

# PLAN LOCAL d'URBANISME

## *Modification N°2*



VILLE DE  
**HUNINGUE**

## **NOTE de PRESENTATION**

Projet de Modification :

Le Maire



**JUIN 2022**

# Sommaire

<b>1. Le contexte de la modification.....</b>	<b>2</b>
<b>2 Le contenu de la modification .....</b>	<b>4</b>
2.1 Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2-AUe, sur le site de l'ancienne sablère .....	4
2.2 Reprise des règles et des orientations d'aménagement sur le site Sterling, à vocation d'habitat (secteur 1-AUb) .....	8
2.3 Précisions relatives aux volumes à bâtir dans l'emprise de la zone d'aménagement du canal de Huningue .....	12
2.4 Mise à jour des réserves de terrains destinés a être classés en emplacements réservés au bénéfice de la collectivité : .....	13
2.5 Mise à jour des terrains ou propriétés destinés a être classés au titre du Code de l'Urbanisme : .....	17
2.6 Trames vertes à compléter dans la zone économique SUD : .....	19
2.7 Précision réglementaire permettant la mise en place d'ombrières photovoltaïques sur les parkings aériens existants en zone 2-AUe.....	21
2.8 Précisions réglementaires pour les immeubles existants en UC .....	22
2.9 Dispositions particulières de l'article UA9.....	22
<b>3. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur .....</b>	<b>23</b>
<b>4. Compensation des incidences négatives .....</b>	<b>25</b>
<b>5. Compatibilité par rapport aux normes supra-communales.....</b>	<b>25</b>

# 1. Le contexte de la modification

Le conseil Municipal de la ville de HUNINGUE a entériné la révision du Plan Local d'urbanisme (PLU) en date du 2 juillet 2020.

Comme le prouve ce document et l'analyse du contexte urbain, la ville est en mutation constante et de nombreux chantiers d'envergure sont en cours.

Des ajustements du document d'urbanisme ont été réalisés par le biais d'une première modification du PLU, approuvée le 30 septembre 2021, en même temps qu'était prescrite une nouvelle procédure d'urbanisme pour traiter d'autres points, c'est dire à quel point la dynamique de mutation de la Ville est forte.

La première modification a permis d'affiner certains points réglementaires, comme par exemple l'application des normes de stationnement, l'emprise au sol des constructions dans certaines zones, et en gommant certaines imperfections rédactionnelles.

La nouvelle modification est plus ambitieuse, et s'inscrit dans la logique d'évolution de la ville, en particulier en matière d'activités, au gré des changements de maîtrise foncière et d'évolution du contexte économique.

Par ailleurs, les études en cours sur les sites déjà urbanisables, sur la friche Sterling au bord du Rhin en particulier, nécessitent certains ajustements des orientations afin de poursuivre l'impressionnante mutation urbaine des berges du Rhin jusqu'à Bâle.

Les différents travaux engagés depuis plusieurs années côté français du Rhin, et en particulier à Huningue, se mettent en adéquation avec le concept urbain «3-Land», qui scelle un partenariat unique en Europe et qui a pour objectif depuis plus de 10 ans de permettre aux villes situées à l'interface trinationale de grandir ensemble.

Ce concept trinational, on en conviendra, explique en grande partie la vitalité d'évolution de ce territoire, et la constante mise à niveau des documents d'urbanisme qui encadrent et orchestrent les enjeux fondamentaux. Le fait qu'Huningue possède un lourd passé industriel augmente encore ses capacités de mutation à travers le renouvellement urbain.

## Choix de la procédure

Le champ de la procédure de modification est défini par l'article L153-38 du code de l'urbanisme.

Conformément à cet article, lorsque le projet de modification d'un P.L.U. porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone -en substance cette fois, et parmi d'autres modifications, l'ouverture partielle de la zone 2-AUe-, une délibération motivée de la commune doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Cette obligation de délibérer a été introduite par la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L153-38 du Code de l'Urbanisme). La délibération du conseil Municipal a été prise en séance du 30 septembre 2021.

Les points qui font l'objet du présent dossier de modification entre dans les conditions apportées par la loi SRU : ne pas réduire une protection en faveur des espaces agricoles ou naturels. En effet :

- l'aménagement du site de la gravière représente la reconversion d'un espace artificialisé, qui certes a été reconquis peu à peu par la nature, mais dont les éléments intéressants du point de vue de la trame verte et de la biodiversité peuvent être préservés, compensés sur place ou même renforcés.
- Les autres points de modification touchent des espaces déjà urbanisés.

Il est clair que dans l'espace très contraint du ban communal de Huningue, ville au passé industriel qui ne possédait avant la mise en place du PLU aucune zone agricole ou naturelle, toute nouvelle étape de procédure est une occasion de faire un pas vers la recomposition de la ville, en particulier pour résorber les friches et en recomposer les potentialités, et aussi

d'apporter de nouveaux éléments permettant d'améliorer le cadre de vie des habitants, d'adapter les équipements publics et de renforcer les trames vertes.

Le dossier de modification est soumis à une évaluation environnementale, étude qui a pour but d'affiner l'évaluation globale faite sur le PLU en 2020, en particulier sur le site des gravières dont l'ouverture partielle à l'urbanisation précise désormais les contours d'un aménagement par le biais d'une orientation d'aménagement basée sur un projet ambitieux, mais cohérent et qualitatif.

## 2 Le contenu de la modification

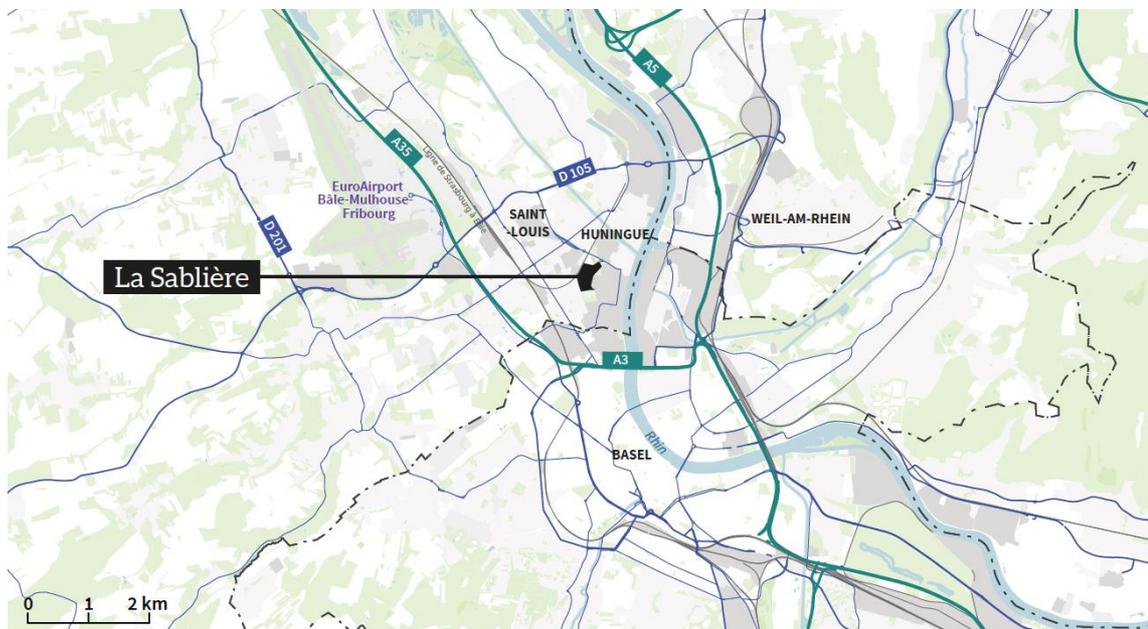
Il est prévu d'apporter les modifications suivantes au PLU. :

### 2.1 Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2-AUe, sur le site de l'ancienne sablière

Le PLU approuvé de Huningue présente les grands enjeux du développement de la ville, qui de par son positionnement à l'interface des trois Pays, est un site unique en Europe. Les villes de Weil-am-Rhein côté allemand, Bâle côté suisse et le pôle Huningue-Saint-Louis en France, travaillent ensemble depuis de nombreuses années dans le but commun de développer un ensemble transfrontalier. Le contexte très urbanisé de la partie française, laisse néanmoins des friches d'une aire industrielle en reconversion profonde.

