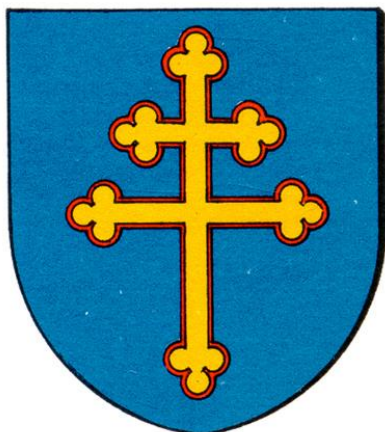


# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification n°7*

## HÉSINGUE



### 1. Note de présentation

Valant rapport de présentation du projet de modification n°6 du PLU, complémentaire au rapport de présentation du PLU approuvé



Janvier 2024



# SOMMAIRE

<b>1. Contexte de la présente procédure.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Analyse de la démographie et du parc de logements de la commune.....</b>	<b>5</b>
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
<b>3. Dispositions modificatives.....</b>	<b>11</b>
3.1. Point principal : renouvellement urbain chemin de l'Horticulture .....	11
3.2. Points règlementaires mineurs .....	19
<b>4. Les incidences de la modification – point principal : renouvellement urbain chemin de l'Horticulture.....</b>	<b>36</b>
4.1. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des terrains concernés par la présente modification.....	36
4.2. Conclusions sur les incidences prévisibles .....	41
4.3. Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du secteur 1AUc et de l'environnement .....	42
<b>5. Les incidences de la modification – points règlementaires mineurs .....</b>	<b>44</b>
5.1. Différenciation des règles constructives selon la profondeur par rapport à la rue et implantation des carports.....	44
5.2. Règlementation des hauteurs des clôtures sur rue .....	44
5.3. Suppression de l'emplacement réservé n°29.....	44
5.4. Ajout d'un article dans les dispositions générales pour définir les notions de voie et d'accès .....	44
5.5. Modification des règles d'implantation par rapport aux zones limitrophes de la zone UG.....	44
<b>6. Tableau des surfaces modifié .....</b>	<b>45</b>
<b>7. Justifications par rapport aux documents supra-communaux.....</b>	<b>46</b>
<b>8. Contenu du dossier.....</b>	<b>46</b>



## 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.**

Parmi l'ensemble de ces procédures d'adaptation approuvées au fil des ans, ce sont les évolutions apportées par les modifications n°4 et n°6 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 septième procédure de modification de son PLU.

Par la présente procédure de modification n°7, il s'agit de faire évoluer les règles de hauteur de construction et de densité sur un secteur à urbaniser qui par sa situation et ses caractéristiques est à même de répondre aux enjeux cités précédemment.

Cette modification permettra le renouvellement urbain et la densification d'un site d'environ 1,69 ha :

- Déjà bâti pour un 1/3 (pavillons)
- En friche sur les 2/3

Pour rappel, la procédure de modification n°6 portait sur un point tout à fait analogue, sur deux secteurs à urbaniser rue de Blotzheim.

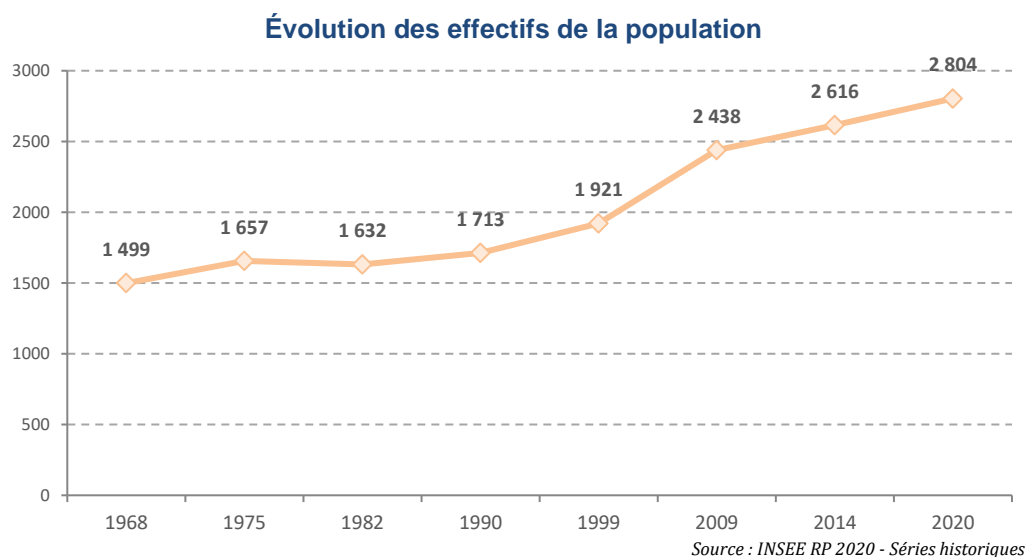
En plus de ce point principal concernant un secteur à urbaniser, la présente procédure est l'occasion de modifier des points mineurs du règlement écrit et graphique.

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

Par ailleurs, la commune de Hésingue a prescrit en date du 29 juin 2015 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



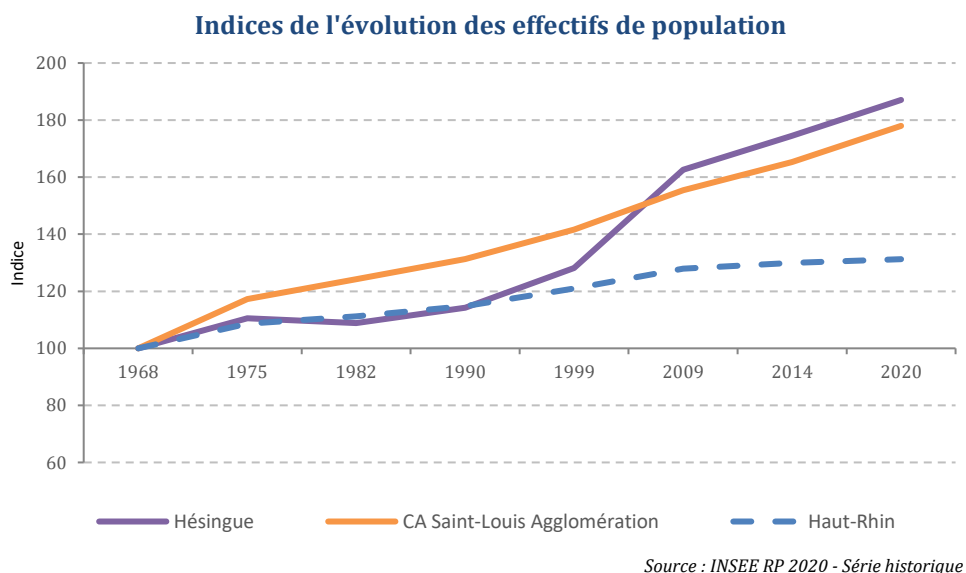
Hésingue présente une population de 2 804 habitants en 2020 selon les chiffres de l'INSEE.

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 :



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
<b>Tendance 1</b>	1999	2014	695	324	2,08%
<b>Tendance 2</b>	1999	2020	883	428	1,82%
<b>Tendance 3</b>	2014	2020	188	104	1,16%

La **tendance 1**, de **1999 à 2014**, correspond à quinze années de développement urbain important pour Hésingue. 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, Hésingue 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. Hésingue 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, Hésingue a connu un développement urbain 6,8 fois plus important que le Haut-Rhin.

