PLAN LOCAL d'URBANISME

VILLE DE
HUNINGUE

1. Rapport de présentation

2ème partie : exposé des choix et justifications du PLU

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du : **2 juillet 2020**

Le Maire

MAIRIE DE LA VILLE DE HUNINGUE - Haut-Rhin -

ADAUHR ATD68

2020

Sommaire

I. Exposé des choix 3

1 Rappel des options d'aménagement du PLU approuvé 4

2 Choix retenus pour l'établissement du PADD et justifications de ses objectifs 5

3 Estimation des besoins et potentiel foncier 9

L'estimation des besoins en logements (horizon 2030) se base sur l'hypothèse suivante : une population d'environ 9000 habitants à moyen terme et plafonnée à 10 000 à plus long terme 9

3.1 Le potentiel foncier du tissu urbanisé classique (hors zones économiques) 9

3.2 Le potentiel foncier des friches 10

Les terrains potentiellement destinées à être aménagés et urbanisés à des fins d'habitat 11

Les terrains potentiellement destinées à être aménagés et urbanisés à des fins économiques 12

4 Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace 13

A l'intérieur de la nappe urbanisée 13

Sur les potentiels de reconversion (friches) 13

5 Solutions de substitution raisonnables non retenues 14

6 Choix retenus pour les OAP 14

II. JUSTIFICATIONS DU PLU 17

Les zones urbaines (zones U) de Huningue 22

La zone UA (superficie approximative: 25ha) 22

La zone UB (Superficie : environ 35 ha, dont 6 ha en secteur UBa avec orientation d'aménagement) 26

La zone UC (superficie approximative : 60 ha) 30

La zone UD (superficie approximative : 5ha) 34

Les zones d'activités économiques UE (superficie : environ 100ha) 36

La zone UG, aire d'accueil des gens du voyage (superficie : 0,4ha) 40

Les zones à urbaniser, dites "zones AU". (Superficie : environ 65 ha) 41

Les zones naturelles ou forestières, dites "zones N". (Superficie : environ 40 ha dont 35 sont constitués par les plans d'eau libre du Rhin français et du canal) 47

Les règlementations spécifiques 48

Eléments à protéger, mettre en valeur ou requalifier 48

Les emplacements réservés 48

I. Exposé des choix

1 Rappel des options d'aménagement du PLU approuvé

Le parti d'urbanisme du premier PLU de la ville de Huningue en 2008 a été une première étape vers l'amélioration du cadre de vie des habitants dans un contexte de reprise démographique et de mutation industrielle.

- **Assurer un développement urbain et économique**

Dans une double logique d'espace limité et de développement durable, Huningue doit veiller à une utilisation raisonnée de son territoire et de son environnement. Il est nécessaire de gérer l'espace urbain pour le préserver sur le long terme, bien au-delà de l'échéance du futur PLU. La ville doit se donner la capacité de pouvoir accueillir de nouveaux arrivants par une diversification de son offre de logements, tout en veillant à une certaine qualité architecturale et urbaine. Les friches jouent alors un rôle important dans le cadre du renouvellement urbain.

Ancienne ville industrielle, Huningue se doit également de préparer les mutations économiques appelées à se produire. Le développement économique s'inscrit dans une démarche durable qui intègre le renforcement de la diversité de l'activité économique (développement du tertiaire pour parer à d'éventuelles baisses dans le secteur industriel). Le PLU de 2008 encourage donc toutes les initiatives qui cherchent à renforcer le tertiaire et l'appareil commercial de la cité et plus globalement de tirer le meilleur parti du positionnement territorial de la ville (proximité de la ville de Bâle, recherche de synergie...).

Afin d'assurer un développement urbain et économique, le choix est fait d'accompagner qualitativement ces évolutions par un travail important sur les espaces publics et les liaisons internes. Cela contribuera à l'attractivité de la commune.

- **Organiser le développement urbain autour des centralités :**

Le tissu urbain s'est développé autour du centre historique et des premières extensions. Puis on assiste à une urbanisation ponctuelle, où chaque morceau de ville va occuper une fonction spécifique, fonction qui se matérialise également dans le type de morphologie urbaine. Ces différents types de tissus urbains, issus des évolutions successives et des politiques urbaines de différentes époques, fondent l'identité des quartiers de la ville aujourd'hui.

Cet héritage doit désormais servir de base au développement futur de la ville. Plusieurs polarités/centralités se dégagent et se complètent. L'important consiste à les prendre en compte en assurant un développement cohérent autour d'elles, et en veillant à bien les relier.

- **Réguler les déplacements :**

Le PADD se donne pour objectif de faciliter la mobilité des habitants de Huningue et des usagers de la ville tout en limitant les nuisances dues aux transports. La maîtrise des flux de déplacements représente un aspect central dans l'amélioration de la qualité de vie. Cela se matérialisera par diverses réflexions tant sur l'intégration de la ville et la création d'un réseau de transport en commun dans une logique trinationale (ETB) et sur la diminution du trafic de transit.

De plus, la ville étant très fréquentée par les piétons, les sources de conflits avec les automobilistes sont nombreuses. L'aménagement des espaces publics, tant en centre-ville que dans les quartiers, s'accompagne d'une réflexion sur la place de la voiture en ville et sur le partage de l'espace public entre piétons, vélos et automobiles. Il est donc important de développer l'offre de circulations douces et améliorer la desserte interne vont donc dans ce sens.

Enfin, dans une ville où les ruptures physiques sont nombreuses, le PADD se donne pour ambition de récréer des liaisons internes, tous modes, afin de relier non seulement les quartiers entre eux mais également les équipements structurants.

- **Mise en valeur des espaces urbains et naturels :**

Huningue dispose d'atouts importants qui confirment qu'il est nécessaire de bien positionner et de valoriser. La ville s'engage donc dans une valorisation importante du cadre de vie des Huninguois.