Le site de l'ancienne sablière a été pointé dans les études du 3-Land pour son potentiel exceptionnel de renouvellement urbain. Le PLU a classé les terrains en une zone d'attente, 2-AUe, permettant de laisser les projets mûrir et de bien les encadrer.

Aujourd'hui le temps est venu de concrétiser les projets, et c'est bien l'objet principal de cette modification du PLU : l'ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone et la mise en place d'un cadre réglementaire adapté, complété par des orientations d'aménagement et de programmation.



Les terrains sont particulièrement bien situés par rapport au contexte urbain qui se transforme :

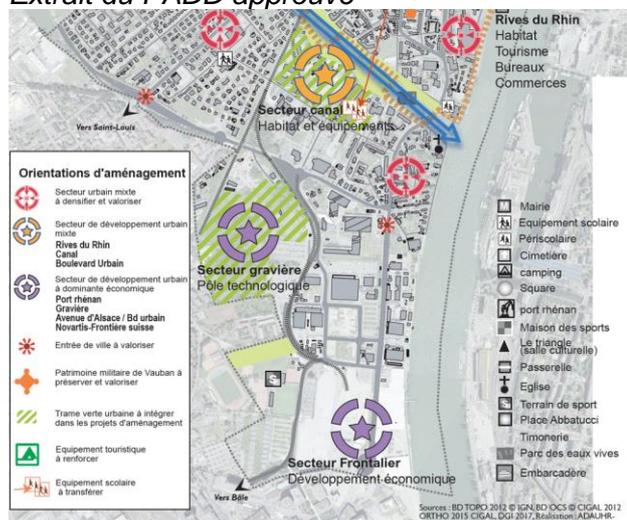
- Au Nord la ZAC du canal qui recompose les fonctions du territoire jusqu'au canal de Huningue,
- Au Sud les terrains industriels en cours de réaménagement, ainsi que les équipements sportifs,
- A l'Est le Rhin et ses berges réaménagées et les circulations douces,
- A l'Ouest une voie ferrée support d'un corridor écologique nouvellement créé.

L'ensemble bénéficie des connexions viaires vers la Suisse, au contact des axes de circulation douce et des transports en commun.



La modification du PLU va préciser les aménagements attendus sur ce site, à savoir la réalisation d'un parc technologique de niveau international avec des protections environnementales adaptées garantant le cadre de vie. Ces aménagements doivent correspondre aux ambitions urbaines, architecturales et paysagères de la cité, et s'inscrivent en droite ligne dans les objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU).

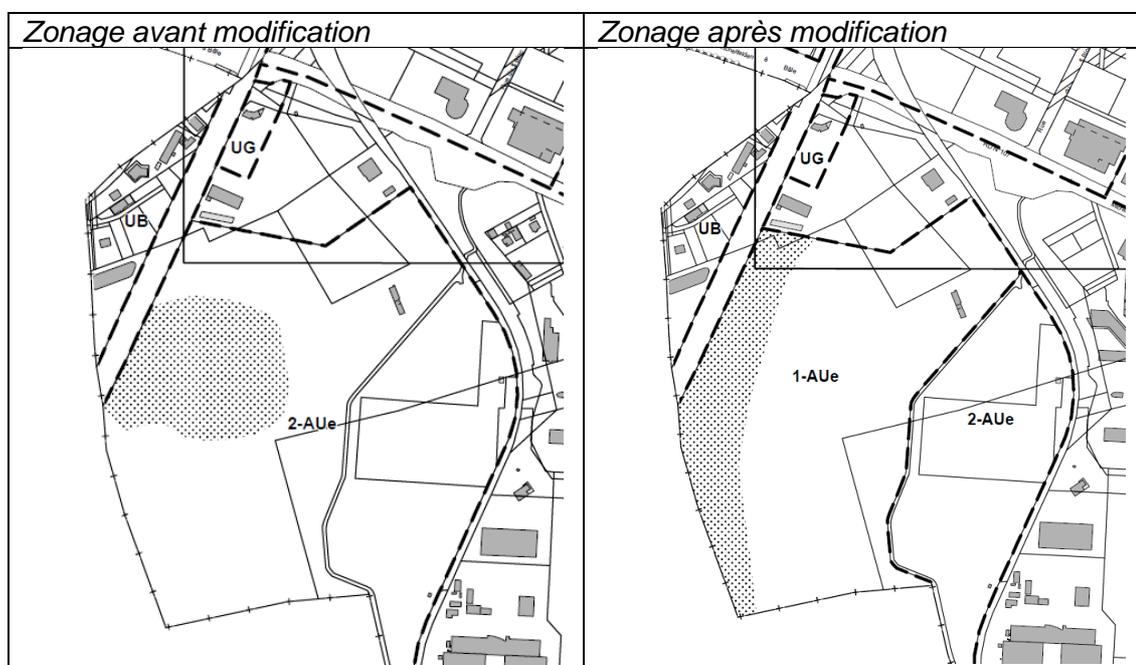
### Extrait du PADD approuvé



Laissés à l'abandon pendant de nombreuses années, le site a été recolonisé progressivement par une végétation invasive. Le PLU a classé, dans un premier temps une partie de ces espaces, les plus fortement boisés pour une superficie de plus de 2 hectares, afin qu'ils soient maintenus ou compensés lors de l'aménagement.

Cette modification est l'occasion d'examiner de plus près les composantes naturelles à reconstituer, afin que l'aménagement s'intègre au mieux dans le tissu environnant, en particulier pour compléter les liaisons douces et enrichir la trame verte depuis les corridors écologiques existants jusqu'au Rhin.

En premier lieu il s'agit d'ouvrir une partie de la zone 2-AUe en secteur 1-AUe afin de pouvoir lui appliquer un règlement adapté.



Une nouvelle voie de desserte principale du site va s'appuyer sur les cheminements existants qui bordent le site côté Est, et permettre de créer un front urbain homogène, correctement relié aux axes structurants de la ville, la rue de la Chapelle au Nord et la rue de l'Industrie au Sud qui mène à la frontière suisse. Ces axes portent le réseau de transports en commun de l'agglomération et facilitent également le trajet des piétons et cycles. Il est question qu'à plus long terme, le franchissement de Rhin par un réseau de transports collectifs renforce le potentiel des transports alternatifs de ce secteur.

La voie principale sera doublée d'une piste cyclable en site propre et se ramifiera à l'intérieur du secteur pour drainer les différents lots à bâtir, et seront support d'un réseau d'espaces verts reliés à la grande trame écologique.

*Illustrations du principe de desserte et des transversales*





D'après Brownfields-Ingerop- Ecoscop-Sud urbanisme

Les volumes construits sur le site ménageront une proportion importante d'espaces verts et de respiration, et s'intégreront dans une végétation mixte par strates, comprenant des arbres permettant d'intégrer les façades des immeubles.

Les destinations attendues sont principalement orientées vers les activités économiques technologiques, les bureaux et activités de services, qui sont à même de compléter le tissu économique du secteur, suivant le plan directeur étudié par la collectivité, validé par les instances internationales et transcrit dans les options du PLU.

Compte tenu de la taille du site, de sa localisation, de sa sensibilité et de son potentiel de reconversion, il a été nécessaire de s'appuyer sur un diagnostic environnemental initial bien détaillé, comprenant une analyse des pollutions. Les études fines ont permis d'évaluer le degré de vulnérabilité des milieux, l'impact d'un aménagement et les effets de cet aménagement, positifs et négatifs, sur l'environnement.

La modification du PLU consiste donc à créer le secteur 1-AUe, à lui fixer les règles d'urbanisme, et à enrichir le cadre réglementaire par une orientation d'aménagement et de programmation, inspirée du projet d'aménagement lui-même et des différentes investigations menées sur le site. Elle permet notamment de justifier qu'il est plus pertinent que les superficies d'espaces boisés à protéger, initialement localisées au milieu du site, soient combinées en un corridor écologique de surface équivalente à l'ouest du site, au contact de la zone N. Ceci permet de réunir beaucoup mieux les conditions permettant de garantir une diversité de milieux naturels.