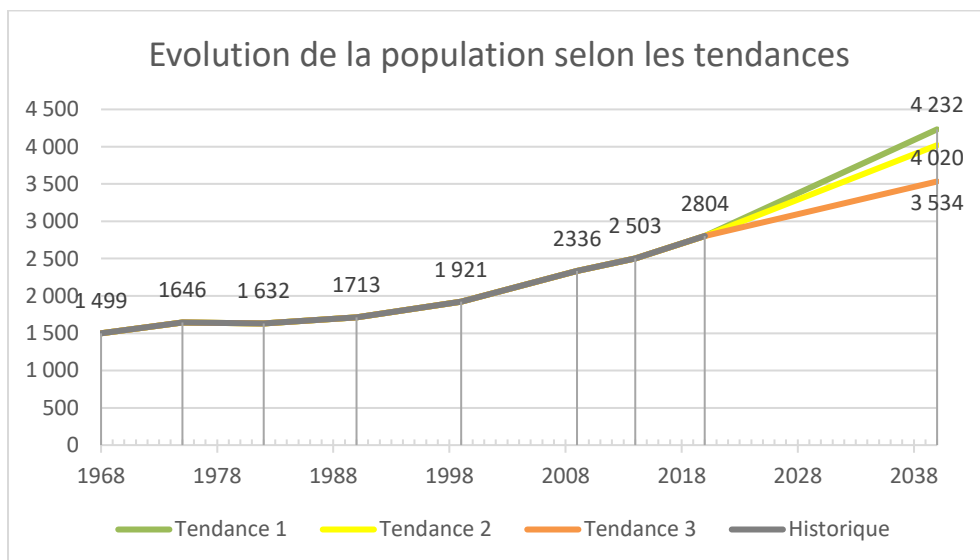
La **tendance 2**, de **1999 à 2020**, correspond à la période longue qui recouvre les deux tendances précédentes. Elle tient ainsi compte à la fois de la période constructive la plus importante et de la période récente où la dynamique constructive s'est globalement ralentie en France.

Ainsi, sur les 21 dernières années, la commune de Hésingue 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, Hésingue 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
<b>Tendance 1</b> 1999 2014	2 804	2,08%	4 232	1 428
<b>Tendance 2</b> 1999 2020	2 804	1,82%	4 020	1 216
<b>Tendance 3</b> 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 SLA

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 un secteur qui par sa situation et ses caractéristiques est à même de répondre aux enjeux cités précédemment.

Pour rappel, la procédure de modification n°6 portait sur un point tout à fait analogue, sur deux secteurs à urbaniser rue de Blotzheim :

Localisation des secteurs de la modification n°6





Parmi les secteurs à urbaniser directement aménageables dans le cadre du PLU en vigueur, le secteur 1AUc chemin de l'Horticulture apparaît propice pour une urbanisation un peu plus dense. En effet, ce secteur :

- Est situé à proximité des équipements et services publics de la commune ;
- Est directement accessible par la rue de Hégenheim ;
- Est desservi par les transports en commun (arrêt Distribus).

Ainsi, ce secteur est à même de répondre aux enjeux d'une hausse ponctuelle de densité urbaine.

L'urbanisation de ce secteur 1AUc permettra le renouvellement urbain et la densification d'un site d'environ 1,69 ha :

- Déjà bâti pour un 1/3 est (pavillons)
- En friche sur les 2/3 ouest

### 3. Dispositions modificatives

#### 3.1. Point principal : renouvellement urbain chemin de l'Horticulture

##### 3.1.1. Modification du règlement graphique

La modification porte sur le secteur 1AUc chemin de l'Horticulture et, dans une moindre mesure, les zones UA et UC attenantes.

##### 3.1.1.1. Règlement graphique avant modification



### 3.1.1.2. Règlement graphique après modification



La dénomination du secteur 1AUc n'évolue pas, seul son périmètre est revu afin de prendre en compte un projet urbain.

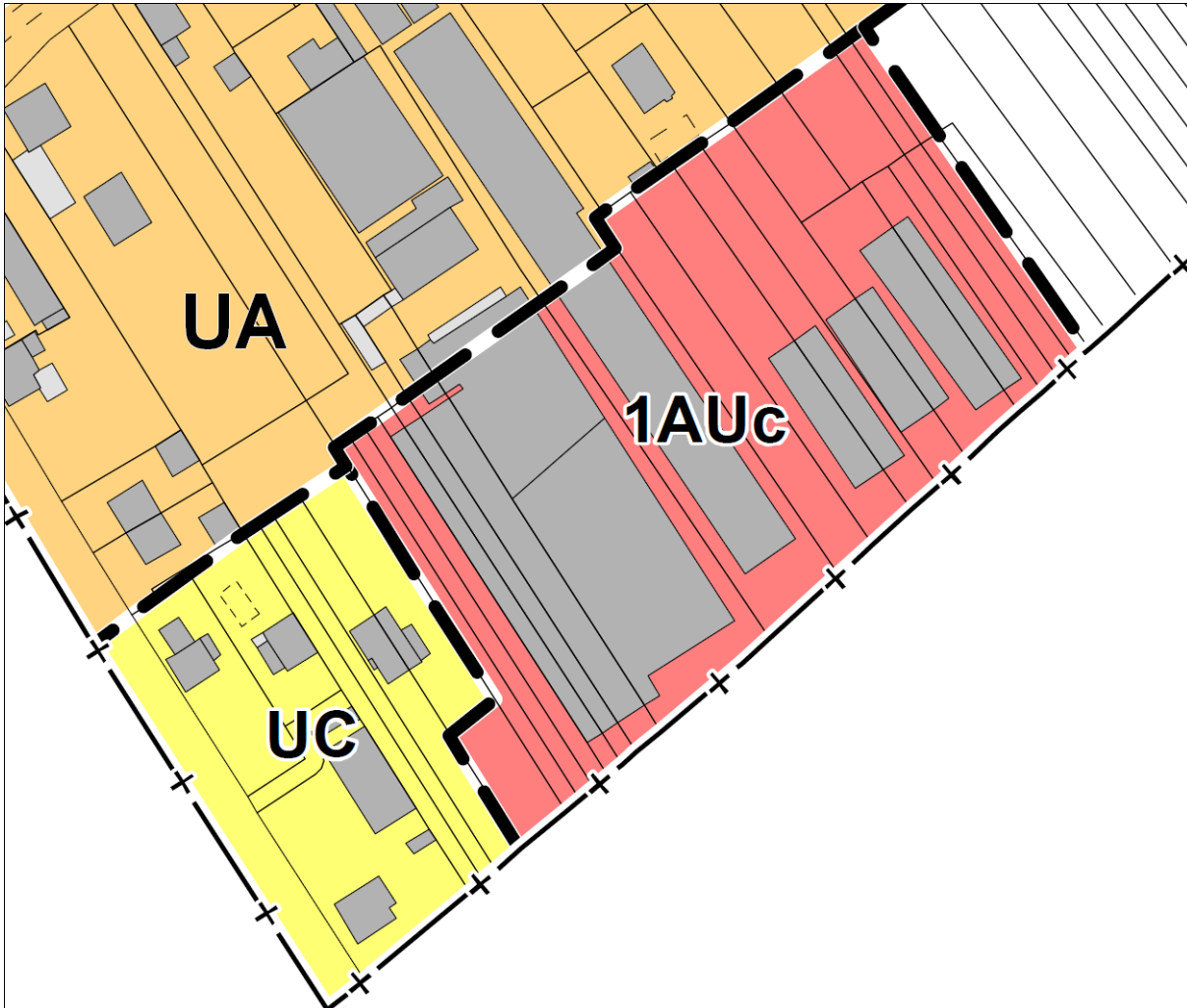
6 ares de zone UA et 26 de zone UC sont reversés en zone 1AUc.

Ainsi, la zone 1AUc voit sa superficie augmenter (1,36 ha avant la modification, contre 1,69 ha après).

### 3.1.2. Modification du secteur de mixité sociale

La cartographie des secteurs de mixité sociale (SMS) est modifiée pour faire correspondre le SMS3 au nouveau périmètre du secteur 1AUc.