Un important travail sera mené autour de l'eau, très présente dans la commune. Les espaces et les berges du Rhin et du canal bénéficieront d'un traitement paysager visant à la fois à ouvrir la ville sur ces espaces mais aussi à aérer l'espace urbain. De cette manière peuvent voir le jour de véritables lieux de sociabilité, ciment de la cohésion de la cité.

Ville d'histoire, Huningue bénéficie aujourd'hui d'un patrimoine urbain d'une certaine valeur, notamment sur le plan de l'architecture militaire. Celui-ci doit pleinement être considéré comme un potentiel d'attractivité qui renforce l'aspect touristique de la cité. Le PADD prend donc parti pour une préservation des qualités esthétiques de la ville, choix qui sera traduit réglementairement.

Enfin, toujours dans le but d'assurer une meilleure qualité de vie aux habitants, le PADD insiste sur le maintien d'espaces « tampons » entre l'habitat et les activités industrielles. Cet espace fera office de barrière paysagère, et donc de confort esthétique, mais servira aussi à atténuer d'éventuelles nuisances sonores.

2 Choix retenus pour l'établissement du PADD et justifications de ses objectifs

La ville de Huningue doit définir des priorités en matière d'aménagement du territoire communal pour répondre aux enjeux et besoins recensés par le diagnostic urbain et environnemental.
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), qui structure l'ensemble du P.L.U., s'articule autour des objectifs principaux suivants : amélioration du cadre de vie et valorisation du potentiel urbanisable pour les besoins de l'habitat et des activités économiques. Ceci doit s'insérer dans les équilibres trinationaux auxquels la ville participe activement.

La situation de Huningue dans une agglomération de plus en plus attractive sur le plan résidentiel, économique, mais aussi culturel et social, est privilégiée. Elle possède une bonne accessibilité par les axes routiers, et une façade rhénane qui est une valeur ajoutée pour l'économie mais aussi pour l'environnement et la qualité urbaine. Les circulations douces le long du fleuve vers la Suisse, et le franchissement par une passerelle vers l'Allemagne ne sont pas que des symboles politiques des relations trinationales qui s'affirment, mais aussi des liens physiques entre cultures et acteurs urbains.

Huningue possède un cadre de vie agréable, de nombreux équipements et un tissu économique diversifié en pleine mutation. La proximité de l'Euroairport est également un atout, de même que la métropole bâloise par son rayonnement.

Après une période difficile suite à la destruction d'une grande partie de la ville, l'essor important de la construction dans la seconde moitié du 20ème siècle s'explique par le développement de l'industrie, principalement chimique et pharmaceutique, et du frêt fluvial qui lui était en partie lié.

Désormais, bien que toujours très active sur le plan industriel, la ville regarde vers l'avenir en proposant de mieux faire cohabiter résidents, visiteurs et acteurs économiques, en améliorant inlassablement son cadre de vie, et en proposant par touches successives, des transformations urbaines qualitatives. Ces évolutions sont pensées dans un esprit de gestion optimale du territoire communal, mais aussi et surtout en cohérence avec les besoins et enjeux d'un territoire plus vaste, celui de l'agglomération trinationale de Bâle (ATB), qui forte de ses presque 800 000 habitants doit proposer une stratégie d'avenir convaincante pour l'urbanisation, les déplacements et la qualité environnementale du territoire.

A Huningue, les candidats à la construction sont nombreux et motivés par ce nouvel élan urbanistique et économique ; le document d'urbanisme local qu'est le PLU doit maîtriser l'évolution de la ville, et lui donner le temps de préparer, sur un territoire contraint et exigu, les meilleurs outils de son développement qualitatif. Les perspectives démographiques ambitieuses mais cohérentes avec le statut de la ville dans l'armature des Trois Frontières, nécessitent cependant que les projets soient coordonnés et phasés dans le temps, par le biais d'orientations d'aménagement sur les sites les plus vastes.

Pour maintenir le meilleur équilibre possible entre les différentes fonctions du territoire, sur la durée, la ville de Huningue adopte les positions suivantes dans les choix d'aménagement et de développement de son territoire :

Protéger les cours d'eau et les espaces naturels

Les espaces naturels et les terres agricoles ont été fortement consommés dans le passé par l'urbanisation et les infrastructures de communication, ainsi que par le développement industriel aux portes de Bâle. Vue du ciel, le ban de Huningue semble noyé dans une vaste nappe urbanisée qui s'étend sur les trois pays. Dans ce contexte très urbanisé, les fonctions du canal de Huningue et du Rhin se modifient :

Le canal de Huningue et le Rhin, un temps vecteurs économiques et industriels purs, apportent aussi désormais à Huningue la nature en ville, les repères et échappées visuelles, l'enrichissement naturel et biologique, et plus trivialement le plaisir de la présence de l'eau. En changeant de statut, les cours d'eau et leurs berges sont appropriés par les promeneurs cyclistes, usagers de l'eau. Les berges deviennent aussi un atout, un éléments valorisant les projets publics et les opérations immobilières, un modèle à décliner.

Bien entendu, la trame bleue existante, qui reprends des fonctions multiples, s'enrichit d'une trame verte, au fur et à mesure que les usages du cours d'eau évoluent. Du coup, le corridor d'étoffe, s'élargit, et sa richesse écologique et paysagère augmente.
La nature en ville bénéficie alors à tous.

Le PLU opte donc pour une amélioration profonde, progressive et durable du cadre de vie urbain par mutation du tissu industriel et mise en place d'un urbanisme de projet s'appuyant sur la présence de l'eau et renforçant la présence de la nature en ville.

Maîtriser le développement urbain et économiser l'espace

Transformer la nappe urbaine et s'inscrire dans une dynamique démographique plausible

A Huningue, il ne s'agit pas de contenir la nappe urbaine comme dans la plupart des villes possédant des espaces agricoles ou de vastes zones naturelles, puisque presque tout le ban est artificialisé.