*Illustration de l'organisation possible de l'aménagement (vue vers l'Est)*



D'après Brownfields-Ingerop- Ecoscop-Sud urbanisme

## 2.2 Reprise des règles et des orientations d'aménagement sur le site Sterling, à vocation d'habitat (secteur 1-AUb)

Rappel de la situation **avant démolition** de l'ancienne usine Sterling, au bord du Rhin



Le constat :

Depuis la première ébauche d'une orientation d'aménagement et de programmation élaborée au moment de la révision du PLU, des études ont permis de mieux cerner les grands enjeux de l'aménagement de ce site exceptionnel au bord du Rhin. Les aménagements des quais depuis la frontière suisse jusqu'à la passerelle des 3 Pays se sont concrétisés et les front urbains à imaginer s'avèrent plus clairs. De même, les démolitions récentes ont permis de mieux identifier les enjeux patrimoniaux pour les vestiges des fortifications de Vauban.

## [Diaporama] L'usine SES Sterling disparaît du paysage industriel huninguois

Une page de l'ère industrielle huninguoise se tourne avec la démolition de l'ancien site SES Sterling à Huningue. Après l'opération de désamiantage, les pelleteuses sont à l'œuvre pour venir à bout des 6208,97 m<sup>2</sup> de bâtiments. Dans quelques jours, il ne restera plus rien de cette ancienne usine. SES Sterling a désormais regroupé ses activités industrielles sur un même site de 40 000 m<sup>2</sup>, au Technoparc à Hémingue.

Par L'Alsace - 15 oct. 2021 à 18:15 - Temps de lecture : 1 min

🗨️ | 📄 | Vu 1191 fois



01 / 08

6208,97 m<sup>2</sup> de bâtiments qui vont disparaître dans ce secteur du bord du Rhin... Photo L'Alsace / Jean-Luc KOCH

Les grands principes de cette orientation déjà validée ne vont pas changer : il faut, comme le montre cet extrait de l'OAP approuvée, assurer une transition volumétrique progressive entre le bâti traditionnel environnant (maisons de trois ou quatre niveaux au Sud), et l'immeuble signal de 50 mètres de hauteur au pied de la passerelle des 3 pays).



Sud

Nord

Il faut, comme cela avait été prévu dans le PLU, prolonger au sud de la passerelle des 3 pays la réflexion d'ensemble permettant de créer un nouveau front urbain à l'entrée en France, dans le cadre du projet transfrontalier, défini depuis de nombreuses années et qui se concrétise par étapes.

Si les principales composantes de l'orientation d'aménagement du PLU approuvé en 2020 peuvent être maintenues, quelques points vont devoir évoluer pour lever quelques doutes, simplifier quelques principes, tenir compte des contraintes du site et des dernières investigations qui ont été rendues possibles par la démolition des structures existantes :

- Par rapport à la rue de la Libération qui borde le site au Sud, plutôt que d'imposer un alignement architectural avec les constructions existantes, on choisira d'imposer un recul, ce qui permet d'ouvrir davantage la perspective vers le grand paysage du Rhin. Les plantations prévues le long de cet axe pourront être maintenues, ainsi cette perspective peut être garantie.
- Les dalles des parkings souterrains ou semi-enterrés qui sont prévues pour réduire la place de la voiture sur le site vont être exclues du décompte de l'emprise au sol et des surfaces de plancher maximales admises, ce qui va favoriser la mise en place d'espaces verts et de plantations nécessaires à la qualité du projet .
- Un alignement graphique au bord du quai du Rhin sera matérialisé sur les plans afin de s'affranchir des données cadastrales qui ont un moment semé le doute sur les propriétés impactées.
- Les implantations le long des emprises publiques et voies seront précisées afin de s'adapter à chaque situation.
- On précisera que le niveau inférieur des constructions, consacré aux stationnement souterrain, sera aménagé et végétalisé en surface entre les immeubles, et que les espaces entre immeubles seront agrandis afin de dégager des vues vers le Rhin et prolonger le parc urbain.

### Schéma des emprises de l'aménagement possible AVANT la modification de l'OAP

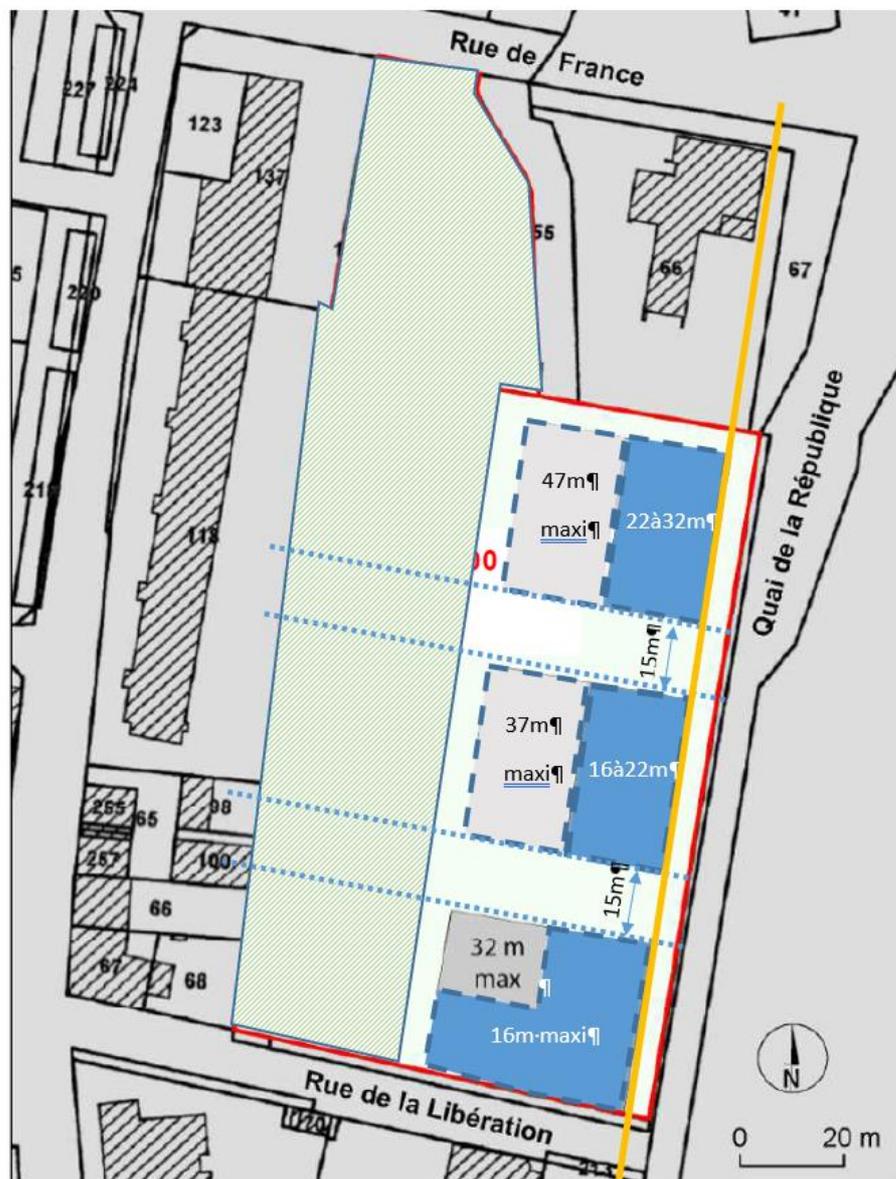


Schéma de l'aménagement possible APRES la modification de l'OAP



## 2.3 Précisions relatives aux volumes à bâtir dans l'emprise de la zone d'aménagement du canal de Huningue

Les abords du canal de Huningue font l'objet d'un projet de ZAC (zone d'aménagement concerté dite « ZAC canal ») qui prévoit la construction de nombreux logements collectifs. Ces derniers sont encadrés dans leur volumétrie, en partie dans le règlement écrit et en partie dans l'OAP du PLU approuvé.

En l'absence précision de la part du PLU sur ces points, tout élément structurel correspondant à un espace entre un plancher et un plafond est considéré comme un niveau, qu'il s'agisse indifféremment d'un étage, d'un rez-de-chaussée ou d'un sous-sol. Par exemple, un projet prévoyant la construction d'immeuble de configuration R+7+sous-sol est donc de nature à générer 9 niveaux (1 sous-sol, 1 rez-de-chaussée et 7 étages), ce qui n'est pas conforme à l'OAP ni au règlement du PLU tels qu'ils sont rédigés.

Il est donc proposé que la notion de «niveau habitable» soit ajoutée afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté à l'instruction.

