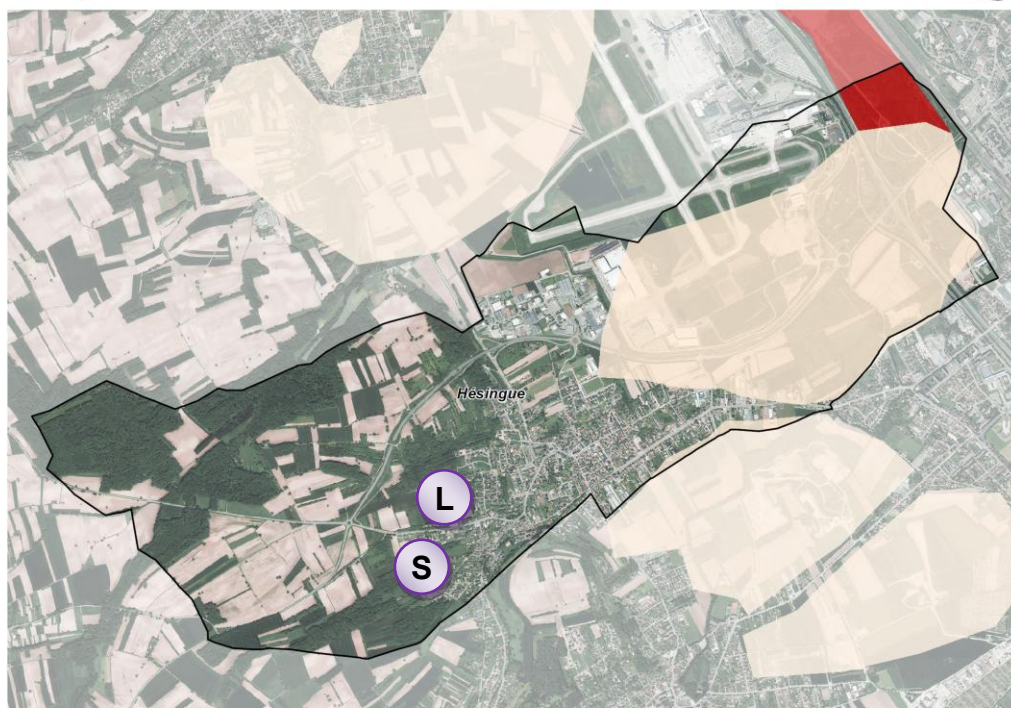
Commune de Hésingue



Les secteurs modifiés présenteraient des enjeux moyens pour le milan royal, comme la quasi-intégralité du ban communal.

Plans régionaux d'actions : pie grièche grise

Commune de Hésingue



Enjeu
Moyen
Fort



Sources : DREAL 2015, Ortho 2011-2012 Cigal cigalassace.org

0 300 600 Mètres

Les secteurs modifiés ne sont pas concernés par le PRA sonneur pie grièche grise.

4.1.2.2. Vulnérabilité des terrains

La commune de Héringue est concernée par différents risques et nuisances. Ils sont récapitulés dans le suivant :

	Les sites sont-ils concernés ?	
	Leimtal (L)	Schweiberg (S)
Atlas des zones inondables du Haut-Rhin	NON	NON
Présence de cavités souterraines	NON	NON
Aléa retrait gonflement des argiles	Modéré	Modéré
Transport de matières dangereuses	NON	NON
Commune concernée par un PPRM ou PPRT	NON	NON
Secteur d'information sur les sols (SIS)	NON	NON
Sismicité	Modérée	Modérée
Potentiel radon	Modéré	Modéré
PAC risques technologique AMAC	NON	NON
PAC risques technologique Jet Aviation	NON	NON
Plan d'Exposition au Bruit	NON	NON

Conclusion sur la vulnérabilité des terrains :

Les secteurs concernés par la modification ne présentent pas de vulnérabilité incompatibles avec une hausse ponctuelle des hauteurs de construction et de la densité urbaine.