En revanche, il est possible de mieux gérer l'espace disponible en agissant sur la qualité et l'équilibre des aménagements, ainsi que sur l'intégration des projets dans leur environnement urbain.
Si la citadelle de Vauban ne dispose plus guère de disponibilités foncières du fait de sa densité initiale, les territoires extra-muros sont ponctués de vastes friches, d'origine industrielle pour la plupart, sur lesquelles il est intéressant et opportun de se diriger pour développer la ville et offrir des possibilités de logement et d'emploi aux huninguois.
Le foncier qui se libère progressivement est une aubaine pour mener une politique d'urbanisme ambitieuse permettant de mieux articuler les quartiers et d'embellir la ville.
L'agglomération toute entière est amenée à se développer, et Huningue y joue un rôle essentiel : sans la présence de terres agricoles ou naturelles, la résilience permet donc de proposer un nouvel environnement urbain aux habitants en poursuivant l'accueil de nouvelles populations.
Les friches industrielles représentent un atout pour ce territoire car malgré les difficultés techniques et économiques de leur reconversion, ils restent attractifs pour le territoire.

Les hypothèses démographiques issues des statistiques de l'Insee sont toutes positives et montrent qu'il est tout à fait possible que la population atteigne 8000 habitants en 2025. Les chiffres récents montrent qu'elle a déjà dépassé 7000 habitants en 2015. Avec les projet à court, moyen et long terme que la ville souhaite mettre en œuvre et faciliter, l'objectif de 10000 habitants au-delà de 2030 n'est pas utopique.

Adapter les projets aux besoins à l'échelle de l'agglomération

L'attractivité résidentielle et économique de Huningue dans son contexte trinational est sans cesse grandissante. La Ville se doit de s'adapter en proposant des solutions innovantes et ambitieuses pour améliorer son urbanisme et jouer un rôle majeur dans l'évolution positive de l'agglomération dans toute les thématiques : construction, transports, environnement.
Forte d'un haut niveau d'équipement, la ville a la capacité d'augmenter sa population
Une utilisation plus rationnelle du foncier libéré suite à l'évolution du contexte industriel est aujourd'hui possible, parfois sur des emprises assez vastes, ce qui permet de bien organiser les aménagements en fonction des besoins identifiés : habitat, emploi, équipements publics, commerces et services, etc...
Le partenariat avec l'agglomération trinationale et la mise en cohérence des différentes réflexions et études supra-communales voire supra-nationales permet de mieux orienter les choix.

Conjuguer renouvellement urbain avec protection du patrimoine

Le noyau originel implanté au bord du Rhin se caractérise par un urbanisme compact, dense et géométrique. La structure ancienne de la forteresse de Vauban présente des vestiges qui méritent une attention particulière. Les traces des fortifications, le bâti militaire remarquable et l'ordonnancement des constructions autour de la place d'arme, sont autant d'éléments à préserver ou à mettre en valeur.
Le tissu industriel ancien qui se transforme progressivement, libère des espaces le long du canal, sur les anciennes gravières, le long du Rhin. Des occasions de repenser l'aménagement en préparant l'avenir.

Assurer pour l'avenir une vitalité économique à l'échelle de la ville et de l'agglomération

De nombreux commerces et services se déploient dans la cité et participent pleinement à son animation quotidienne. L'offre se développe et se diversifié, et complète efficacement le tissu économique côté français. Les grandes entreprises de l'agglomération (chimie, pharmacie, mécanique, aéronautique, etc…), assurent par un effet d'entraînement le dynamisme du

marché du travail local (près de 20000 emplois), malgré la forte propension au travail frontalier. La passerelle permet des échanges constructifs avec les voisins allemands et suisses.

Dans ce contexte plus que favorable, Huningue souhaite rester à l'affut des opportunités d'améliorer encore son attractivité économique, en diversifiant son offre.

Au cœur de la ville se déploient de vastes zones d'activités de pointe, bénéficiant d'une situation géographique privilégiée à l'intérieur de l'agglomération trinationale, à proximité des axes routiers de transit et en prise directe avec la voie d'eau rhénane. Plusieurs entreprises industrielles de pointe sont fixées sur le territoire huninguois, y prospèrent et y investissent. D'autres se diversifient où se reconcentrent. D'autres encore, se délocalisent et libèrent du foncier pour de nouveaux projets.

L'objectif principal pour la ville est de maintenir cette vitalité économique créatrice d'emploi et de richesse. En multipliant et en diversifiant l'offre en emplois, on peut mieux justifier les grands investissements en faveur du logement et des équipements, qui vont booster l'attractivité résidentielle et la démographie.

Favoriser l'utilisation éco-responsable des transports

Plusieurs démarches sont engagées aujourd'hui et seront facilitées par le PLU :
- l'amélioration des conditions de stationnement en ville et de l'offre globale,
- l'amélioration de la circulation piétonne et cyclable dans le centre, le long du Rhin et du canal, des grands axes,
- l'amélioration de la sécurité des usagers des transports alternatifs sur tout le territoire communal,
- le redéploiement du réseau de transports en commun de l'agglomération en direction des quartiers existants et en devenir,
- la participation à la gestion des transferts modaux vers Bâle et Saint-Louis, puis plus loin vers l'Euroairport.

L'ensemble du dispositif doit permettre de mieux vivre dans un environnement apaisé favorisant les transports collectifs et alternatifs à l'automobile. Il doit aussi encourager à réduire l'usage de la voiture dans les déplacements courts et contribuer à limiter l'émission de gaz à effet de serre pour répondre aux exigences légales et s'inscrire dans les principes de grenelle de l'environnement.

Rappelons que le développement de l'écomobilité est intimement lié aux autres choix d'urbanisme, en particulier dans les différentes actions qui vont permettre de se passer de la voiture individuelle, soit en utilisant des transports alternatifs collectifs, soit en empruntant des modes moins polluants, soit en réduisant les trajets.