- L'OAP sur cette zone dispose, entre autres, que « *Les hauteurs attendues se déclinent progressivement d'un immeuble à l'autre, entre deux et six niveaux habitables. Localement des immeubles d'habitation peuvent comprendre jusqu'à 8 niveaux maximum. On ajoutera « habitables », et on obtiendra la rédaction suivante : Les hauteurs attendues se déclinent progressivement d'un immeuble à l'autre, entre deux et six niveaux habitables. Localement des immeubles d'habitation peuvent comprendre jusqu'à 8 niveaux habitables maximum.*- L'article UB5.3 du règlement dispose que « *Dans le secteur UBa, le nombre de niveaux admis devra être en cohérence avec les niveaux indiqués dans l'orientation d'aménagement et ne pourra dépasser 8 niveaux. Pour chaque immeuble, la hauteur moyenne maximale est de trois mètres par niveau, à l'exception des rez-de-chaussée dont la hauteur sera portée au minimum à 5 mètres.* ».

La nouvelle rédaction sera la suivante : *Dans le secteur UBa, le nombre de niveaux admis devra être en cohérence avec les niveaux indiqués dans l'orientation d'aménagement et ne pourra dépasser 8 niveaux habitables. Pour chaque immeuble, la hauteur moyenne maximale est de trois mètres par niveau habitables, à l'exception des rez-de-chaussée dont la hauteur sera portée au minimum à 5 mètres.*

Cette zone d'aménagement fait l'objet d'un zonage spécifique UBa. Dans ce secteur il convient de ne pas appliquer les reculs habituels par rapport aux voies et emprises publiques. Au vu des éléments de détail du projet d'aménagement qui s'affine, il apparaît qu'en effet il n'est pas opportun de réglementer arbitrairement les reculs dans un projet de renouvellement urbain ce type. Le règlement du secteur UBa, article 6.1 sera modifié comme suit pour préciser ce point.

Ancienne rédaction :

- 6.1.** *Sauf prescriptions spéciales portées sur le plan de zonage ou au plan de détail, les constructions doivent être implantées à 4 m au minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Si un alignement architectural est clairement défini par les immeubles avoisinants, la construction le long de cet alignement est également admise. Toutefois dans le secteur UBa, les constructions pourront être implantées à l'alignement du domaine public.*

Nouvelle rédaction :

- 6.1.** *Sauf dans le secteur UBa et sauf prescriptions spéciales portées sur le plan de zonage ou au plan de détail, les constructions doivent être implantées à 4 m au minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Si un alignement architectural est clairement défini par les immeubles avoisinants, la construction le long de cet alignement est également admise. ~~Toutefois dans le secteur UBa, les constructions pourront être implantées à l'alignement du domaine public.~~*

## 2.4 Mise à jour des réserves de terrains destinés à être classés en emplacements réservés au bénéfice de la collectivité :

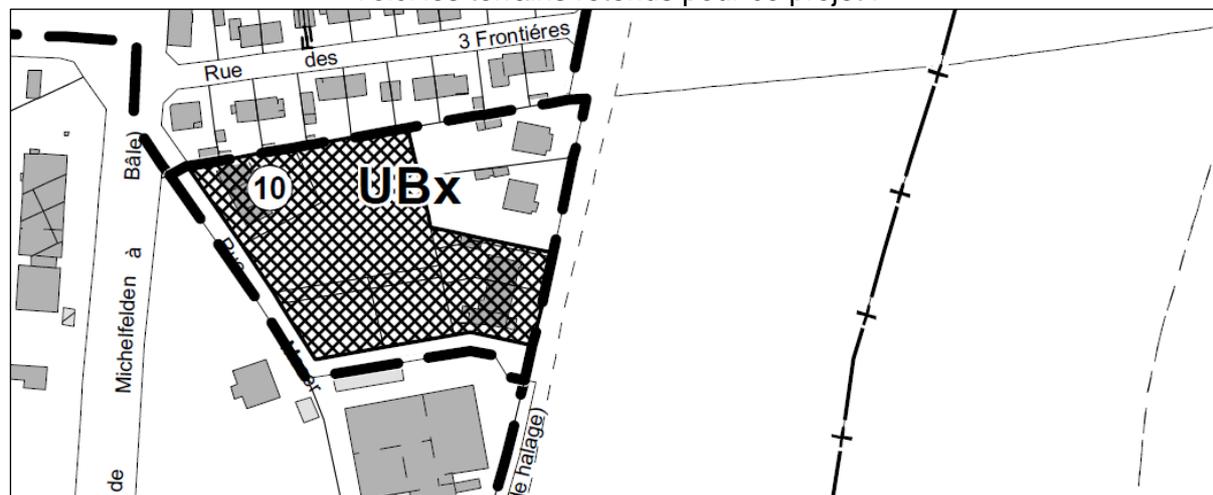
- **Réalisation future d'un franchissement du Rhin**

Le projet de franchissement du Rhin par le réseau de transports a été intégré dans le PADD du PLU au moment de sa révision. Il peut concerner l'îlot urbain situé entre la Rue Moser rue des 3 Frontières. Cet en effet à cet endroit qu'il est le plus facile de rejoindre côté français les emprise publiques les plus adaptées.



Un terrain est déjà acquis par la ville. Plusieurs terrains sont à retenir pour constituer une emprise plus globale permettant à terme de réaliser l'amorce du pont côté français, l'élargissement nécessaire de la rue Moser et des espaces pour d'éventuelles places de stationnement et/ou espaces piétons et cycles au pied de la future structure, pressentie dans le projet 3Land et repris dans le PADD du PLU. L'emplacement réservé au bénéfice de la ville permet de garantir la faisabilité à long terme de cet aménagement.

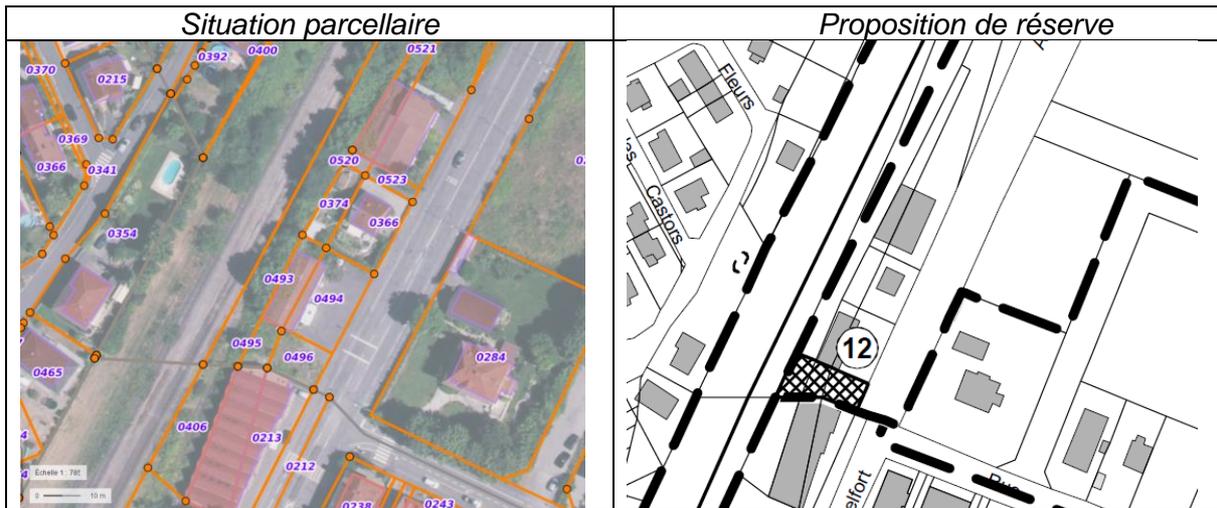
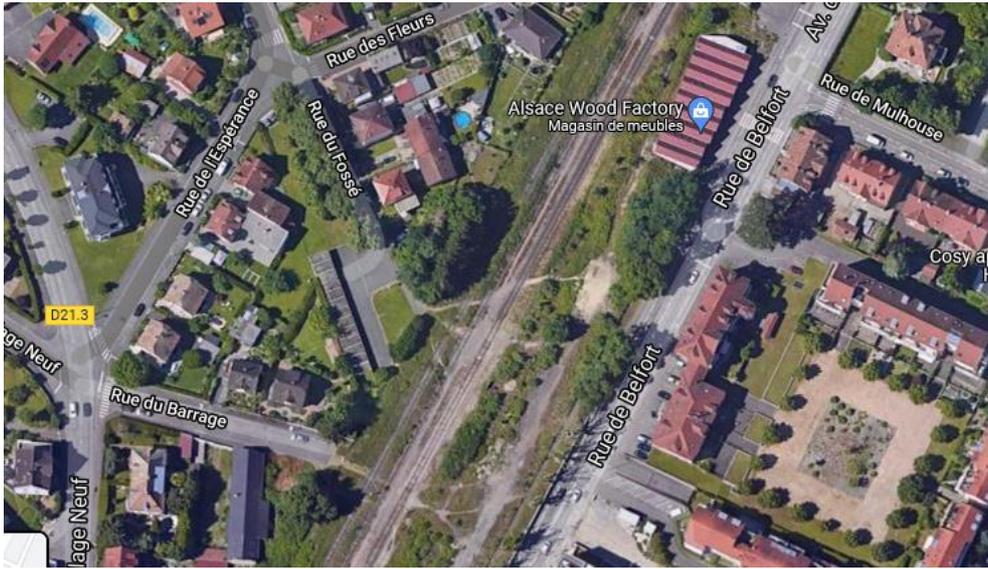
Voici les terrains retenus pour ce projet :