Sur les cartes suivantes, les secteurs modifiés sont symbolisés ainsi :



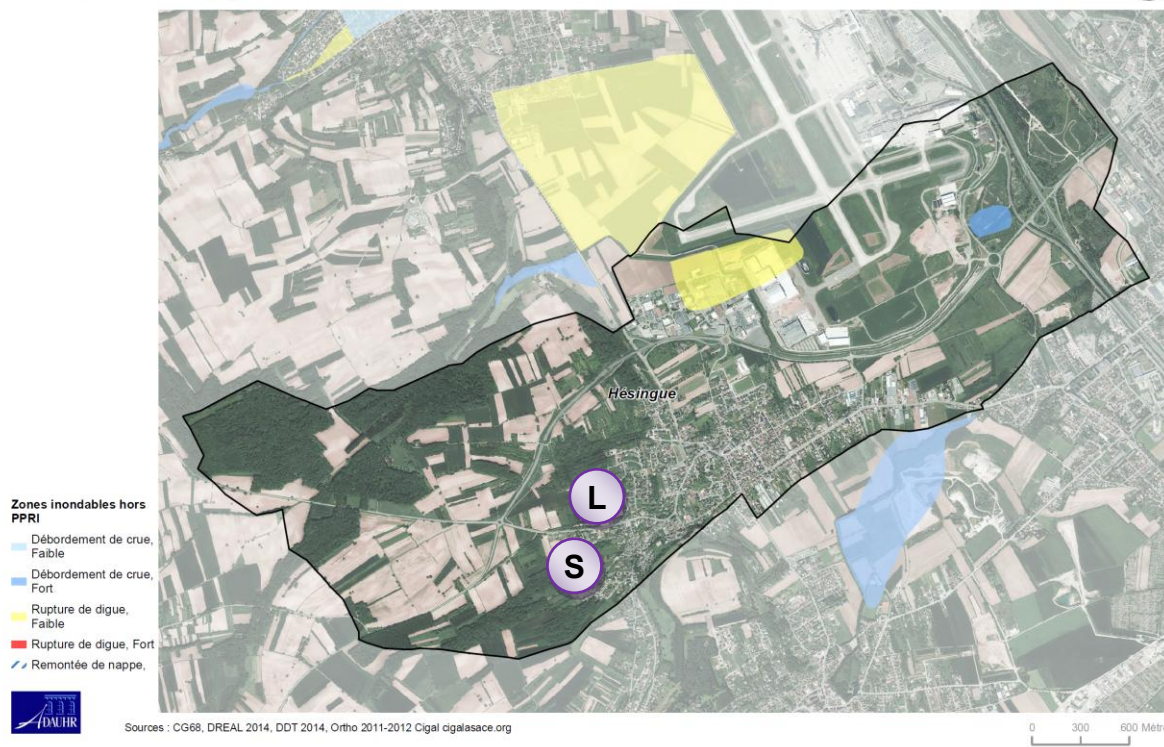
Le secteur du Leimtal



Le secteur du Schweiberg

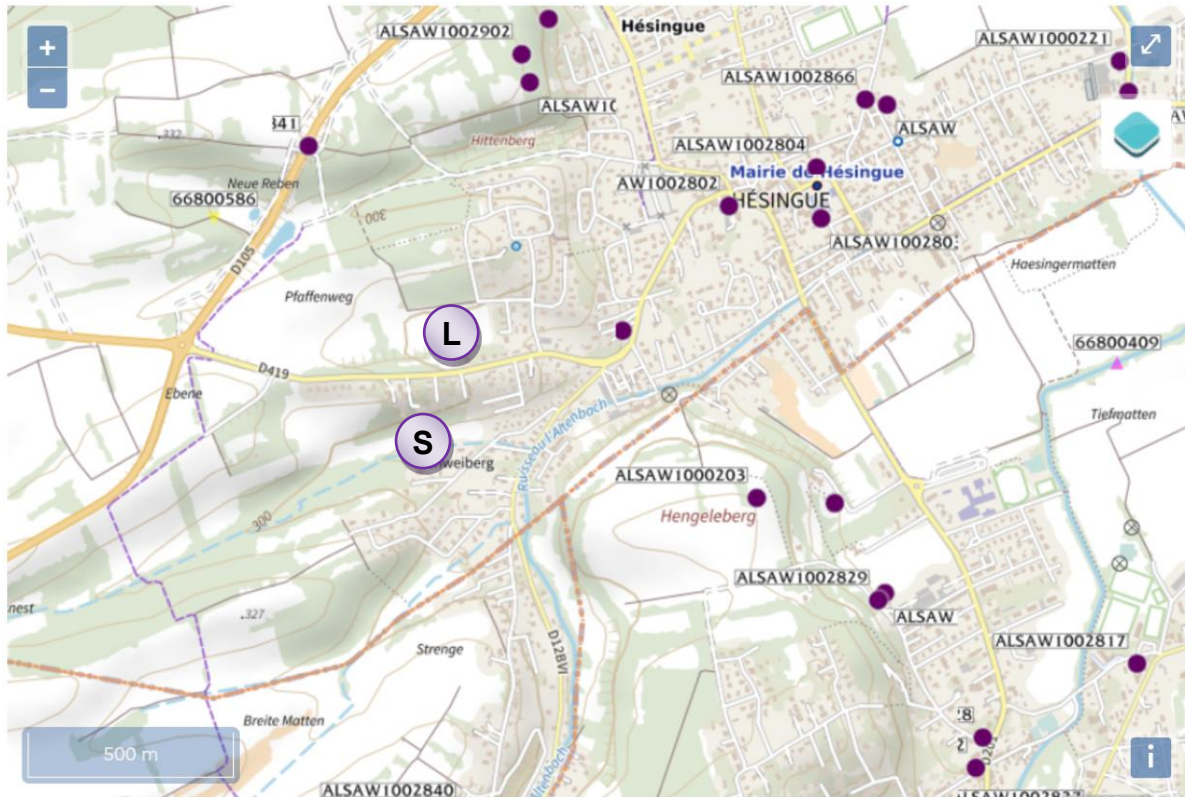
Zones inondables

Commune de Hésingue