3 Estimation des besoins et potentiel foncier

Son statut de pôle urbain principal que lui confère le SCoT avec sa voisine Saint-Louis, oblige Huningue à soutenir le dynamisme démographique des deux communes pour conforter leur place à l'échelle territoriale.
Ce pôle principal doit jouer un rôle moteur dans la production de logements, destiné à accueillir plusieurs milliers d'habitants supplémentaires.
Pour mémoire, le SCoT approuvé, sur l'échelle de temps 2008-2030, a tablé sur 15470 habitants supplémentaires (près de 6000 sur Saint-Louis-Huningue), répartis sur 10700 logements. Cela représente une production annuelle de 146 logements pour le pôle sur cette période.
Huningue compte profiter de la mobilisation progressive des friches pour participer pleinement à atteindre cet objectif, en procédant par phases.

Le diagnostic socio-économique nous indique un vieillissement de la population, une stagnation de la taille des ménages et une part importante de petits ménages. A nombre de logements stabilisé, la population risque de baisser.
Pour faire augmenter la population, il faut donc créer davantage de nouveaux logements que de familles à accueillir, en particulier pour rééquilibrer l'offre globale et assurer aux huninguois un parcours résidentiel.

Pour l'emploi et l'économie, outre une certaine mixité fonctionnelle à pérenniser dans la nappe urbaine, la quantité des zones économiques existantes est largement suffisante pour assurer, parallèlement à l'essor démographique, des emplois divers et variés sur des terres déjà artificialisées. Le tissu industriel ancien libère progressivement des espaces pour de nouveaux investissements.

L'estimation des besoins en logements (horizon 2030) se base sur l'hypothèse suivante : une population d'environ 9000 habitants à moyen terme et plafonnée à 10 000 à plus long terme.

3.1 Le potentiel foncier du tissu urbanisé classique (hors zones économiques)

Dents creuses constructibles
Nous l'avons vu dans l'analyse du bâti, les dents creuses de la nappe urbaine U sont quasiment inexistantes, à peine plus d'un hectare de potentiel dispersé dans les différentes zones sous forme de petites parcelles.
Il n'y a pas matière à y réaliser en nombre des opérations groupées et denses.

Toutefois, le passé récent a montré qu'il est possible, grâce à un dispositif réglementaire adapté et des projets innovants, de faciliter la densification sur des emprises faibles : plus de 100 logements à l'hectare sur deux opérations près de la gare, 8 logements sur 6 ares rue du Rempart.
Un certain nombre de logements pourra donc être attendu sur le faible potentiel résiduel des dents creuses : avec environ un hectare de potentiel on peut espérer produire plus de 40 logements et ainsi rejoindre les hypothèses du SCoT en terme de densification.

Le logement vacant
Au fil des recensements, le nombre de logements vacants est toujours resté assez stable à Huningue, autour de 8%. Ce taux est aujourd'hui inférieur à celui de l'agglomération.
Ville en perpétuelle mutation, elle présente une vacance conjoncturelle temporaire (logements à louer, en construction, attribués mais inoccupés, en travaux, etc.…).
Il existe également, comme dans toutes les communes urbaines de cette taille, un certain nombre de logements vacants qui ne sont pas mis sur le marché par leur propriétaire (vacance structurelle).

Le PLH fixe sur la période 2017-2022 un objectif de réduction de ce taux sur SLA, et estime que Huningue peut, en s'appuyant sur les dispositifs mis en place par l'agglomération, participer à cet effort pour environ 70 logements (sur un ensemble d'environ 300 logements vacants). Sur un plus long terme, à l'échéance du SCoT, on pourrait viser une diminution du taux de vacance à 6%, chiffre qui correspondrait au cumul des vacances conjoncturelles et structurelles incompressibles.

Forts du constat que les intervalles du tissu résidentiel sont rares, il est nécessaire de chercher ailleurs les terrains à bâtir permettant d'atteindre les objectifs ambitieux de développement de la ville de Huningue, en particulier pour faire jouer la mixité urbaine et en même temps pour proposer une variété et une qualité de logements.

3.2 Le potentiel foncier des friches

Trois sites sont retenus au niveau du PLU pour envisager la production de nouveaux logements :

- L'aménagement des rives du Rhin (en cours) sur une superficie d'environ 4 hectares. Le projet, déjà encadré par une modification du PLU en 2017 prévoit entre autres destinations la construction de 300 logements.
- L'aménagement de la friche des établissements Sterling (démolition nécessaire des locaux industriels avant aménagement) à proximité de la passerelle des Trois Pays reliant l'Allemagne. Superficie utile d'environ 1,5 hectares permettant de réaliser au moins 150 logements à moyen terme.
- Une friche industrielle en bordure du canal, entièrement artificialisée pressentie pour une dominante d'habitat collectif avec trame verte et équipements scolaires (phase à long terme). D'une superficie d'environ 6 hectares, le site pourrait être consacré en grande partie à la création de plusieurs centaines de logements. Le principe de la ZAC étant retenu, il est fort probable que l'aménagement se fasse en plusieurs phases et dans un délai supérieur aux autres sites à projet, vraisemblablement au-delà de 2025-2030.

BILAN DES POTENTIALITES POUR L'HABITAT

	Nombre de logements	Eq. Habitants moyen (estimation)
Mise sur le marché de logements vacants ou en rotation	70	140
Comblement des dents creuses (friches exclues)	40	90
Friche Sterling	150-200	350
Rives du Rhin	300	600
Rives du Canal (ZAC)	500	1100
TOTAL	**1060-1110**	**2280**