- **Rue de Mulhouse, réserve de terrain pour un accès futur à la zone verte.**

Après disparition du trafic ferroviaire sur la traversée des zones urbanisées de Huningue, quelques parcelles ou partie de parcelles idéalement situées pourraient assurer un lien physique entre le centre-ville et les quartiers nord, pour les piétons, cycles et promeneurs, dans le parcours urbain des déplacements doux.

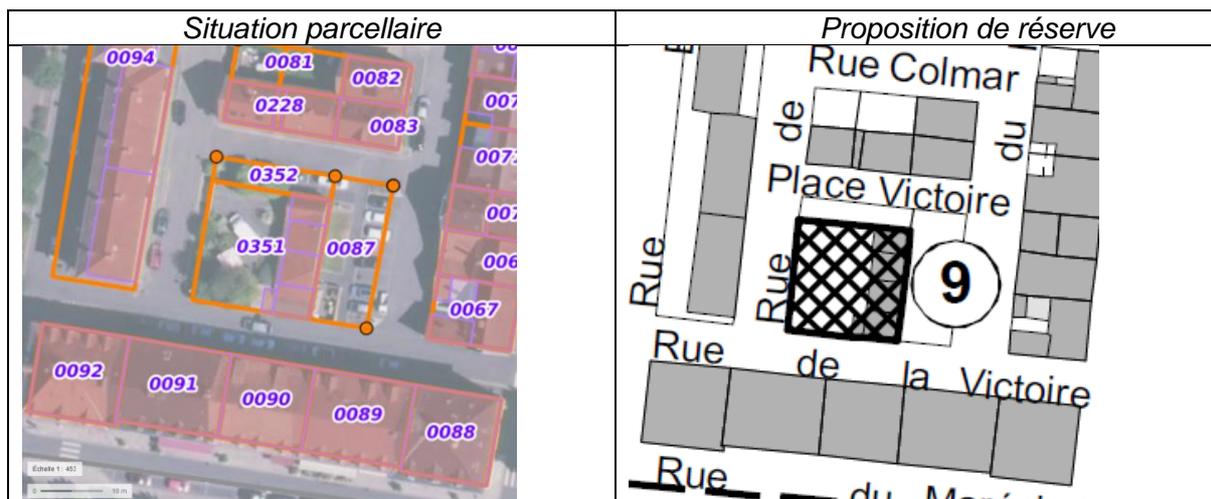
Dans l'axe de la rue de Mulhouse, il sera alors possible de rejoindre la rue du fossé ou la rue du barrage de manière sécurisée, sachant que pour le moment les franchissements de la voie ferrée se font de manière plus anarchique comme l'atteste la photo ci-dessous.



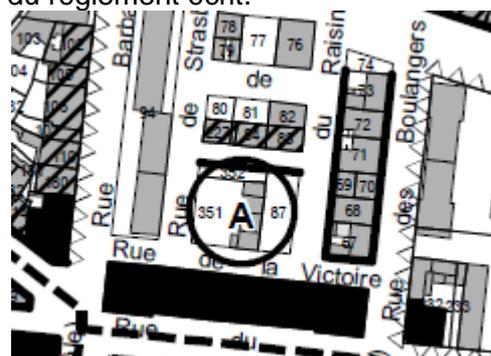
- **Place de la victoire :**

Mise en place d'un emplacement réservé pour renforcement d'un espace vert, îlot de fraîcheur à compléter, sur la parcelle 351. Les deux autres parcelles, 352 et 87 ont déjà été acquises par la ville.





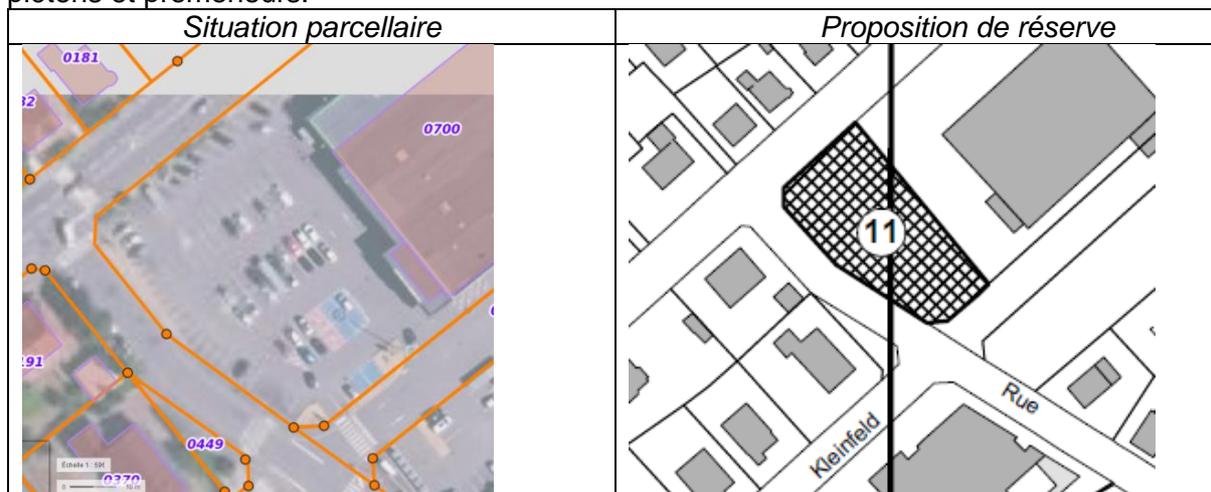
Ce choix entraîne la suppression des prescriptions architecturales du plan de détail relatives à l'îlot A. Ces prescriptions sont supprimées du plan et du règlement écrit.



- **Site parking du supermarché MATCH :**

Le supermarché en perte de vitesse se situe au cœur d'un quartier d'habitat qui va évoluer lorsque le réseau de transports collectifs s'étoffera par l'arrivée du tram. L'intersection des voies primaires Rue de Saint Louis et rue Eugène Jung est un endroit privilégié pour le quartier. La ville souhaite réserver des emprises foncières pour envisager un espace d'échange modal, accompagné d'un lieu de repos public ou d'un espace vert de détente. La localisation est idéale au cœur de l'agglomération, et peut être complémentaire aux autres aménagements possibles sur cette grande parcelle au cas où elle viendrait à s'enfricher.