Les secteurs modifiés ne sont pas concernés par l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin.

Périmètre des servitudes d'utilité publique et localisation des cavités et indices de mouvements de terrain

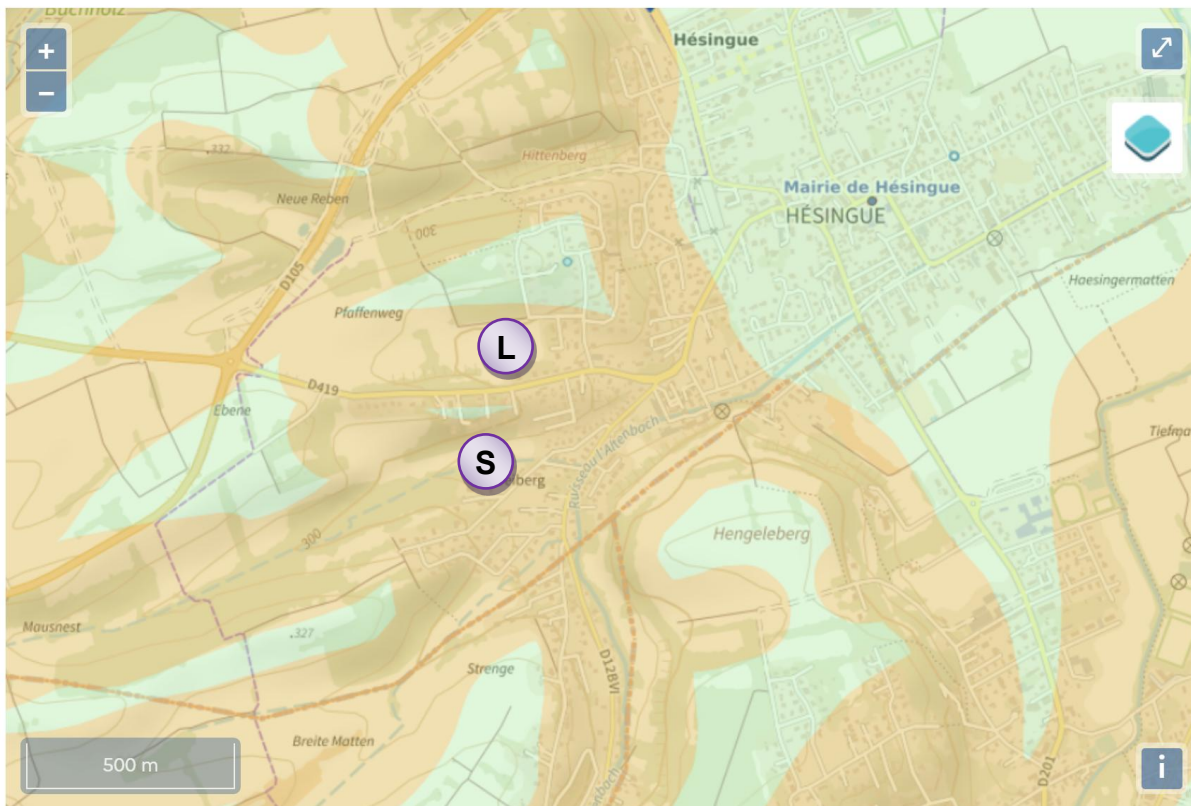


Légende :

	Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique										
	Cave		Carrière		Naturelle		Indéterminée		Galerie		
	Ouvrage Civil		Ouvrage militaire		Puits		Souterrain		Effondrement		Erosion des berges
	Glissement		Eboulement		Coulee						

Les secteurs modifiés ne sont pas concernés par des cavités souterraines ou risques de mouvements de terrain.

Carte de l'exposition au retrait-gonflement des argiles en France



Les secteurs modifiés présentent des aléas modérés de retrait-gonflement des argiles.

Localisation des principales canalisations



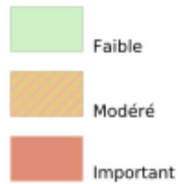
- Légende :**
- Produits chimiques
 - Hydrocarbures
 - Gaz naturel

Les secteurs modifiés ne sont pas concernés par le transport de matières dangereuses.

Carte du potentiel radon par commune

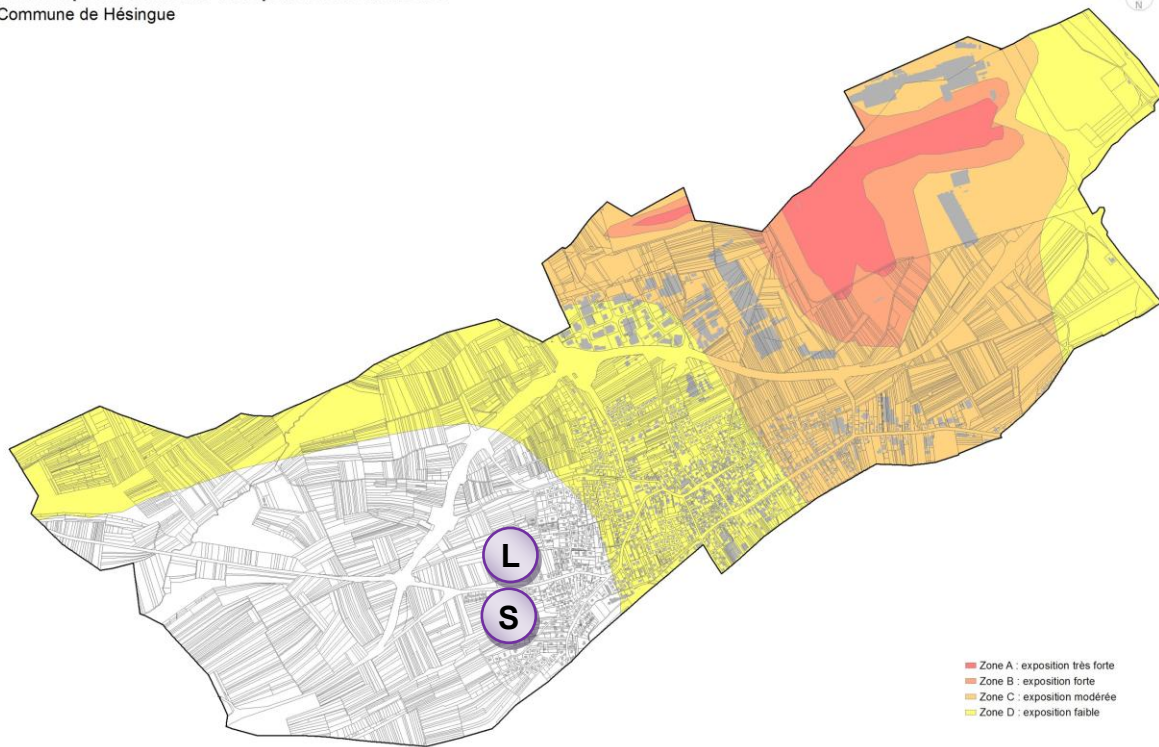


Légende :



Les secteurs modifiés présentent un enjeu modéré de potentiel radon (comme l'ensemble du ban communal).