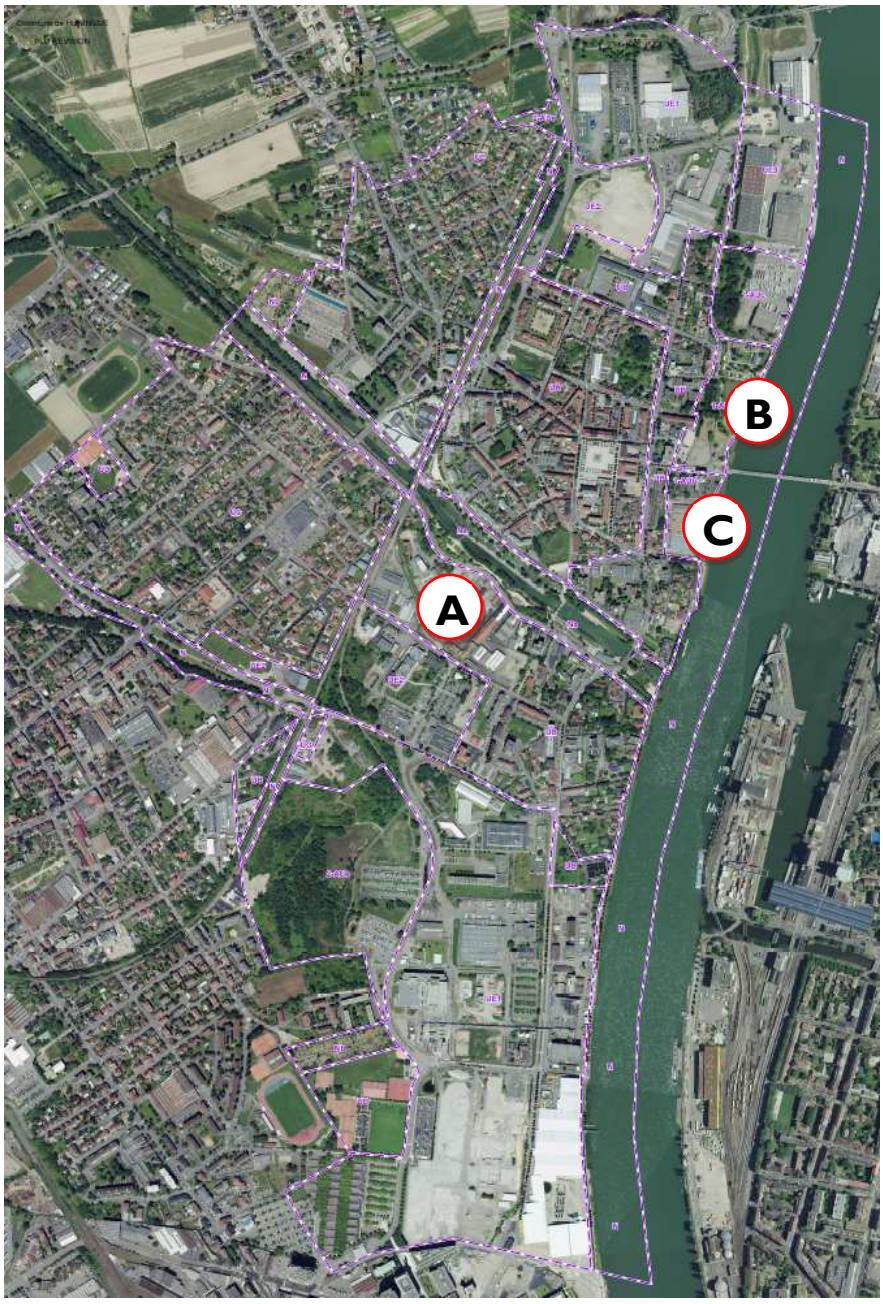
Il est donc possible d'accueillir plus de 2000 habitants environ à l'horizon 2030. Cela ne signifie pas que la population augmentera d'autan, car les mouvements démographiques à l'intérieur du tissu existant sont difficiles à estimer ; de nombreux facteurs entre en considération :

- Le maintien à domicile des ainés
- La mise sur le marché de logements de tourisme
- Les logements locatifs temporaires professionnels
- La poursuite de l'augmentation de la longévité
- La composition fluctuante des ménages
- Le maintien des jeunes au domicile parental
- La recohabitation conjoncturelle.

Mais cela montre que l'objectifs est pertinent bien qu'ambitieux.

Les terrains potentiellement destinées à être aménagés et urbanisés à des fins d'habitat

Sur la photo aérienne suivante sont pointés les terrains qui sont potentiellement destinés à être aménagés et urbanisés à des fins d'habitat (dominante). Ces secteurs sont directement constructibles sous certaines conditions, à préciser dans des orientations d'aménagement.



A : friche industrielle et zone technique de 6 ha qui comprend des terrains communaux, un centre technique municipal, des serres et un site gazier. Une partie du site sera réservé à des équipements scolaires.

B : site destiné à un aménagement mixte de logements, bureaux, hébergements dans le cadre du projet « vis-à-vis » de l'agglomération trinationale (opération en cours en 2019).

C : friche industrielle rendue disponible pour l'habitat collectif, permettant de compléter les aménagements urbains en bordure du Rhin.

Les terrains potentiellement destinées à être aménagés et urbanisés à des fins économiques

Sur la photo aérienne suivante sont pointés les terrains qui sont potentiellement destinés à être aménagés et urbanisés à des fins économiques. Tous les terrains sans exception ont été où sont encore occupés par des activités industrielles.
Ces secteurs sont classés pour partie en UE, et pour partie en 2-AU (site 4 de l'ancienne gravière insuffisamment équipé et dont la destination exacte doit être encore étudiée.

1 Zone industrielle Nord existante : diversification économique avec protection des boisements.
2 Zone portuaire existante à conforter.
3 Ancienne friche industrielle (Plasco) à destination commerciale dominante.
4 Ancienne gravière destinée à un espace industriel et technologique (long terme, nécessitant une orientation d'aménagement au-delà du PLU et un phasage, avec développement d'une trame verte à partir des éléments de recolonisation spontanée du site).
5 Zone industrielle Sud, en partie active et en partie en fin de phase de dépollution suite à la démolition de l'ancien site industriel Clariant et d'une station d'épuration industrielle.

4 Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

A l'intérieur de la nappe urbanisée

Il est possible grâce à un arsenal de règles d'urbanisme de favoriser la densification des parcelles bâties ou incluses, ce qui permet de réduire en théorie la consommation des espaces périphériques.
La densification sur les dents creuses au coup par coup reste possible sur **1 hectare de parcelles isolées** dans l'hypothèse de la libération du foncier.
Mais c'est sur la reconversion de sites déjà urbanisés que s'exprimera pleinement l'économie d'espace.