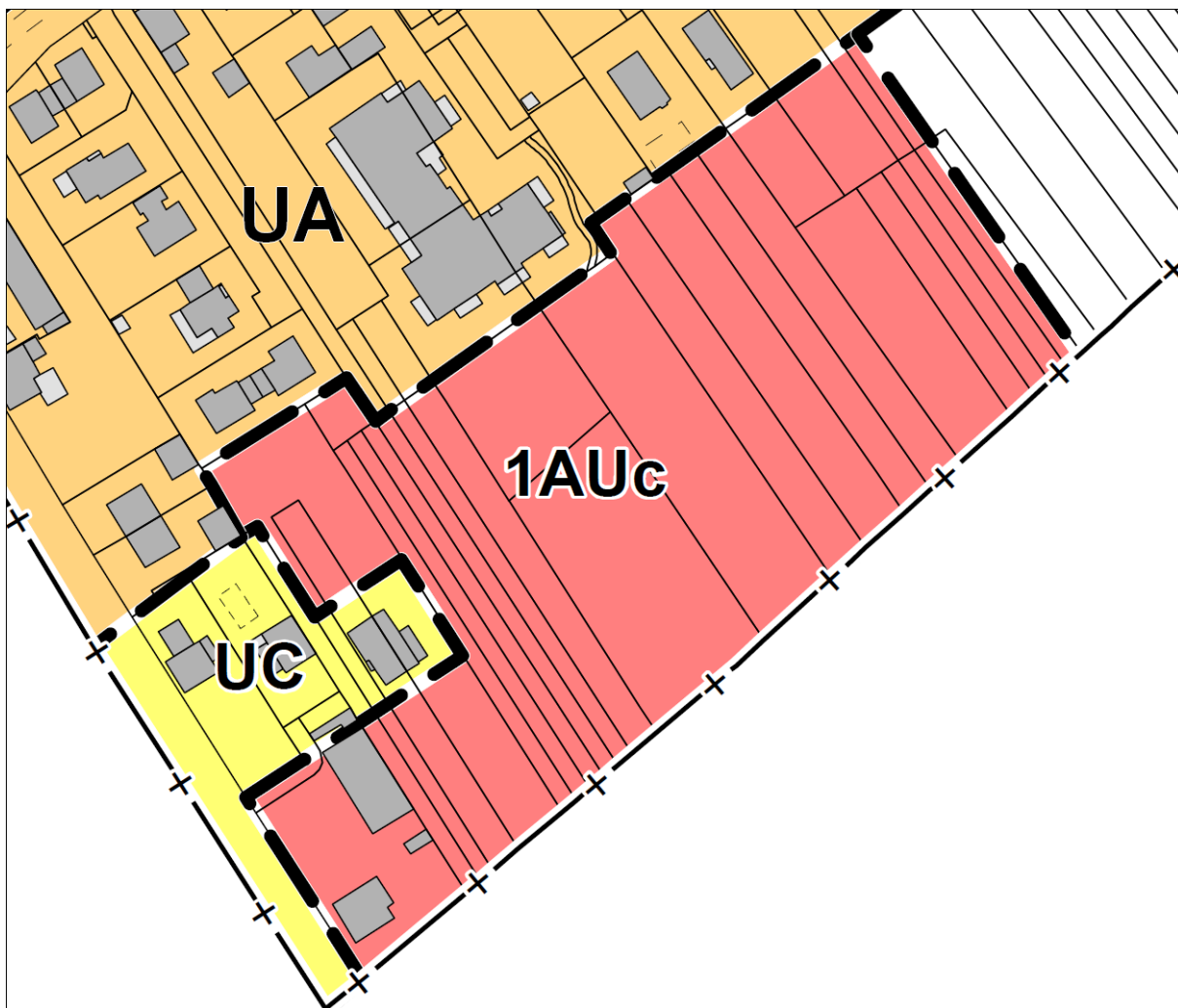
#### 3.1.2.1. Cartographie des SMS avant modification



**SECTEURS DE MIXITE SOCIALE**

Secteur de mixité sociale	Zone PLU affectée	Seuil de déclenchement des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux	Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire
SMS1	UA	Opération de 8 à 16 logements	20% minimum
		Opération de plus de 16 logements	30% minimum
SMS2	UC et UD	Opération à partir de 8 logements	20% minimum
SMS3	1AUc, 1AUd et 1AUe	Opération d'aménagement d'ensemble	30% minimum

### 3.1.2.2. Cartographie des SMS après modification



#### SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

Secteur de mixité sociale	Zone PLU affectée	Seuil de déclenchement des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux	Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire
SMS1	UA	Opération de 8 à 16 logements	20% minimum
		Opération de plus de 16 logements	30% minimum
SMS2	UC et UD	Opération à partir de 8 logements	20% minimum
SMS3	1AUc, 1AUd et 1AUe	Opération d'aménagement d'ensemble	30% minimum

Le secteur 1AUc est entièrement couvert par le SMS3.

### 3.1.3. Modification du règlement écrit

La modification portée par la présente procédure vise principalement à autoriser un niveau supplémentaire dans le secteur 1AUc, par rapport à la réglementation du PLU approuvé qui se basait sur la hauteur de la zone UC.

Lors de l'élaboration du PLU en 2008, le choix avait été fait de renvoyer dans le règlement écrit des zones AU aux règles des zones U correspondantes. Cette option n'est pas envisageable pour encadrer réglementairement les évolutions portées au secteur 1AUc, aussi un règlement complet est rédigé.

Ce nouveau règlement 1AUc prend comme base les règles applicables en 1AU, en les adaptant pour permettre une hausse des hauteurs et de la densité urbaine.

Art.	Résumé des principales dispositions du secteur 1AUe	Justifications des règles/modifications.
1	<i>Pas de modification</i>	
2	Vocation principale d'habitation et de bureau. Projets dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Compatibilité des OPA.	Logique analogue à celle du secteur 1AUe, rédaction quelque peu modernisée (suppression du renvoi à la zone UC).
3	Reprise des dispositions de la zone UC concernant les impasses.	Assurer un bon fonctionnement urbain en garantissant la possibilité d'opérer un demi-tour à la fin des impasses.
4	<i>Pas de modification</i>	
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.	Reprise des règles UC avec ajout de précisions concernant les piscines.
7	Possibilité d'ériger des constructions principales sur limite séparative.	Il s'agit ici de permettre la mise en place d'habitat intermédiaire (ex : maisons en bande accolées par le garage ou le corps principal).
8	Uniformisation de la règle sur l'ensemble de la zone AU.	Les règles supprimées sont aujourd'hui caduques, car elles font référence à des éléments qui ne sont plus exigibles dans les permis de construire (description interne des pièces d'habitation ou d'activités).
9	<i>Pas de modification</i>	
10	Autorisation d'un niveau supplémentaire si ce dernier est réalisé sous forme d'attique. La définition de l'attique est bien encadrée.	Reprise des règles du secteur 1AUe. Il s'agit d'autoriser un niveau supplémentaire, tout en assurant une bonne intégration architecturale et paysagère. L'attique sera en recul des façades des niveaux inférieurs, ce qui contribuera à

		atténuer l'impression de hauteur des constructions.
<b>11</b>	Reprise et adaptation des éléments des zones UC/1AUe.	Par rapport aux zones UC/1AUe, les règles de toitures sont modifiées pour intégrer la notion d'attique, et les règles de clôtures afin de préserver le paysage urbain le long des rues.
<b>12</b>	Reprise et adaptation des éléments des zones UC/1AUe. Pour les constructions de plus de 350 m <sup>2</sup> de surface de plancher : les emplacements de stationnement répondant aux besoins des résidents devront nécessairement être réalisés en sous-sol. Seules les places visiteurs et PMR sont autorisées en surface. De plus, les places visiteurs (hors PMR) devront être végétalisées.	Volonté de limiter le stationnement en surface afin de lutter contre l'artificialisation des sols.
<b>13</b>	<i>Pas de modification</i>	
<b>14</b>	<i>Article abrogé par la loi ALUR</i>	

### 3.1.4. Modification des Orientations Particulières d'Aménagement

Par rapport au PLU approuvé, les OPA du secteur 1AUc sont modifiées.