Plan d'Exposition au Bruit - Aéroport de Bâle-Mulhouse
Commune de Héringue



Sources : DDT 2018, DGI 2017

Les secteurs modifiés ne sont pas concernés par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport.

4.2. Conclusions sur les incidences prévisibles

4.2.1. Les incidences de la présente modification n°8 du PLU

La présente modification concerne la densification de deux secteurs déjà ouverts à l'urbanisation. Elle n'aura pas d'incidences négatives sur le site et l'environnement. En effet, elle :

- Ne conduit à aucune consommation d'espace supplémentaire, les terrains concernés sont déjà constructibles dans le PLU en vigueur.
- Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.
- N'expose pas la population à des risques ou nuisances incompatibles avec une hausse ponctuelle des hauteurs de construction et de la densité urbaine.
- Ne génère pas d'impact négatif sur les flux de déplacement.
- Ne génère pas d'impact négatif en termes d'alimentation en eau potable et en capacité d'assainissement, les équipements étant suffisants calibrés.

4.2.2. Les incidences de l'urbanisation du secteur du Leimtal

Le tableau suivant liste les effets prévisibles de l'urbanisation du secteur du Leimtal (rappel ce secteur est déjà urbanisable, la présente modification vise uniquement à augmenter sa densité urbaine) :

Effets positifs	Effets négatifs
Milieus naturels	
Le secteur du Leimtal ne présente pas de valeur environnementale à protéger.	Consommation foncière d'un secteur d'environ 4 ha.
Contexte physique	
Pas de prélèvement dans la nappe et pas de rejet direct dans le milieu naturel. Un réseau d'assainissement suffisant pour supporter les opérations prévues. Pas d'affouillement ou d'exhaussement du sol autre que ceux liés aux opérations autorisées.	Augmentation ponctuelle du ruissellement des eaux pluviales dans le secteur.
Perception paysagère	
-	Consommation foncière d'un secteur d'environ 4 ha contiguë au tissu urbain.
Risques et nuisances	
Secteur épargné par les risques et nuisances.	-
Environnement humain	
Nouvelle offre de logement (qualité et mixité). Soutien de la démographie et renouvellement de la population. Accueil de nouveaux habitants. Maintien et développement des services et équipements publics.	-
Développement urbain compatible avec le volume de la ressource en eau potable. Capacités d'assainissement suffisantes.	Augmentation de la production de déchets, suite à la construction de nouveaux logements. Augmentation des émissions de gaz à effet de serre en raison du fonctionnement des nouvelles constructions et de la circulation automobile induite.

4.2.3. Les incidences de l'urbanisation du secteur du Schweiberg

Le tableau suivant liste les effets prévisibles de l'urbanisation du secteur du Schweiberg (rappel ce secteur est déjà urbanisable, la présente modification vise uniquement à augmenter sa densité urbaine) :

Effets positifs	Effets négatifs
Milieus naturels	
Le secteur du Schweiberg ne présente pas de valeur environnementale à protéger.	Consommation foncière d'un secteur d'environ 1,6 ha.
Contexte physique	
Pas de prélèvement dans la nappe et pas de rejet direct dans le milieu naturel. Un réseau d'assainissement suffisant pour supporter les opérations prévues. Pas d'affouillement ou d'exhaussement du sol autre que ceux liés aux opérations autorisées.	Augmentation ponctuelle du ruissellement des eaux pluviales dans le secteur 1AUc.
Perception paysagère	
-	Consommation foncière d'un secteur d'environ 1,6 ha.
Risques et nuisances	
Secteur épargné par les risques et nuisances.	-
Environnement humain	
Nouvelle offre de logement (qualité et mixité). Soutien de la démographie et renouvellement de la population. Accueil de nouveaux habitants. Maintien et développement des services et équipements publics.	-
Développement urbain compatible avec le volume de la ressource en eau potable. Capacités d'assainissement suffisantes.	Augmentation de la production de déchets, suite à la construction de nouveaux logements. Augmentation des émissions de gaz à effet de serre en raison du fonctionnement des nouvelles constructions et de la circulation automobile induite.