Sur les potentiels de reconversion (friches)

Les conditions de densification et de diversification de ces potentiels en font des réservoirs de renouvellement urbain particulièrement intéressants. A Huningue, tous les projets se développeront sur des friches, ce qui permet une valorisation du foncier déjà artificialisé et présage une amélioration de la qualité urbaine.

- Potentiel sur la friche Sterling : économie de **1,4 ha** de terrain pour l'habitat.
- Potentiel sur les friches VNF bordant le Rhin: plus de **4 hectares** à valoriser dans le projet d'aménagement global à usage mixte.
- Potentiel sur le site Plasco : près de **5 hectares** dédiés à un aménagement commercial en lieu et place de l'ancienne usine.
- Potentiel sur les terrains libérés par Clariant et la STEIH : plus de **10 hectares** dépollués et réutilisables pour la création d'emplois et la valorisation du site.
- A plus long terme : le réaménagement du site des gravières sur plus de **14 hectares** d'une friche en recolonisation.

Ajoutons que les secteur bordant le canal, ancien site industriel présentant aujourd'hui une mixité d'occupations sur **près de 6 hectares** sera réhabilité progressivement par le biais d'une ZAC, pour les besoins de l'habitat et des équipements (scolaires en particulier). Prévu en plusieurs phases, l'aménagement permet d'économiser du terrain tout en améliorant la qualité urbaine du site par des aménagements paysagers et des espaces verts.

5 Solutions de substitution raisonnables non retenues

Les grandes orientations retenues pour l'avenir de la Ville de Huningue s'écrivent pas à pas dans le respect des grands équilibres communaux et intercommunaux, et le PLU s'adapte aux enjeux du territoire. Certains choix auraient toutefois pu être traduits différemment sans forcément compromettre les objectifs politiques, économiques et démographiques généraux.

Le cadre est fixé par le SCoT de Huningue-Sierentz, en grande partie sur les objectifs chiffrés de production de logements et de maîtrise de la consommation d'espace.

En l'absence de véritables zones naturelles autres que celles immuables du Rhin et du canal sur lesquelles la ville n'a pas prise, les solutions de substitution éventuelles vont toucher les zones déjà artificialisées, les délaissés industriels de grande emprise, où différentes solutions peuvent être trouvées pour développer la cité.

On peut dire que c'est le long du Rhin que les aménagements les plus variés peuvent émerger, du fait de la disponibilité du foncier sur le linéaire des berges. On aurait par exemple, dans une attitude moins ambitieuse sur le plan de l'urbanisme et de l'architecture, proposer des aménagements plus classiques, prolongeant les formes urbaines de Vauban jusqu'au fleuve, ou consacrant une partie plus large aux loisirs et au tourisme. Mais cela aurait réduit l'impact positif de l'originalité du traitement des rives du Rhin, en dialogue avec la rive opposée allemande et suisse. Cela aurait également été en contradiction avec les grands projets trinationaux.

On aurait pu également insister moins sur l'articulation des équipements avec l'agglomération bâloise, mais cela aurait été au détriment, une fois de plus, des atouts plus larges de l'agglomération.

Dans les différentes solutions, le renforcement des trames vertes et l'amélioration de la qualité de vie par mutation de l'ancien tissu industriel ont toujours été au cœur du débat comme des enjeux incontournables.

6 Choix retenus pour les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser les actions à mener sur les secteurs à projet de la ville.

Plusieurs sites sont concernés par des aménagements à plus ou moins court terme, qui nécessitent des précisions et des éclaircissements.

Pour le secteur du canal

Sur un périmètre d'environ 6 hectares de l'ancien site industriel, la ville souhaite mettre en valeur les terrains pour compléter l'aménagement des bords du canal, qui est déjà valorisé par le Parc des Eaux Vives. Il s'agit de réaliser un quartier résidentiel tourné vers le canal, en y développant une forte dimension paysagère. Le potentiel peut absorber plusieurs centaines de logements dans un environnement amélioré, à condition que soient pris en compte également les besoins de renforcement de la capacité des équipements scolaires de la ville. C'est pourquoi la Ville, propriétaire d'une partie importante du foncier, envisage la création d'un nouveau groupe scolaire pouvant assurer la demande générée par l'apport de nouveaux habitants. L'enjeu principal de ce nouveau quartier est de créer un cadre de vie qualitatif par la mise en place de nombreux espaces verts, publics et privés.

Pour le Vis-à-Vis du Rhin

L'édification de la tour « Cap plein ciel » et celle de la passerelle des Trois Pays ont initié la volonté de la Ville de se tourner vers le Rhin et d'en faire son principal atout. En effet, les bords du Rhin n'ont longtemps été que des espaces techniques peu attractifs, auxquels la ville et ses habitants tournaient le dos.
la Ville souhaite considérer désormais les bords du Rhin comme un territoire valorisant l'urbain, en commençant par aménager des espaces publics de qualité laissant la part belle aux piétons et aux modes de circulation douce. Cela se fait en partenariat avec les pays voisins qui font de même, dans une vision commune.
Peu à peu, ces berges deviennent plus attractives et le Rhin devient un atout, par la présence de l'eau et les paysages dégagés qu'il génère.
Cette situation privilégiée, en face de l'Allemagne et à côté de la Suisse, attire les investisseurs du fait de l'amélioration progressive de la qualité urbaine, mais aussi par la proximité des emploi locaux et bâlois, et la diversification progressive des fonctions urbains de l'agglomération.
L'orientation d'aménagement des abords de la darse permet de maîtriser la localisation, la répartition des différentes fonctions affectées au site, qui sont multiples : l'habitat en premier lieu, pour faire écho aux aménagements récents bordant la passerelle, mais aussi le tourisme et l'emploi.