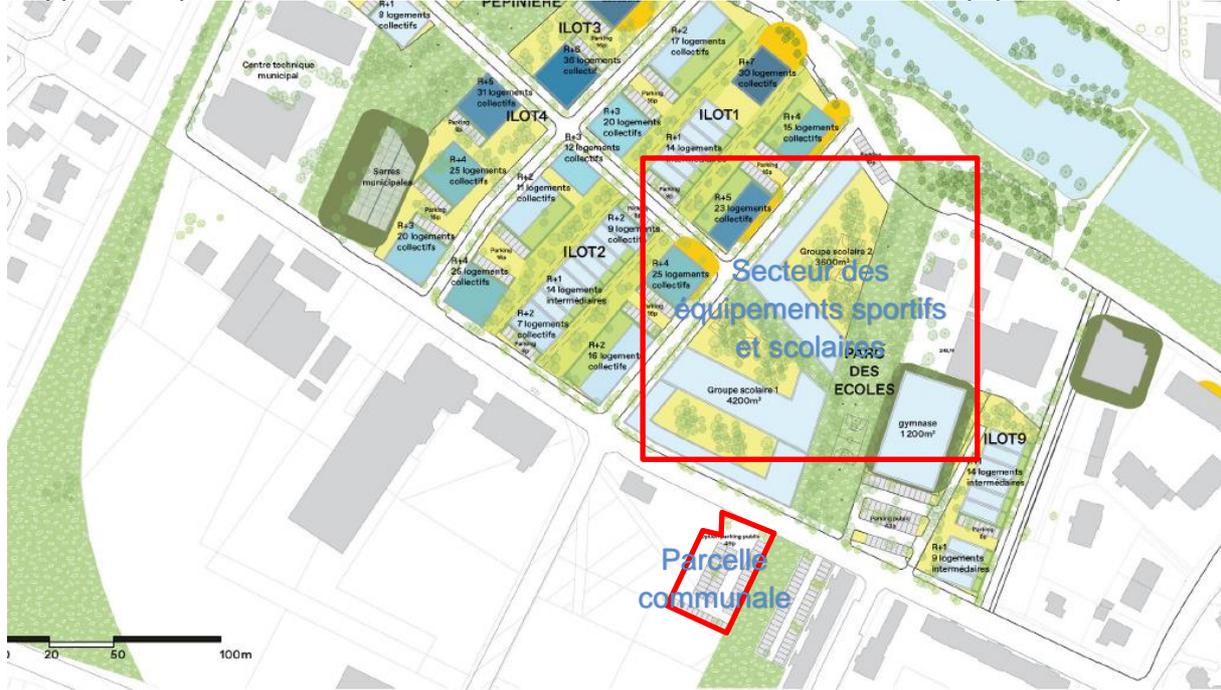
Un emplacement réservé au bénéfice de la ville est à inscrire sur ces terrains. Il permettra de réaliser des places de parking pour le transfert modal, ainsi que des aménagements pour piétons et promeneurs.



- **Regroupement des équipements collectifs :**

Dans la perspective de la concrétisation de la ZAC Canal et de la construction des équipements scolaires qu'elle prévoit, il est envisagé de faciliter le regroupement de certains équipements publics communaux, notamment le long de la rue Eugène Jung qui sera l'axe principal de desserte de ce nouveau quartier.

Rappel des options de la ZAC canal et terrains attenants concernant les équipements publics :



La parcelle communale localisée ci-dessus regroupait les anciens bâtiments techniques du « Conseil Général du Haut-Rhin » qui ont été démolis.

*Situation ancienne*



*Situation nouvelle*

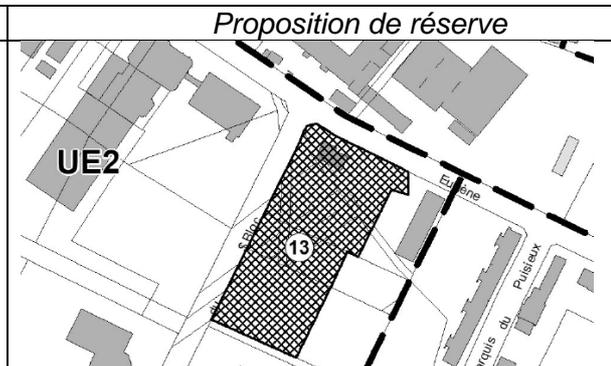


Plusieurs terrains attenants sont pressentis pour compléter le dispositif. Ils sont retenus au titre des emplacements réservés pour permettre de posséder une emprise plus grande.

*Situation parcellaire*



*Proposition de réserve*



En même temps, le règlement de la zone UE2 dans laquelle ces mutations foncières ont eu lieu ou vont encore se poursuivre, sera complété pour autoriser la destination « Equipements sportifs », ce qui permettra notamment de construire le gymnase prévu pour le nouveau quartier.

Cette modification concerne l'articles 1 de la zone UE2.

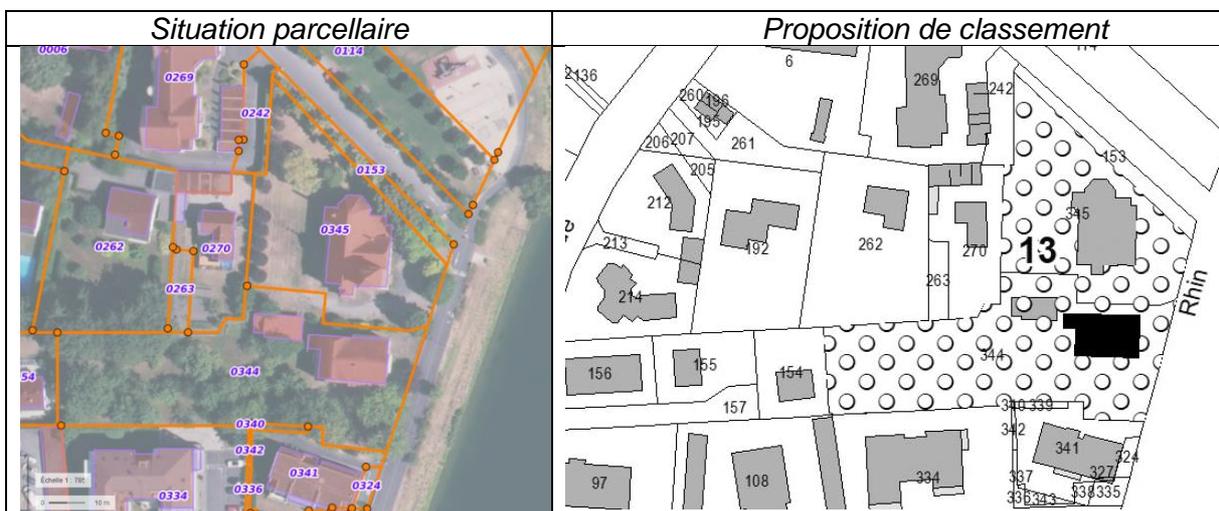
- **Mise à jour :**

L'élargissement de la rue de la Pyramide, prévu en emplacement réservé N°4 est réalisé. On peut donc supprimer cet emplacement réservé du plan et de la liste.

## 2.5 Mise à jour des terrains ou propriétés destinés a être classés au titre du Code de l'Urbanisme :

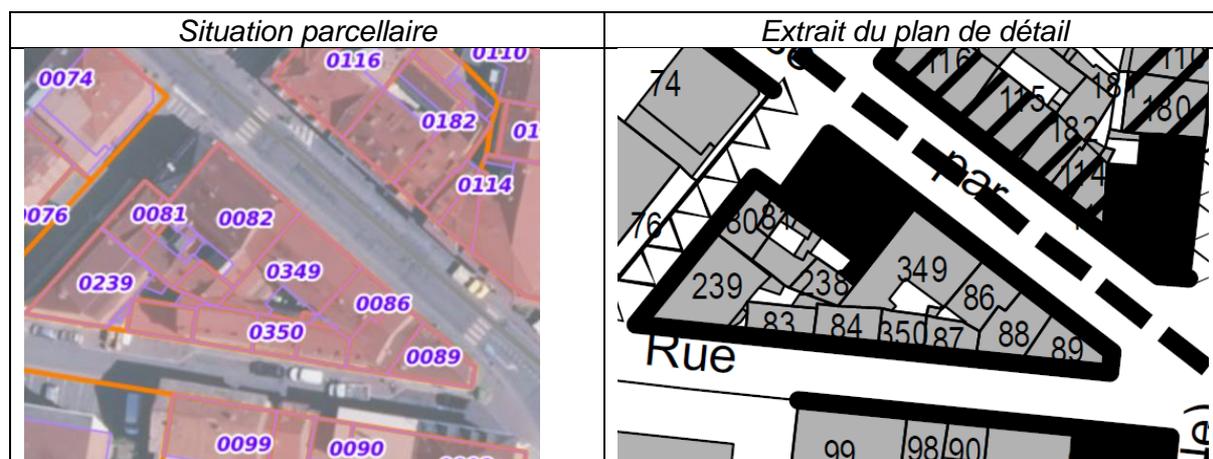
- **Ensemble patrimonial temple protestant-habitation et parc**

Le temple protestant de la paroisse, situé sur le quai du Rhin est déjà propriété communale. Il est contigu à une maison d'habitation patrimoniale intéressante (la maison du pasteur) à préserver pour son architecture et ses abords traités en parc d'agrément. La qualité de l'ensemble et sa localisation à l'intersection du canal et du Rhin, justifie une protection de la maison au titre de l'article L-151-19 du Code de l'urbanisme et du jardin au titre de l'article L-151-19 dudit Code. La préservation de la végétation permet de constituer un îlot de fraîcheur public, en vis-à-vis des autres secteurs verts et du terrain de jeux bordant le Rhin.