Les orientations graphiques sont modifiées pour tenir compte du changement de zonage et du nouveau parti d'aménagement.

Modifications apportées	Justifications
Modification du périmètre	L'OPA est dessinée sur le périmètre 1AUc modifié.
Ajout d'îlots de logements	Afin d'encadrer une densification raisonnée du secteur, une répartition entre logements individuels et collectifs est proposée. Les bâtiments les plus hauts seront bâtis au centre et au sud.
Ajout d'un principe de desserte viaire	L'ensemble de l'opération sera desservi par une boucle viaire unique depuis la rue d'Hégenheim. L'accès par le chemin de l'Horticulture est interdit (sauf piétons/cycles).
Ajout de liaisons douces	Des liaisons douces devront être aménagées et connectées au réseau existant.
Ajout d'emplacements d'aires de stationnement	Des poches de stationnement seront aménagées en accès direct depuis la voie. Il s'agira de répondre aux besoins du quartier (habitants et visiteurs).
Ajout d'accompagnements végétaux	Le futur quartier devra comprendre une importante végétalisation afin d'accompagner la hausse des densités urbaines.

De plus, toute une série d'orientations écrites est ajoutée. Elles visent notamment à :

- Assurer une bonne qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- Encadrer la mixité sociale et fonctionnelle ;
- Assurer une bonne qualité environnementale ;
- Gérer la desserte des terrains par les voies et réseaux.

Prises de façon globale, l'ensemble de ces orientations contribueront à ce que la densité supplémentaire apportée par la présente modification soit équilibrée par des espaces publics et des aménagements de qualité.

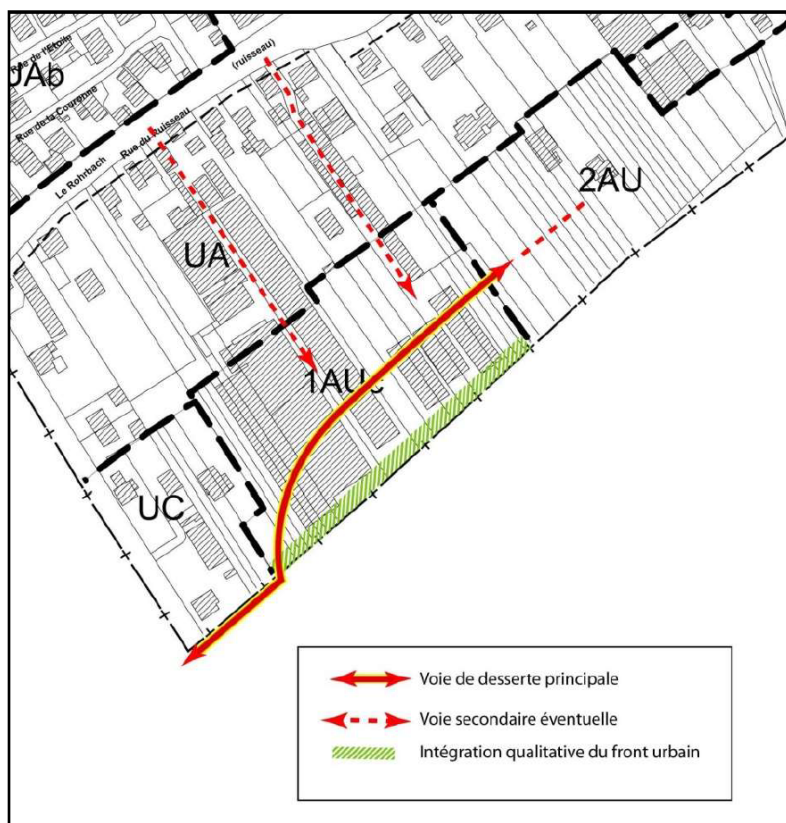
## 5. Orientations d'aménagement du secteur 1AUc au Sud de la rue du Ruisseau

L'aménagement de ce secteur situé au Sud de la l'agglomération devra tenir compte des principes d'aménagements suivants :

- sa desserte devra être conçue de manière à permettre un accès aisé au secteur 2 AU (réserve foncière) limitrophe ;
- ce secteur devra obligatoirement être desservi par la voie de desserte principale figurant sur le schéma d'aménagement (tracé de principe) afin de permettre à terme un bouclage avec la rue des cerisiers. Cette voie de desserte principale sera directement reliée à la rue de Hégenheim. Des accès secondaires (un ou plusieurs) depuis la rue du ruisseau pourront être aménagés ;
- les possibilités d'accès aux espaces agricoles et terres cultivées sont à maintenir pour les véhicules agricoles ;
- le front bâti situé en limite du ban communal devra faire l'objet d'un soin particulier afin de valoriser l'entrée de Hésingue ; une harmonie architecturale conjuguée avec des plantations d'arbres et de haies permettront une valorisation de ce site.

Les tracés figurant sur le schéma d'aménagement sont des principes de tracés.

Schéma d'aménagement du secteur 1AUc



## 3.2. Points réglementaires mineurs

### 3.2.1. Différenciation des règles constructives selon la profondeur par rapport à la rue et implantation des carports

#### 3.2.1.1. Contexte de la modification

##### 3.2.1.1.1 Profondeur constructive

L'article 7 des zones urbaines réglemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les articles 7 des zones UA, UB, UC et UD présentent des règles apparentées aux caractéristiques morphologiques des zones en question.

Ces articles partagent l'idée générale suivante : donner des règles différentes dans les 15 premiers mètres comptés à partir de la voie ou de la marge de recul, et au-delà de 15 mètres comptés à partir de la voie ou de la marge de recul.

Les dispositions sont les suivantes :

- l'article 7.1. réglemente l'implantation des constructions sur les 15 premiers mètres ;
- l'article 7.2. réglemente l'implantation des constructions au-delà de ces 15 mètres.

Si cette logique est toujours valable en centre-ancien (UA), dans les quartiers plus récents (UB, UC et UD) elle n'est plus compatible avec les objectifs de densification raisonnée des tissus urbains.

Les articles 7 des zones UB, UC et UD sont donc modifiés pour faciliter les implantations sur limite(s) séparative(s) à compter de 6 mètres à partir des voies.

##### 3.2.1.1.2 Implantation des carports

Les réflexions précédentes ont amené la commune à s'interroger sur l'implantation des carports. En effet, libéraliser en zones UA, UB, UC et UD l'implantation des carports apporterait des options de stationnement supplémentaires, et éviterait aux automobilistes de se garer le long des voies ou sur l'emprise publique.

La présente procédure modifie le règlement en ce sens, tout en définissant les carports afin d'éviter toute dérive.

### 3.2.1.2. Dispositions modificatives

#### 3.2.1.2.1 Zone UA

L'article 6 de la zone UA est complété comme suit :

Extrait du règlement écrit APRES modification

- 6.3.** Les carports ouverts sur au moins 3 côtés d'une hauteur maximale de 2,50 m et d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> pourront s'implanter librement, dans la limite d'un carport par une unité foncière.

L'article 7 de la zone UA est complété comme suit :

Extrait du règlement écrit APRES modification

- 7.7.** Les carports ouverts sur au moins 3 côtés d'une hauteur maximale de 2,50 m et d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> pourront s'implanter librement, dans la limite d'un carport par une unité foncière.

### 3.2.1.2.2 Zone UB

L'article 6 de la zone UB est modifié comme suit :

#### Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 6.1.** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2.** La règle ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle ;
  - dans le secteur UBa : aux travaux et aménagements visant à fermer et/ou couvrir les terrasses existantes (ex : véranda, pergola, etc.).

#### Extrait du règlement écrit APRES modification

- 6.1.** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2.** La règle ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle ;
  - dans le secteur UBa : aux travaux et aménagements visant à fermer et/ou couvrir les terrasses existantes (ex : véranda, pergola, etc.) ;
- 6.3.** Les carports ouverts sur au moins 3 côtés d'une hauteur maximale de 2,50 m et d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> pourront s'implanter librement, dans la limite d'un carport par une unité foncière.