Pour la friche Sterling

Dans le même esprit et par prolongation de la réflexion concernant l'évolution des berges rhénanes, l'entreprise Sterling qui quitte Huningue est une opportunité inespérée de compléter la réflexion. Une occasion supplémentaire de procéder à la mutation du tissu industriel et de profiter de la présence du fleuve.
La mis en commun des compétences et des idées de différents professionnels et partenaires permet de bien cibler le devenir du site et d'accorder les possibilités du terrain avec les ambitions de la Ville.

L'orientation d'aménagement permet de définir par thématiques les enjeux suivants :
- améliorer la circulation et le stationnement,
- articuler le projet avec la valorisation des espaces publics des berges,
- diversifier l'offre immobilière en économisant le foncier,
- augmenter la part des espaces verts,
- etc…

II. JUSTIFICATIONS DU PLU

Un P.L.U. peut classer les sols en 4 grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou zones U**

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les zones à urbaniser ou zones AU**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs regroupant les terrains à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Deux cas peuvent se présenter :

1° Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

2° Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

- **Les zones agricoles ou zones A**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A est également autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

- **Les zones naturelles et forestières ou zones N**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Chacune des zones ou des secteurs définis par le P.L.U. est délimitée sur des documents graphiques et fait l'objet d'un règlement qui comporte les articles suivants :

Art.	Intitulé
1	Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites
2	Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières
3	Mixité fonctionnelle et sociale
4	Emprise au sol
5	Hauteur des constructions
6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
9	Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
10	Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification
11	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
12	Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations
13	Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité
14	Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
15	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif
16	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
17	Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

Le code de l'urbanisme, à travers les articles R151-27 et R151-28 définit les 5 destinations et 20 sous-destinations qui peuvent être réglementées.

5 destinations (R.151-27) **+ 20 sous-destinations (R.151-28)**	**Descriptif (Arrêté du 10 novembre 2016)**
Exploitation agricole et forestière	
exploitation agricole	constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes
exploitation forestière	constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	
logement	constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, **à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement »**
hébergement	constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie
Commerce et activités de service	
artisanat et commerce de détail	constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle, ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
restauration	constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
commerce de gros	constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens
hébergement hôtelier et touristique	constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
cinéma	construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale
Equipement d'intérêt collectif et services publics	
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	constructions destinées à assurer une mission de service public, notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
salles d'art et de spectacles	constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif
équipements sportifs	équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public

autres équipements recevant du public	équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif **ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics »**, notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
industrie	constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, notamment les activités de production, notamment de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances
entrepôt	constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
bureau	constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
centre de congrès et d'exposition	constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

Les zones urbaines (zones U) de Huningue

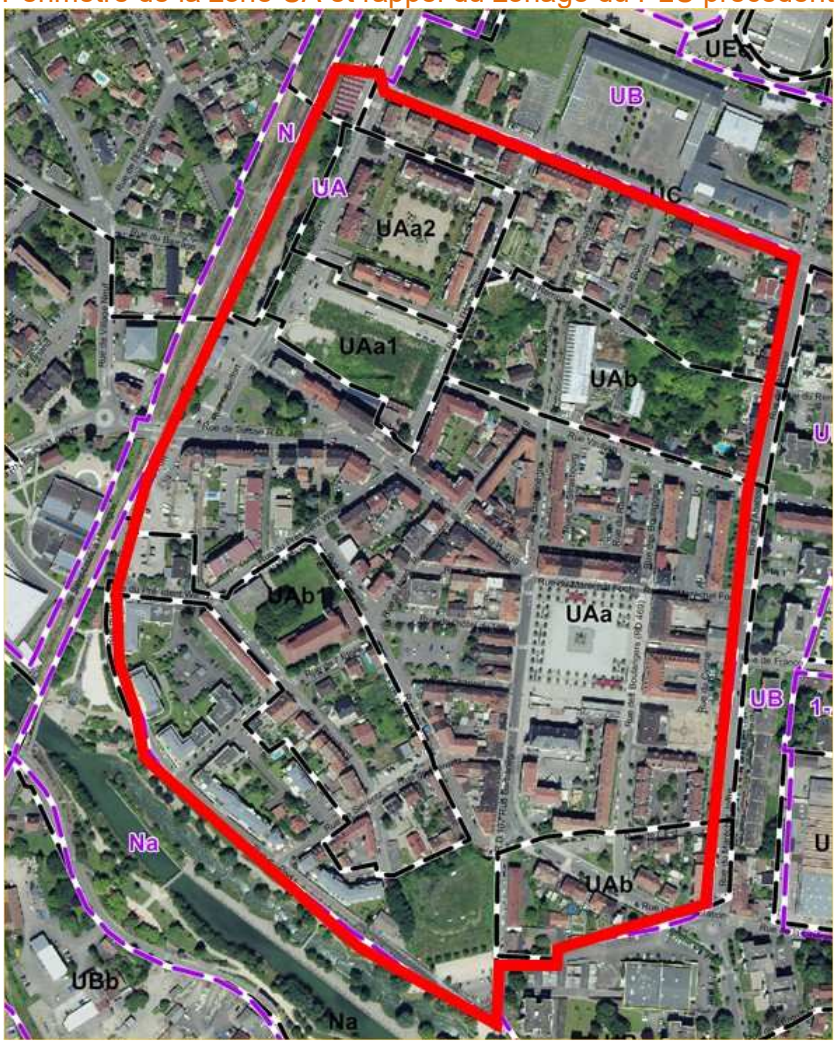
Ce sont les parties du territoire déjà urbanisées et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir immédiatement les constructions à implanter.