4.3. Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur des secteurs du Leimtal, du Schweiberg et de l'environnement

4.3.1. Pour le secteur du Leimtal

Le tableau suivant liste les mesures de préservation environnementale du projet, selon la séquence « éviter-réduire-compenser » :

Dispositions du PLU modifié	Pièce(s) du PLU	Éviter	Réduire	Compenser
Cadre de vie urbain				
Choix d'un urbanisme qui interdit l'implantation de bâtiments au gabarit hors d'échelle par rapport à l'environnement urbain.	Règlement écrit	X		
Interdiction des occupations et utilisations du sol susceptibles de créer des nuisances.	Règlement écrit	X		
Mesures destinées à favoriser la biodiversité par des obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations.	Règlement écrit OAP		X	
Secteur 1AUf établi selon un souci de maillage et continuité de la trame viaire et du réseau de laissons douces.	OAP et zonage		X	
Paysage				
Maintien du caractère groupé de l'agglomération. Aménagement en continuité l'enveloppe urbaine, respect de l'identité du site.	OAP et zonage	X		
Orientations et règles pour la végétalisation du projet.	Règlement écrit OAP		X	
Risques, nuisances, contraintes				
Interdiction des constructions et installations génératrices de nuisances et de risques.	Règlement écrit	X		
Obligation de raccordement des constructions aux réseaux collectifs d'assainissement et d'eau potable.	Règlement écrit	X		
Transport, énergie				
Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires et photovoltaïques.	Règlement écrit		X	

4.3.2. Pour le secteur du Schweiberg

Le tableau suivant liste les mesures de préservation environnementale du projet, selon la séquence « éviter-réduire-compenser » :

Dispositions du PLU modifié	Pièce(s) du PLU	Éviter	Réduire	Compenser
Cadre de vie urbain				
Choix d'un urbanisme qui interdit l'implantation de bâtiments au gabarit hors d'échelle par rapport à l'environnement urbain.	Règlement écrit	X		
Interdiction des occupations et utilisations du sol susceptibles de créer des nuisances.	Règlement écrit	X		
Mesures destinées à favoriser la biodiversité par des obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations.	Règlement écrit OAP		X	
Secteur 1AUf établi selon un souci de maillage et continuité de la trame viaire et du réseau de laissons douces.	OAP et zonage		X	
Paysage				
Maintien du caractère groupé de l'agglomération. Aménagement en continuité l'enveloppe urbaine, respect de l'identité du site.	OAP et zonage	X		
Orientations et règles pour la végétalisation du projet.	Règlement écrit OAP		X	
Risques, nuisances, contraintes				
Interdiction des constructions et installations génératrices de nuisances et de risques.	Règlement écrit	X		
Obligation de raccordement des constructions aux réseaux collectifs d'assainissement et d'eau potable.	Règlement écrit	X		
Transport, énergie				
Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires et photovoltaïques.	Règlement écrit		X	

4.4. L'absence d'incidence sur l'environnement de la modification d'une règle de hauteur en zone UG

La modification de la hauteur maximale pour les constructions à toiture plate ou à très faible pente en zone UG n'aura **aucune incidence négative** sur le site et son environnement. En effet, elle :

- **Ne conduit à aucune consommation d'espace supplémentaire** : La zone concernée est **déjà classée constructible** dans le PLU en vigueur et **largement urbanisée**. L'évolution porte uniquement sur un ajustement des hauteurs autorisées, sans extension de l'urbanisation.
- **Préserve les espaces naturels, agricoles et forestiers** : La modification ne concerne que des terrains **déjà destinés à l'urbanisation** et n'a **aucun impact** sur les espaces à protéger ou sur la préservation des **continuités écologiques** (trames vertes et bleues).
- **Ne modifie pas le cadre de vie et l'intégration paysagère** : L'augmentation modérée de la hauteur maximale (de 10 à 12 mètres) **reste proportionnée** aux gabarits existants et s'intègre **harmonieusement** au tissu urbain. Elle ne génère **aucune rupture d'échelle** susceptible d'altérer la qualité du paysage urbain.
- **N'expose pas la population à des nuisances supplémentaires**.
- **Ne génère pas d'impact sur la circulation et les flux de déplacement** : La modification n'affecte pas **le périmètre constructible** ni **le nombre d'unités de logement ou d'activités** prévu par le PLU. Elle ne provoque donc **aucune surcharge du réseau routier ou des transports en commun**.
- **Ne crée pas de contrainte sur les réseaux et équipements publics** : L'augmentation de la hauteur des bâtiments n'induit **aucune hausse significative de la population ou des activités** dans la zone concernée. Par conséquent, elle **n'impacte pas** la capacité des réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité ou d'autres infrastructures.
- **S'inscrit dans une démarche de sobriété foncière et de durabilité et promeut une densification verticale raisonnée** : En permettant une meilleure **optimisation des constructions existantes et à venir** et en **limitant l'étalement urbain**, cette adaptation du PLU contribue aux objectifs de développement durable et de **lutte contre l'artificialisation des sols**.