L'article 7 de la zone UB est modifié comme suit :

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou de la marge de recul par rapport à la voie d'accès principale, des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives :
- 7.2.1.** si leur hauteur, au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres compte non tenu des cheminées et autres saillies reconnues indispensables, et si la longueur totale sur limite des bâtiments existants ou projetés ne dépasse pas 12 mètres au total.
- 7.2.2.** ou si elles s'adossent à une construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres, existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.
- 7.2.3.** La longueur totale sur limite définie au point 7.2.1. peut être dépassée lorsque la construction principale est implantée sur limite séparative (sans toutefois dépasser les 19 m) dans les deux cas suivants :
- soit en cas de construction d'une annexe (abri de jardin, carport, garage, véranda, etc.) d'une hauteur maximale de 4 mètres et d'une surface de plancher maximale de 20 m<sup>2</sup> ;
  - soit en cas d'extension de la construction principale (en respectant une hauteur maximale de 4 mètres).
- 7.3.** Les piscines non couvertes respecteront un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.4.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** **Dans une profondeur de 6 à 15 mètres comptée à partir de la voie**, des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives :
- 7.2.1.** si leur hauteur, au droit de la limite séparative n'excède pas **3 mètres** compte non tenu des cheminées et autres saillies reconnues indispensables, et si la longueur totale sur limite des bâtiments existants ou projetés ne dépasse pas 12 mètres au total.
- 7.2.3.** ou si elles s'adossent à une construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres, existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.
- 7.2.3.** La longueur totale sur limite définie au point 7.2.1. peut être dépassée lorsque la construction principale est implantée sur limite séparative (sans toutefois dépasser les 19 m) dans les deux cas suivants :
- soit en cas de construction d'une annexe (abri de jardin, carport, garage, véranda, etc.) d'une hauteur maximale de 4 mètres et d'une surface de plancher maximale de 20 m<sup>2</sup> ;
  - soit en cas d'extension de la construction principale (en respectant une hauteur maximale de 4 mètres).
- 7.3.** **Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de la voie**, des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives :
- 7.3.1.** si leur hauteur, au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres compte non tenu des cheminées et autres saillies reconnues indispensables, et si la longueur totale sur limite des bâtiments existants ou projetés ne dépasse pas 12 mètres au total.
- 7.3.2.** ou si elles s'adossent à une construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres, existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.
- 7.3.3.** La longueur totale sur limite définie au point 7.3.1. peut être dépassée lorsque la construction principale est implantée sur limite séparative (sans toutefois dépasser les 19 m) dans les deux cas suivants :
- soit en cas de construction d'une annexe (abri de jardin, carport, garage, véranda, etc.) d'une hauteur maximale de 4 mètres et d'une surface de plancher maximale de 20 m<sup>2</sup> ;
  - soit en cas d'extension de la construction principale (en respectant une hauteur maximale de 4 mètres).
- 7.4.** Les piscines non couvertes respecteront un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.5.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

- 7.6.** Dans tous les cas, les carports ouverts sur au moins 3 côtés d'une hauteur maximale de 2,50 m et d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> pourront s'implanter librement.

### 3.2.1.2.3 Zone UC

L'article 6 de la zone UC est modifié comme suit :

Extrait du règlement écrit AVANT modification
---

- 6.1.** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2.** La règle ci-dessus ne s'applique pas :
- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle.

Extrait du règlement écrit APRES modification
---

- 6.1.** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2.** La règle ci-dessus ne s'applique pas :
- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle ;
- 6.3.** Les carports ouverts sur au moins 3 côtés d'une hauteur maximale de 2,50 m et d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> pourront s'implanter librement.

L'article 7 de la zone UC est modifié comme suit :

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou de la marge de recul par rapport à la voie d'accès principale, des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives :
- 7.2.1.** si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres, compte non tenu des cheminées et autres saillies reconnues indispensables, et si la longueur totale sur limite des bâtiments existants ou projetés ne dépasse pas 12 mètres au total ;
- ou
- 7.2.2.** si elles s'adossent à une construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres, existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.
- 7.2.3.** La longueur totale sur limite définie au point 7.2.1. peut être dépassée lorsque la construction principale est implantée sur limite séparative (sans toutefois dépasser les 19 m) dans les deux cas suivants :
- soit en cas de construction d'une annexe (abri de jardin, carport, garage, véranda, etc.) d'une hauteur maximale de 4 mètres et d'une surface de plancher maximale de 20 m<sup>2</sup> ;
  - soit en cas d'extension de la construction principale (en respectant une hauteur maximale de 4 mètres).
- 7.3.** Nonobstant les règles 7.1 et 7.2, des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives si elles sont réalisées selon un projet architectural d'ensemble dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation.
- 7.4.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.
- 7.5.** Les piscines non couvertes respecteront un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.6.** Toutes constructions, installations ou clôtures fixes ne peuvent être établies à moins de 4 m de la berge des cours d'eau à ciel ouvert.

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** **Dans une profondeur de 6 à 15 mètres comptée à partir de la voie**, des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives :
- 7.2.3.** si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas **3 mètres**, compte non tenu des cheminées et autres saillies reconnues indispensables, et si la longueur totale sur limite des bâtiments existants ou projetés ne dépasse pas 12 mètres au total ;
- ou
- 7.2.4.** si elles s'adossent à une construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres, existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.
- 7.2.3.** La longueur totale sur limite définie au point 7.2.1. peut être dépassée lorsque la construction principale est implantée sur limite séparative (sans toutefois dépasser les 19 m) dans les deux cas suivants :
- soit en cas de construction d'une annexe (abri de jardin, carport, garage, véranda, etc.) d'une hauteur maximale de 4 mètres et d'une surface de plancher maximale de 20 m<sup>2</sup> ;
  - soit en cas d'extension de la construction principale (en respectant une hauteur maximale de 4 mètres).
- 7.3.** **Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de la voie**, des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives :
- 7.3.1.** si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres, compte non tenu des cheminées et autres saillies reconnues indispensables, et si la longueur totale sur limite des bâtiments existants ou projetés ne dépasse pas 12 mètres au total ;
- ou
- 7.3.2.** si elles s'adossent à une construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres, existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.
- 7.3.3.** La longueur totale sur limite définie au point 7.3.1. peut être dépassée lorsque la construction principale est implantée sur limite séparative (sans toutefois dépasser les 19 m) dans les deux cas suivants :
- soit en cas de construction d'une annexe (abri de jardin, carport, garage, véranda, etc.) d'une hauteur maximale de 4 mètres et d'une surface de plancher maximale de 20 m<sup>2</sup> ;
  - soit en cas d'extension de la construction principale (en respectant une hauteur maximale de 4 mètres).

- 7.4.** Nonobstant les règles 7.1 et 7.2, des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives si elles sont réalisées selon un projet architectural d'ensemble dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation.
- 7.5.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.
- 7.6.** Les piscines non couvertes respecteront un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.7.** Toutes constructions, installations ou clôtures fixes ne peuvent être établies à moins de 4 m de la berge des cours d'eau à ciel ouvert.
- 7.8.** Dans tous les cas, les carports ouverts sur au moins 3 côtés d'une hauteur maximale de 2,50 m et d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> pourront s'implanter librement.

#### **3.2.1.2.4 Zone UD**

L'article 6 de la zone UD est modifié comme suit :

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

Extrait du règlement écrit APRES modification

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2.** Les carports ouverts sur au moins 3 côtés d'une hauteur maximale de 2,50 m et d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> pourront s'implanter librement, dans la limite d'un carport par une unité foncière.