- **Classement de la résidence de Mme Royal**

La fille de Louis XVI, Marie-Thérèse de France aussi appelée Madame Royal a séjourné à Huningue en 1795. Une plaque commémorative orne la façade de cette maison, qui se situe à l'angle de la rue Abbatucci et de la rue du Nord, avec une belle perspective en direction de la place. Pour des raisons historiques et patrimoniales, la ville souhaite protéger cette maison de la destruction. Pour cela il est proposé de l'ajouter à la liste des édifices protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.



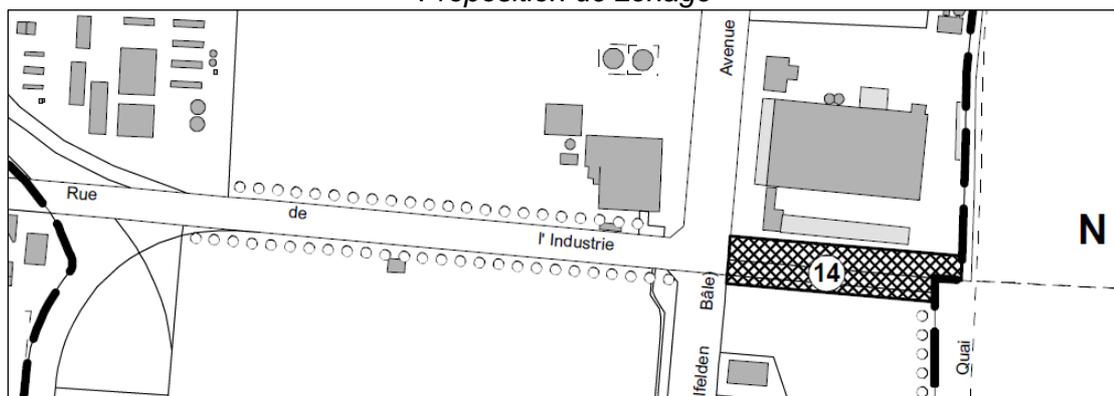
## 2.6 Trames vertes à compléter dans la zone économique SUD :

Pour enrichir le maillage écologique, assez pauvre voire localement inexistant dans les zones industrielles au sud de la Ville, il est envisagé de retenir des emprises foncières pour améliorer la situation à long terme si de nouveaux aménagements urbains sont prévus.

- Une première piste consiste à compléter l'arborisation entre le secteur des terrains de sport à l'Ouest, et les bords du Rhin. Un emplacement réservé au bénéfice de la ville a déjà été mis en place sur un tronçon pour accéder aux quais du Rhin depuis la zone UE1, il sera élargi afin de posséder une emprise suffisante pour réaliser l'aménagement viaire et le traitement végétal de ses abords. Le recours à des plantations le long de la rue de l'industrie et dans son prolongement permettra de renforcer les continuités naturelles et de mieux assurer les connexions de voies douces vers les quais du Rhin nouvellement aménagés.



*Proposition de zonage*

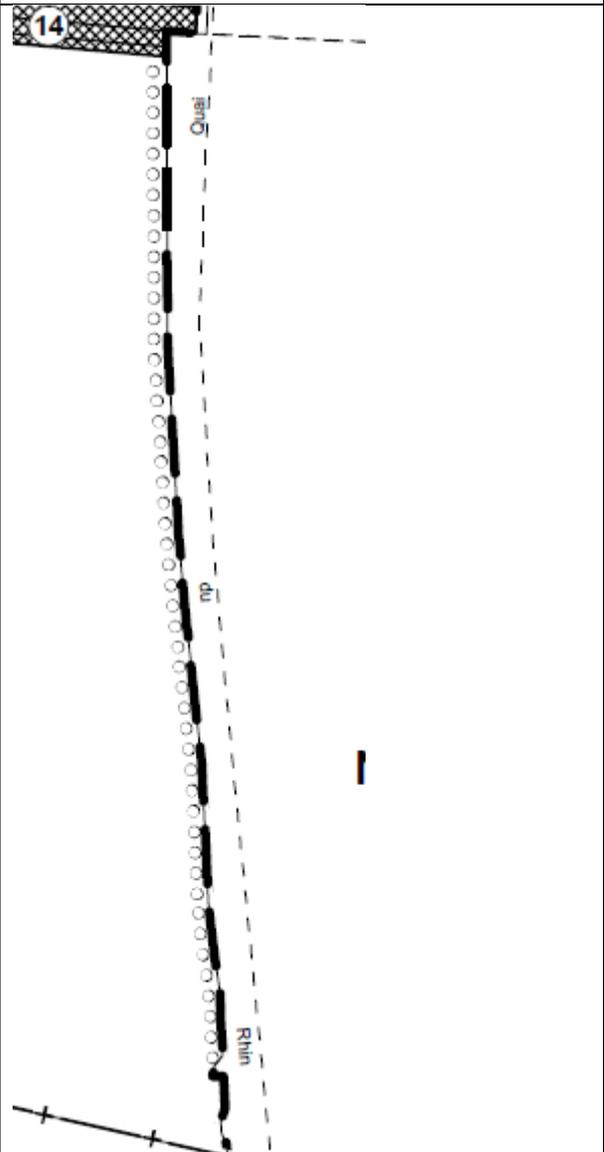


- Le maillage végétal Nord-Sud peut être également renforcé au niveau du talus bordant la piste cyclable longeant le Rhin, et ceci jusqu'à la frontière suisse. Pour cela une bande sera réservée à des plantations sur l'ensemble du linéaire, de manière à faire écho aux prestigieux aménagements réalisés côté suisse le long du campus Novartis.



Cliché de 2018 montrant les cheminements et espaces verts réalisés en Suisse.

Proposition de surcharge graphique sur le zonage côté français



## 2.7 Précision réglementaire permettant la mise en place d'ombrières photovoltaïques sur les parkings aériens existants en zone 2-AUe

Après ouverture à l'urbanisation d'une partie du site au sud de la Ville, il subsiste des terrains en zone 2-AUe, qui sont majoritairement occupés par des aires de stationnement en surface. Ils sont propriétés de l'entreprise Novartis qui s'engage dans un ambitieux projet de réduction de son empreinte écologique. Pour cela la société envisage notamment de réduire de moitié sa consommation d'eau et de déchets non recyclables et de construire une chaufferie à biomasse.

Sur les parkings dont elle dispose sur le ban de Huningue, il est prévu de mettre en place des ombrières surmontés de dispositifs photovoltaïques à même de fournir au site de production bâlois 15% d'énergie verte.

*Voici une vue aérienne des aires concernées*



A plus long terme il est probable que ces terrains changent de vocation, en particulier après que l'autre partie du potentiel urbanisable aura été aménagée, mais dans l'immédiat c'est cet aménagement qui est privilégié.

Au total ce sont 675 places de parking qui sont concernées et qui pourront être couvertes pour une superficie de plus de 14 000 m<sup>2</sup>, nécessitant plus de 7000 modules.

Le productible annuel est estimé à plus de 1000 kWh.



Cet aménagement nécessite, sans ouverture à l'urbanisation, que soit complété le règlement d'urbanisme pour la zone 2-AUe afin d'autoriser ce type d'aménagement, qui a un impact positif par la solarisation sans artificialisation supplémentaire des sols. Le projet nécessite une évaluation environnementale spécifique en raison de son ampleur.

## 2.8 Précisions réglementaires pour les immeubles existants en UC

A l'application de l'article concernant les hauteurs des constructions dans la zone UC, il apparaît que la rénovation qualitative de certains immeubles anciens est compliquée par les règles de hauteur mises en place par le nouveau PLU.

Par exemple, des immeubles anciens dont la hauteur existante avant l'approbation du PLU est supérieure à la hauteur nouvellement admise, ne pourraient pas être garnis de balcons, nouvelles lucarnes en toiture, ou d'éléments architecturaux ou techniques divers qui pourraient être nécessitées pour des mises aux normes ou une amélioration de l'habitabilité.

Cette lacune vient essentiellement du fait que le nouveau zonage UC, majoritairement pavillonnaire, a regroupé localement certaines zones du PLU précédent, dans lesquelles existaient des constructions de plus grande hauteur que 13 mètres au faîtage.