Cette modification, purement technique et adaptée aux besoins actuels de la construction, **préserve l'équilibre environnemental et urbain existant** tout en assurant une meilleure adéquation avec les pratiques architecturales contemporaines.

5. Tableau des surfaces modifié

AVANT MODIFICATION			APRES MODIFICATION			Delta (ha)
Zone/secteur	Nombre	Surface (ha)	Zone/secteur	Nombre	Surface (ha)	
UA	1	25,9	UA	1	25,9	0,0
UAa	3	2,6	UAa	3	2,6	0,0
UAb	1	1,4	UAb	1	1,4	0,0
UB	3	11,7	UB	3	11,7	0,0
UBa	1	2,1	UBa	1	2,1	0,0
UC	5	20,3	UC	5	20,3	0,0
UD	3	51,0	UD	3	51,2	0,2
UE	2	30,5	UE	2	30,5	0,0
UF	1	6,6	UF	1	6,6	0,0
UFs	1	2,8	UFs	1	2,8	0,0
UG	1	18,7	UG	1	18,7	0,0
Sous-total U	22	173,5	Sous-total U	22	173,7	0,2

1AU1	1	4,5	1AU1	1	4,5	0,0
1AUc	1	1,7	1AUc	1	1,7	0,0
1AUd	2	10,6	1AUd	2	4,6	-6,0
1AUe	2	3,4	1AUe	2	3,4	0,0
<i>Inexistant</i>			1AUf	2	5,2	5,2
1AUr1	2	109,7	1AUr1	2	109,7	0,0
1AUr3	1	18,6	1AUr3	1	18,6	0,0
1AUr4	1	58,1	1AUr4	1	58,1	0,0
AUtp	1	37,1	AUtp	1	37,1	0,0
AUz	1	16,5	AUz	1	16,5	0,0
2AU	2	7,6	2AU	2	8,2	0,6
2AUx	2	30,2	2AUx	2	30,2	0,0
2AUx1	1	3,7	2AUx1	1	3,7	0,0
Sous-total AU	17	301,6	Sous-total AU	19	301,3	-0,2

A	2	173,6	A	2	173,6	0,0
Aa	5	80,1	Aa	5	80,1	0,0
Sous-total A	7	253,7	Sous-total A	7	253,7	0,0

N	6	141,3	N	6	141,3	0,0
Na	1	2,9	Na	1	2,9	0,0
Nb	1	38,1	Nb	1	38,1	0,0
Nc	1	1,1	Nc	1	1,1	0,0
Sous-total N	9	183,5	Sous-total N	9	183,5	0,0

Total	55	912,2	Total	57	912,2	0,0
--------------	-----------	--------------	--------------	-----------	--------------	------------

Au total, la zone AU est réduite de 0,2 ha au profit de la zone U.

6. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Compte tenu de sa portée limitée, la modification apportée dans le cadre de la présente procédure est compatible avec l'ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire étudié (dont le SCoT de Saint-Louis Agglomération) ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique existantes.

7. Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes :

1. Note de présentation
2. Règlement écrit
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - a. OAP des secteurs 1AUd, 1AUc, 1AUe, 1AUf et 1AUr4 et Technoport modifiées
4. Règlement graphique au 1/2000 modifié
5. Règlement graphique au 1/5000 modifié
6. Cartographie des secteurs de mixité sociale modifiée

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 05/02/2026



ID : 068-216801357-20260202-202603D-DE

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 05/02/2026

ID : 068-216801357-20260202-202603D-DE