L'article 7 de la zone UD est modifié comme suit :

Extrait du règlement écrit AVANT modification

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou de la marge de recul par rapport à la voie d'accès principale, des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives:
- 7.2.1.** si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres compte non tenu des cheminées et autres saillies reconnues indispensables et si la longueur totale sur limite des bâtiments existants ou projetés ne dépasse pas 12 mètres au total.
- 7.2.2.** ou si elles s'adossent à une construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres, existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.
- 7.2.3.** La longueur totale sur limite définie au point 7.2.1. peut être dépassée lorsque la construction principale est implantée sur limite séparative (sans toutefois dépasser les 19 m) dans les deux cas suivants :
- soit en cas de construction d'une annexe (abri de jardin, carport, garage, véranda, etc.) d'une hauteur maximale de 4 mètres et d'une surface de plancher maximale de 20 m<sup>2</sup> ;
  - soit en cas d'extension de la construction principale (en respectant une hauteur maximale de 4 mètres).
- 7.3.** Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives si elles sont réalisées selon un projet architectural d'ensemble dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation.
- 7.4.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.
- 7.5.** Les piscines non couvertes respecteront un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.6.** Toutes constructions ou clôtures fixes ne peuvent être établies à moins de 4 m de la berge des cours d'eau à ciel ouvert.

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** Dans une profondeur de 0 à 6 mètres comptée à partir de la voie, des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives :
- 7.2.1.** si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 3 mètres compte non tenu des cheminées et autres saillies reconnues indispensables et si la longueur totale sur limite des bâtiments existants ou projetés ne dépasse pas 12 mètres au total.
- 7.2.2.** ou si elles s'adossent à une construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres, existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.
- 7.2.3.** La longueur totale sur limite définie au point 7.2.1. peut être dépassée lorsque la construction principale est implantée sur limite séparative (sans toutefois dépasser les 19 m) dans les deux cas suivants :
- soit en cas de construction d'une annexe (abri de jardin, carport, garage, véranda, etc.) d'une hauteur maximale de 4 mètres et d'une surface de plancher maximale de 20 m<sup>2</sup> ;
  - soit en cas d'extension de la construction principale (en respectant une hauteur maximale de 4 mètres).
- 7.3.** Au-delà d'une profondeur de 6 mètres comptée à partir de la voie, des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives :
- 7.3.1.** si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres compte non tenu des cheminées et autres saillies reconnues indispensables et si la longueur totale sur limite des bâtiments existants ou projetés ne dépasse pas 12 mètres au total.
- 7.3.2.** ou si elles s'adossent à une construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres, existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.
- 7.3.3.** La longueur totale sur limite définie au point 7.3.1. peut être dépassée lorsque la construction principale est implantée sur limite séparative (sans toutefois dépasser les 19 m) dans les deux cas suivants :
- soit en cas de construction d'une annexe (abri de jardin, carport, garage, véranda, etc.) d'une hauteur maximale de 4 mètres et d'une surface de plancher maximale de 20 m<sup>2</sup> ;
  - soit en cas d'extension de la construction principale (en respectant une hauteur maximale de 4 mètres).
- 7.4.** Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives si elles sont réalisées selon un projet architectural d'ensemble dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation.
- 7.5.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

- 7.6.** Les piscines non couvertes respecteront un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.7.** Toutes constructions ou clôtures fixes ne peuvent être établies à moins de 4 m de la berge des cours d'eau à ciel ouvert.
- 7.8.** Dans tous les cas, les carports ouverts sur au moins 3 côtés d'une hauteur maximale de 2,50 m et d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> pourront s'implanter librement, dans la limite d'un carport par une unité foncière.

## 3.2.2. Règlementation des hauteurs des clôtures sur rue

### 3.2.2.1. Contexte de la modification

La modification n°3 du PLU approuvée le 23 janvier 2017 modifiait les règles de clôtures des zones UA, UB, UC, UD, passant la hauteur maximale des clôtures sur rue de 1,50 m à 2 m.

Après plusieurs années d'application de ces nouvelles règles, la commune souhaite revenir à une hauteur maximale à 1,50 m. En effet, les clôtures hautes de 2 m peuvent parfois dénaturer le paysage urbain selon les matériaux employés.

C'est pourquoi la commune souhaite revenir à 1,50 m, hauteur usuelle dans la ville.

### 3.2.2.2. Dispositions modificatives

Les articles 11.4 des zones UA, UB, UC et UD du règlement écrit sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement écrit modifié
------------------------------------

#### 11.4. Clôtures

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder 2 mètres de haut.

Les clôtures sur rues ne pourront excéder ~~2 mètres~~ 1,50 mètre de haut.

Toutefois, les portails pourront dépasser cette hauteur à condition d'être en harmonie et de présenter une unité d'aspect avec les clôtures.

### 3.2.3. Suppression de l'emplacement réservé n°29

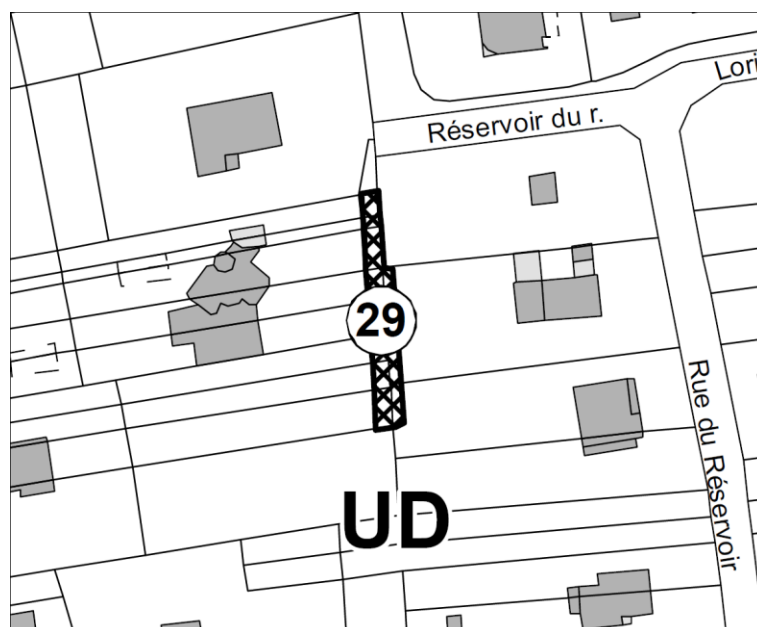
#### 3.2.3.1. Contexte de la modification

Le PLU prévoyait un emplacement réservé n°29 au bénéfice de la commune pour la « création d'une voie » depuis la rue du Réservoir. Cet emplacement réservé n'a aujourd'hui plus lieu d'être. En effet, il ne permettrait l'accès qu'à des propriétés privées ayant déjà un accès sur rue.

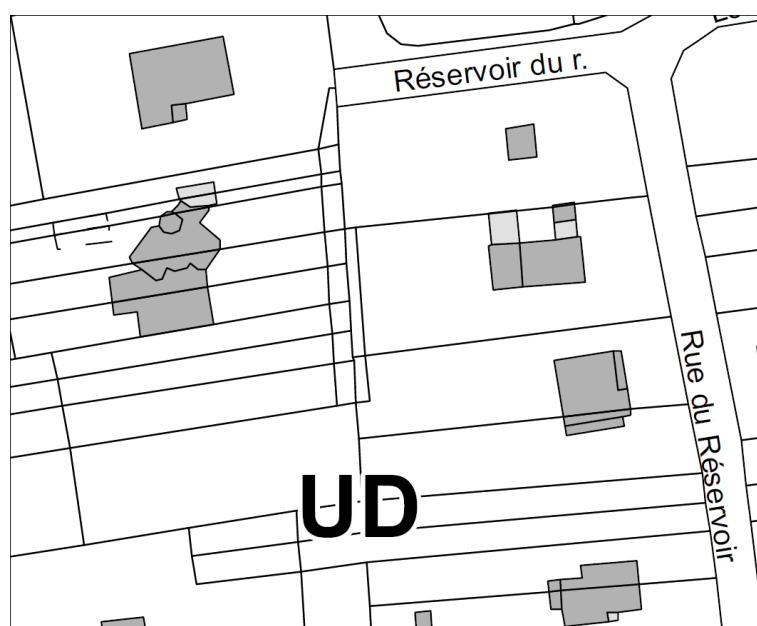
#### 3.2.3.2. Dispositions modificatives

L'emplacement réservé n°29 est supprimé.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRES modification



### 3.2.4. Ajout d'un article dans les dispositions générales pour définir les notions de voie et d'accès

#### 3.2.4.1. Contexte de la modification

Dans ses articles 6, le règlement du PLU prescrit des règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privées. En l'absence de définition de ces termes, des questions peuvent être soulevées lors de l'instruction des autorisations.