La zone comprend par exemple plusieurs immeubles anciens de hauteur supérieure, pour lesquels la mise en place de balcons sur les étages supérieurs, ou la construction d'un ascenseur extérieur, sont empêchés par la rédaction actuelle de l'article 5 du règlement UC.

Le PLU a pour vocation d'encadrer la volumétrie des constructions, mais doit aussi se préoccuper de l'accessibilité, de l'amélioration de l'aspect et du confort dans le bâti ancien, des possibilités de rénovation des logements.

C'est pourquoi il est proposé de refondre la rédaction de l'article UC5, afin d'une part de faciliter certaines extensions pour les constructions existantes non conformes, et d'autre part de compléter la liste des équipements exclus du champ d'application de la règle de hauteur.

Dans la même réflexion, il est proposé de compléter les dispositions générales du PLU (qui précisent que l'on peut accorder une autorisation d'urbanisme pour améliorer la conformité des immeubles existants) afin de faciliter la mise aux normes de l'accessibilité des immeubles. Ce complément permet par exemple de réaliser des ascenseurs extérieurs sans être contraint par les règles de hauteur ou d'emprise.

## 2.9 Dispositions particulières de l'article UA9

L'article UA9 traite des caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures.

Pour le traitement des façades, le texte du PLU approuvé stipule :

« Pour les bâtiments à conserver ou dont la façade ou autre élément architectural est à conserver, seuls les travaux d'entretien normal sont autorisés. »

Une rédaction légèrement différente pourrait, tout en respectant le caractère patrimonial des édifices concernés, apporter un peu de souplesse dans son interprétation. Voici la rédaction proposée pour cette modification de l'article UA9 :

« Pour les bâtiments à conserver ou dont la façade ou autre élément architectural est à conserver, **les travaux portant sur les façades ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice** ».

### 3. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur

	<b>Modification</b>	<b>INCIDENCES positives</b>	<b>INCIDENCES négatives</b>	<b>Commentaire</b>
OAP	Secteur 1-AUe ancienne gravière	Voir évaluation environnementale	Voir évaluation environnementale	
OAP	Orientation site Sterling 1-AUb			Il s'agit d'une modification d'une OAP déjà existante et validée. Des améliorations concernent la trame verte, la protection des vestiges de Vauban et les percées paysagères
Règlement	Volumes à bâtir dans la ZAC canal et reculs par rapport aux voies			Précisions sans impact notable
	Carports et terrasses en UC			Densification progressive
	Accès par unité foncière en UC	Sans impact	Sans impact	Précisions sans impact notable
	Emprise au sol en UC augmentée		Perte locale de potentiel en espaces verts	
	Ombrières photovoltaïques	Création d'énergie verte sans ponction foncière		
	Article UC5 et dispositions générales	Facilitation de l'accessibilité et de la qualité architecturale et technique de certains immeubles hors gabarit		
	Article UA9 façades	Sans impact	Sans impact	Précisions rédactionnelles
ER L151-23 L151-19	ER Place des Victoires	Ilot de fraîcheur à créer		
	ER Amorce de pont sur le Rhin	Préparation des mobilités alternatives		
	ER site d'échange modal	Amélioration du cadre de vie, création d'espaces verts, perméabilité		
	ER Accès depuis la rue de Mulhouse	Déplacements doux		
	ER Regroupement des équipements			Equipements sportifs admis en UE2
	ER voie verte	Trame verte et liaisons douces		
	Protection du temple, parc et abords			
	Classement résidence Royal	Patrimoine bâti préservé		

	Trame verte rue de l'Industrie	Trame verte renforcée		
	Trame verte quai du Rhin	Trame verte renforcée		

## 4. Compensation des incidences négatives

Aucune ponction, ou réduction des terres agricoles ou naturelles n'est générée par la présente modification, dont l'ensemble des points se situent dans les zones urbaines ou d'urbanisation future déjà validées au moment de l'approbation de la révision du PLU.

Aucune incidence négative n'est à relever sur les différents points de détail du projet de modification, qui tendent à consolider le dispositif de protection du patrimoine bâti et paysager de la Ville.

Plusieurs éléments de trame verte sont ajoutés au maillage, par le biais de plantations à réaliser ou par renforcement des corridors écologiques, l'impact de ces choix est globalement positif.

Le fait de permettre de créer de l'énergie grâce à des panneaux photovoltaïques installés sur des ombrières sur les parkings aériens existants est une mesure positive pour l'environnement. L'impact visuel des ombrières équipées de panneaux n'est pas plus fort que celui des véhicules garés en aérien.

Le projet d'aménagement de l'ancienne gravière fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation prévoyant entre autres la préservation de certains éléments du patrimoine faunistique et floristique, ainsi que la reconstitution de trames vertes au sein des aménagements urbains permettant d'avoir une meilleure visibilité sur l'évolution des espaces et des biotopes. La relocalisation de plus de 2 hectares de zone naturelle en bordure de la voie ferrée plutôt qu'au milieu du site permet d'affiner la prise en compte des éléments les plus intéressants du point de vue de la biodiversité, en épargnant par exemple des prairies sèches d'accompagnement des boisements plutôt que des bosquets de Robiniers faux-acacias de moindre valeur.

Les aménagements seront l'occasion également de contrôler et gérer les pollutions résiduelles éventuelles issues des anciennes activités du site.

### A compléter en fonction de l'étude d'impact

Quelques précisions réglementaires auront pour objectif de simplifier la vie des habitants sur leurs parcelles privatives, en leur permettant de mieux utiliser les marges de recul par exemple (construction de carports, de vérandas,...), mais ne nécessitent pas de compensations.

## 5. Compatibilité par rapport aux normes supra-communales

### Les servitudes d'utilité publique

La modification du PLU ne comporte aucune disposition contraire au respect des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire communal.

Il est à rappeler que les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives du droit de propriété qui s'imposent aux autorisations d'urbanisme, dans le but d'utilité publique. Le code de l'urbanisme, dans ses articles L.126-1 et R.126-1, ne retient juridiquement que les SUP affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

Ces servitudes sont annexées au PLU.

## Le Schéma de Cohérence Territorial

Si le PLU a été conçu sur la base du SCoT approuvé de 2013, avec lequel il était jugé compatible, cette modification à la marge se doit de respecter les orientations et objectifs du nouveau SCoT de Saint-Louis-Agglomération qui est finalisé.

Les modifications de détail ont pour principaux objectifs le renforcement du maillage de la trame verte urbaine et la maîtrise des aménagements présentant un intérêt public.

Il est clair qu'à l'échelle de cette vaste agglomération, ces quelques adaptations de détail du dispositif réglementaire sur le petit territoire huninguois n'ont pas d'incidence sur les choix d'urbanisme opérés plus en amont.

Le fait de tolérer des ombrières photovoltaïques sur les parkings existants du site 2-AUe Sud est plutôt une bonne chose, permettant de mettre les véhicules à l'abri tout en rentabilisant le foncier pour la production d'énergie verte.

Le point le plus important du dossier réside dans l'ouverture partielle à l'urbanisation du site de la gravière, pressenti depuis longtemps comme un enjeu fort de la reconquête des anciens sites industriels de Huningue, et de leur reconversion vertueuse. L'orientation d'aménagement proposée, encadrée par les études environnementales, correspond bien aux attentes de la collectivité, et plus largement aux objectifs de reconversion de niveau international défendus multilatéralement par les 3 Pays, France, Allemagne et Suisse.

Rappelons que le nouveau SCoT s'attache à **conforter le rayonnement du cœur d'agglomération**, et défend le **maintien des grands équilibres, par le développement des politiques d'équipement, de développement industriel, commercial, touristique et d'habitat durable dans un environnement qualitatif**. On peut dire que Huningue, d'abord à travers son PLU et maintenant par cette seconde modification, reste en complète adéquation avec ces différents objectifs.

## Les prescriptions nationales et particulières

L'article L.101-2 pose clairement les principes d'équilibre à mettre en œuvre dans les documents d'urbanisme.

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° *L'équilibre entre :*

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

Cette modification du PLU respecte ces principes, notamment en favorisant le renouvellement urbain d'une très vaste friche industrielle, dont les nouvelles orientations d'aménagement vont permettre de compléter le tissu économique et de créer des emplois, tout en assainissant un site en friche et en le rendant plus accessible, mieux connecté à la Ville et prenant en compte la composante verte.