À ce titre, la modification simplifiée vise à ajouter un article aux dispositions générales en apportant une définition précise de voie et notamment privée.

#### 3.2.4.2. Dispositions modificatives

Extrait du règlement écrit APRES modification

### 7. Définition d'une voie et d'un accès

7.1. Une voie est un axe qui dessert plusieurs propriétés et dont les conditions d'aménagements permettent la circulation des piétons et des véhicules.

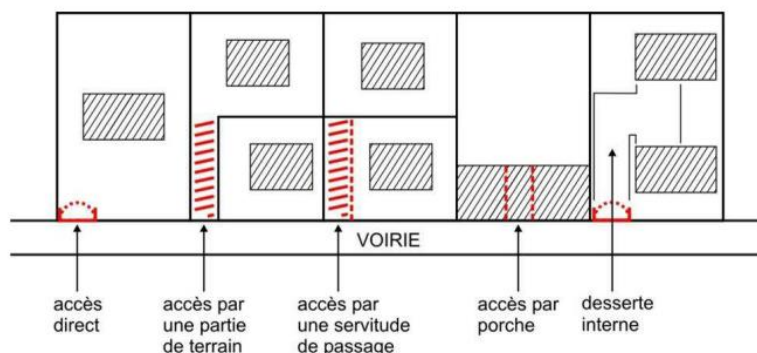
Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Les voies sont à distinguer des dessertes internes, et des accès définis ci-dessous.

7.2. Accès : L'accès est le passage entre une voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade :

- du terrain (portail), dit "accès direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",
- par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



*Schéma illustratif, sans valeur réglementaire*

### 3.2.5. Modification des règles d'implantation par rapport aux zones limitrophes de la zone UG

#### 3.2.5.1. Contexte de la modification

L'article 7 de la zone UG édicte des dispositions différentes par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UG et par rapport aux propriétés de la zone UG.

Ces dispositions imposent des reculs plus importants par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UG.

Si cette logique se comprend par rapport aux zones d'habitat UB et UBa et au secteur naturel Nb, elle n'a pas d'intérêt par rapport au secteur agricole inconstructible Aa.

Autoriser les constructions de la zone UG à se rapprocher des limites du secteur Aa adjacent permettra d'optimiser l'usage du foncier en zone UG. Ces nouvelles règles participeront à faciliter une densification raisonnée de l'enveloppe urbaine existante.

#### 3.2.5.2. Dispositions modificatives

Extrait du règlement écrit AVANT modification

##### 7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UG

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

##### 7.2. Par rapport aux propriétés de la zone UG

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Extrait du règlement écrit APRES modification

##### 7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UG

###### Par rapport aux zones et secteurs UB, UBa et Nb :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

###### Par rapport aux secteurs Aa :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

##### 7.2. Par rapport aux propriétés de la zone UG

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## 4. Les incidences de la modification – point principal : renouvellement urbain chemin de l’Horticulture

### 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



**P** Secteur 1AUc « chemin de l’Horticulture »

La modification concerne des terrains déjà classés en zones urbaines en zone à urbaniser directement aménageable dans le cadre du PLU en vigueur. Ils sont situés au sud du centre-ville, en limite avec le ban communal d’Hégenheim.

## Secteur – 1AUc « chemin de l’Horticulture »

Occupation des sols	Insertion urbaine	Insertion paysagère	Contraintes
Logements individuels avec jardins privatifs sur la frange ouest. Friche sur les 2/3 est (anciennes serres).	Secteur entouré par le tissu urbain sur tous les côtés : - rue de Hégenheim à l’ouest - habitat diffus à l’est - logements (dont collectifs) au nord - maisons isolées au sud (ban d’Hégenheim)	Situation discrète au cœur du tissu urbanisé, en limite avec le ban communal d’Hégenheim.	A priori pas ou peu. Secteur plat, accessible depuis deux voies publiques équipées et suffisamment calibrées.

Ainsi l’urbanisation du secteur 1AUc en question permettra le renouvellement urbain et la densification d’un site :

- Déjà bâti pour un 1/3 est (pavillons)
- En friche sur les 2/3 ouest

#### 4.1.2. Historique de l'évolution du site



Source : IGN, 1976

Des premiers pavillons sont implantés à l'est. L'ouest est planté de vergers et de maraîchage (sans serres).



Source : IGN, 1985

Des premiers pavillons sont implantés à l'est. Les principales serres sont en place.



Source : IGN, 2007

Le secteur est occupé par des pavillons sur sa frange est. Les 2/3 ouest sont couverts de serres.



Source : CNES, 2023

Le secteur est occupé par des pavillons sur sa frange est. Les 2/3 ouest sont en friche. Un collectif a été construit au nord.

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

#### 4.1.3.1. 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 :

	Le site est-il concerné ?
	Secteur 1AUc chemin de l'Horticulture
Foret soumise	NON
Zones potentiellement humides CIGAL	NON
Trame verte et bleue (SRCE-SRADDET / SCoT)	NON
ZNIEFF modernisées	NON
PRA sonneur à ventre jaune	NON
PRA milan royal	Enjeu moyen (comme la quasi-totalité du ban)
PRA pie grièche grise	NON

#### **Conclusion sur la valeur environnementale des terrains :**

Le secteur concerné par la modification n'est répertorié dans aucun périmètre d'inventaire ou de protection environnemental.

Le site en question ne présente pas de valeur environnementale incompatible avec une hausse ponctuelle des hauteurs de construction et de la densité urbaine.

Pour rappel, il est directement inclus au tissu urbain, dans lequel il s'intègre en renforçant la compacité de l'agglomération.

#### 4.1.3.2. Vulnérabilité des terrains

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

	Le site est-il concerné ?
	Secteur 1AUc chemin de l'Horticulture
Atlas des zones inondables du Haut-Rhin	NON
Présence de cavités souterraines	NON
Aléa retrait gonflement des argiles	Exposition faible
Transport de matières dangereuses	NON
Commune concernée par un PPRM ou PPRT	NON
Secteur d'information sur les sols (SIS)	NON
Sismicité	Modérée
Potentiel radon	Modéré
PAC risques technologique AMAC	NON
PAC risques technologique Jet Aviation	NON
Plan d'Exposition au Bruit	Zone D

#### **Conclusion sur la vulnérabilité des terrains :**

Le secteur concerné par la modification ne présente pas de vulnérabilité incompatible avec une hausse ponctuelle des hauteurs de construction et de la densité urbaine.

## 4.2. Conclusions sur les incidences prévisibles

### 4.2.1. Les incidences de la présente modification n°7 du PLU

La présente modification concerne la densification d'un secteur déjà ouvert à l'urbanisation (et même déjà bâti sur sa frange est). 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. 1/3 du secteur est déjà bâti (renouvellement urbain) les 2/3 restants sont en friche.
- 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, les secteurs étant bordés par la rue de Hégenheim qui est bien calibrée et comporte un arrêt de transport en commun (réseau DistriBus).
- 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 1AUc

Le tableau suivant liste les effets prévisibles de l'urbanisation du secteur 1AUc (rappel ce secteur est déjà urbanisable, la présente modification vise uniquement à augmenter sa densité urbaine) :

Effets positifs	Effets négatifs
<b>Milieus naturels</b>	
Le secteur 1AUc ne présente une valeur environnementale à protéger.	Renouvellement urbain et artificialisation d'un secteur d'environ 1,7 ha.
<b>Contexte physique</b>	
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.
<b>Perception paysagère</b>	
Renouvellement urbain et résorption d'une friche horticole (anciennes serres).	Renouvellement urbain et artificialisation d'un secteur d'environ 1,7 ha contiguë au tissu urbain.

Effets positifs	Effets négatifs
<b>Risques et nuisances</b>	
Secteur épargné par les risques et nuisances.	-
<b>Environnement humain</b>	
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 du secteur 1AUc et de l'environnement

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
<b>Cadre de vie urbain</b>				
Choix d'un urbanisme qui interdit l'implantation de bâtiments au gabarit hors d'échelle par rapport à l'environnement urbain.	Règlement écrit	<b>X</b>		
Interdiction des occupations et utilisations du sol susceptibles de créer des nuisances.	Règlement écrit	<b>X</b>		
Mesures destinées à favoriser la biodiversité par des obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations.	Règlement écrit OPA		<b>X</b>	
Secteur 1AUc établi selon un souci de maillage et continuité de la trame viaire et du réseau de laissons douces.	OPA et zonage		<b>X</b>	

<b>Dispositions du PLU modifié</b>	<b>Pièce(s) du PLU</b>	<b>Éviter</b>	<b>Réduire</b>	<b>Compenser</b>
<b>Paysage</b>				
Maintien du caractère groupé de l'agglomération. Volonté de ne pas dépasser les limites actuelles de l'enveloppe urbaine, respect de l'identité du site.	OPA et zonage	<b>X</b>		
Orientations et règles pour la végétalisation du projet.	Règlement écrit OPA		<b>X</b>	
<b>Risques, nuisances, contraintes</b>				
Interdiction des constructions et installations génératrices de nuisances et de risques.	Règlement écrit	<b>X</b>		
Obligation de raccordement des constructions aux réseaux collectifs d'assainissement et d'eau potable.	Règlement écrit	<b>X</b>		
<b>Transport, énergie</b>				
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		<b>X</b>	

## **5. Les incidences de la modification – points réglementaires mineurs**

Ces points correspondent à des ajustements mineurs des règles constructives et emplacements réservés. Par leurs portées limitées, ces modifications n'auront pas d'incidence négative sur l'environnement.

### **5.1. Différenciation des règles constructives selon la profondeur par rapport à la rue et implantation des carports**

Cette modification augmente les possibilités d'implantation de constructions sur limite(s) séparative(s). Dès lors, elle permet d'optimiser l'usage du foncier en zones urbaines. Les nouvelles règles introduites participeront à faciliter une densification raisonnée de l'enveloppe urbaine existante.

L'assouplissement des règles d'implantation des carports aura une incidence positive sur le paysage urbain, le cadre de vie et les déplacements des piétons et cyclistes. En effet, la possibilité de construire des carports à l'alignement des voies apportera des options de stationnement supplémentaires, et évitera aux automobilistes de se garer le long des voies ou sur l'emprise publique.

### **5.2. Réglementation des hauteurs des clôtures sur rue**

La hauteur maximale des clôtures sur rue en zones UA, UB, UC et UD est abaissée de 2 m à 1,50 m. Cette mesure annule une précédente modification qui avait conduit à des installations qui dénaturaient le paysage urbain. Cette modification aura une incidence positive sur la préservation du paysage urbain de la commune.

### **5.3. Suppression de l'emplacement réservé n°29**

La suppression de cet emplacement réservé n'aura pas d'incidence sur l'environnement.

### **5.4. Ajout d'un article dans les dispositions générales pour définir les notions de voie et d'accès**

Cette modification vient apporter une définition des concepts de « voie », de « desserte interne » et « d'accès ». Ces précisions n'auront pas d'incidence négative sur l'environnement. Les définitions ajoutées sont issues du lexique national de l'urbanisme et/ou de la jurisprudence usuelle.

### **5.5. Modification des règles d'implantation par rapport aux zones limitrophes de la zone UG**

Cette modification permet aux constructions de se rapprocher des limites de la zone agricole adjacente. Dès lors, elle permet d'optimiser l'usage du foncier en zone UG. Les nouvelles règles introduites participeront à faciliter une densification raisonnée de l'enveloppe urbaine existante.

## 6. Tableau des surfaces modifié

AVANT MODIFICATION			APRÈS MODIFICATION			Delta (ha)
Zone/secteur	Nombre	Surface (ha)	Zone/secteur	Nombre	Surface (ha)	
UA	1	25,94	UA	1	25,89	-0,06
UAa	3	2,60	UAa	3	2,60	0,00
UAb	1	1,38	UAb	1	1,38	0,00
UB	3	11,74	UB	3	11,74	0,00
UBa	1	2,11	UBa	1	2,11	0,00
UC	5	20,55	UC	5	20,28	-0,26
UD	3	50,95	UD	3	50,95	0,00
UE	2	30,46	UE	2	30,46	0,00
UF	1	6,56	UF	1	6,56	0,00
UFs	1	2,77	UFs	1	2,77	0,00
UG	1	18,71	UG	1	18,71	0,00
<b>Sous-total "U"</b>	<b>22</b>	<b>173,77</b>	<b>Sous-total "U"</b>	<b>22</b>	<b>173,45</b>	<b>-0,32</b>
1AU1	1	4,55	1AU1	1	4,55	0,00
1AUc	1	1,36	1AUc	1	1,69	0,32
1AUd	2	10,58	1AUd	2	10,58	0,00
1AUe	2	3,35	1AUe	2	3,35	0,00
1AUr1	2	109,68	1AUr1	2	109,68	0,00
1AUr3	1	18,63	1AUr3	1	18,63	0,00
1AUr4	1	58,09	1AUr4	1	58,09	0,00
2AU	2	7,60	2AU	2	7,60	0,00
2AUx	2	30,18	2AUx	2	30,18	0,00
2AUx1	1	3,68	2AUx1	1	3,68	0,00
AUtp	1	37,06	AUtp	1	37,06	0,00
AUz	1	16,46	AUz	1	16,46	0,00
<b>Sous-total "AU"</b>	<b>17</b>	<b>301,24</b>	<b>Sous-total "AU"</b>	<b>17</b>	<b>301,56</b>	<b>0,32</b>
A	2	173,64	A	2	173,64	0,00
Aa	5	80,07	Aa	5	80,07	0,00
<b>Sous-total "A"</b>	<b>7</b>	<b>253,71</b>	<b>Sous-total "A"</b>	<b>7</b>	<b>253,71</b>	<b>0,00</b>
N	6	141,35	N	6	141,35	0,00
Na	1	2,89	Na	1	2,89	0,00
Nb	1	38,14	Nb	1	38,14	0,00
Nc	1	1,12	Nc	1	1,12	0,00
<b>Sous-total "N"</b>	<b>9</b>	<b>183,51</b>	<b>Sous-total "N"</b>	<b>9</b>	<b>183,51</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>912,23</b>	<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>912,23</b>	<b>0,00</b>

Au total, 32 ares de zones UA et UC sont reversés dans le secteur 1AUc.  
Le reste du zonage demeure inchangé.

## 7. 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.

## 8. Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes :

1. Note de présentation
2. Règlement écrit modifié
3. Orientations Particulières d'Aménagement
  - a. OPA des secteurs 1AUD, 1AUc, 1AUe et 1AUr4 et Technoport modifiées
  - b. *OPA du secteur AUz (Technoparc) – document non modifié*
  - c. *OPA du secteur UFs (pôle santé) – document non modifié*
4. Règlement graphique au 1/2000 modifié
5. Règlement graphique au 1/5000 modifié
6. Cartographie des secteurs de mixité sociale modifiée
7. Annexe sur la capacité des réseaux