On distingue :

La zone UA (superficie approximative: 25ha)

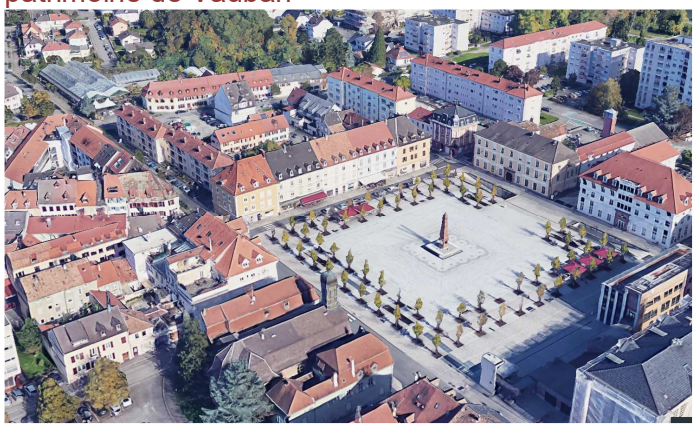
Il s'agit du centre ancien de l'agglomération, correspondant majoritairement à l'enveloppe de la cité de Vauban, organisée autour de la place Abbatucci et à sa proximité. Le patrimoine architectural militaire, l'ordonnancement strict et géométrique, l'aspect homogène ainsi que l'équilibre entre habitat, services et activités doivent y être conservés.

Périmètre de la zone UA et rappel du zonage du PLU précédent



Spécificités architecturales et urbaines :

La place Abbatucci, les alignements architecturaux du centre et les immeubles emblématiques du patrimoine de Vauban



L'axe et la perspective remarquable entre l'ancienne gare et la place Abbatucci

Dispositions générales

Les limitations des occupations et de l'utilisation du sol en zone UA induites par les articles 1 et 2 du règlement répondent aux nécessités de faire cohabiter certaines fonctions du territoire dans un espace contrainte et dense. La zone UA est majoritairement à usage d'habitation, mais doit aussi conserver une vitalité de centre urbain par la présence de commerces de proximité, de services et d'activités. S'agissant d'un centre entièrement urbanisé, les dispositions du règlement s'intéressent aussi aux mutations des volumes existants dans le respect du patrimoine.
Le recours à un plan de détail permet d'affiner le règlement, dans le sens d'une gestion cohérente de la vieille ville, de ses alignements, de la protection de son bâti remarquable et de certaines composantes de l'organisation militaire de Vauban.

Densités Volumes Prospects

Hauteur

Règle générale	La hauteur des constructions est de 13m50 au faîtage et 11 mètres à l'acrotère de l'attique, ce qui sous-entend que les toitures plates sont admises. Des dispositions particulières touchent des éléments ponctuels répertoriés au plan de zonage.
Objectifs principaux	L'objectif principal est de permettre de densifier le centre sans en dénaturer l'organisation initiale et sans perturber la qualité de vie. Les éléments les plus remarquables du patrimoine devront conserver leur volumétrie d'origine pour des raisons esthétiques et patrimoniales. Certains bâtiments repérés sont à protéger pour leur valeur patrimoniale.
Evolution par rapport au PLU précédent	Evolution du périmètre de la zone UA vers la simplification et l'harmonisation des règles. Recours à une hauteur globalisée, les exceptions vont figurer sur le plan de détail. Les dispositions marginales ou trop ponctuelles sont supprimées. Recours à un plan de détail mis à jour pour préciser les prospects, mettre à jour les protections des éléments du patrimoine et protéger certains espaces verts.

Recul par rapport aux voies

Règle générale	Par principe, c'est l'alignement qui est préconisé ce qui permet la densité. Dans les cas où l'alignement n'est pas défini, un recul de trois mètres est demandé.
Objectifs principaux	Il s'agit de maintenir et renforcer les alignements qui sont la caractéristique essentielle de cette zone. La règle est à la fois écrite et graphique.
Evolution par rapport au PLU précédent	Le plan de détail permet d'affiner la règle générale rue par rue.

Recul par rapport aux voisins

Règle générale	Sur la première profondeur constructible par rapport à la voie, les constructions s'implanteront soit sur limite, soit en retrait proportionnel. A l'arrière, recul systématique des limites, sauf cas particuliers et faibles volumes.
Objectifs principaux	Il s'agit de favoriser la construction à l'avant vers la rue, ce qui permet de conserver des espaces de respiration dans les cœurs d'îlots et de perpétuer l'organisation du tissu ancien.
Evolution par rapport au PLU précédent	Simplification de lecture et mise à jour des exceptions.

Aspect et qualité urbaine

Règle générale	Toute la zone UA se situe dans un périmètre des abords de monuments historiques. Les éléments remarquables du patrimoine bâti sont identifiés et protégés. Il s'agit de respecter la cohérence d'ensemble du centre ville, par la qualité du traitement des façades, des coloris, des couvertures notamment. En outre, une dizaine de sites remarquables (places, parcs, jardins, vestiges militaires) sont protégés au titre des éléments du patrimoine, du paysage, de l'environnement. Des disposition sont prises pour encourager le maintien du commerce de proximité sur les axes principaux du centre.
Objectifs principaux	Garder des traces du passé de Vauban et de la ville structurée autour d'une place d'arme et l'objectif principal. La mise en valeur de certains vestiges participe aux continuités vertes urbaines qui apporte également une diversification de ce milieu très minéral et géométrique.
Evolution par rapport au PLU précédent	Harmonisation des notions sur l'ensemble de la zone, avec les précisions locales sur le plan de détail. Simplification et homogénéisation des règles pour les clôtures.

Réseaux et performances

Règle générale	Il s'agit d'une zone urbaine dense entièrement équipée : les constructions doivent se raccorder à l'eau potable et à l'assainissement collectif.
Objectifs principaux	Assurer une desserte optimale des habitants.
Evolution par rapport au PLU précédent	Apparition de préconisations en faveur de l'accès aux communications numériques.

Déplacements et stationnement

Dispositions	Nouvelles normes de stationnement basées sur une taille moyenne de logement. Possibilités de mutualisation.
Objectifs principaux	Trouver un point d'équilibre entre besoins en stationnement et dynamisme du centre-ville (maintien des commerces, lutte contre la vacance).
Evolution par rapport au PLU précédent	Nouvelles bases de calcul pour les normes, apparition de normes pour les cycles.

Prise en compte des objectifs d'aménagement et de développement durables

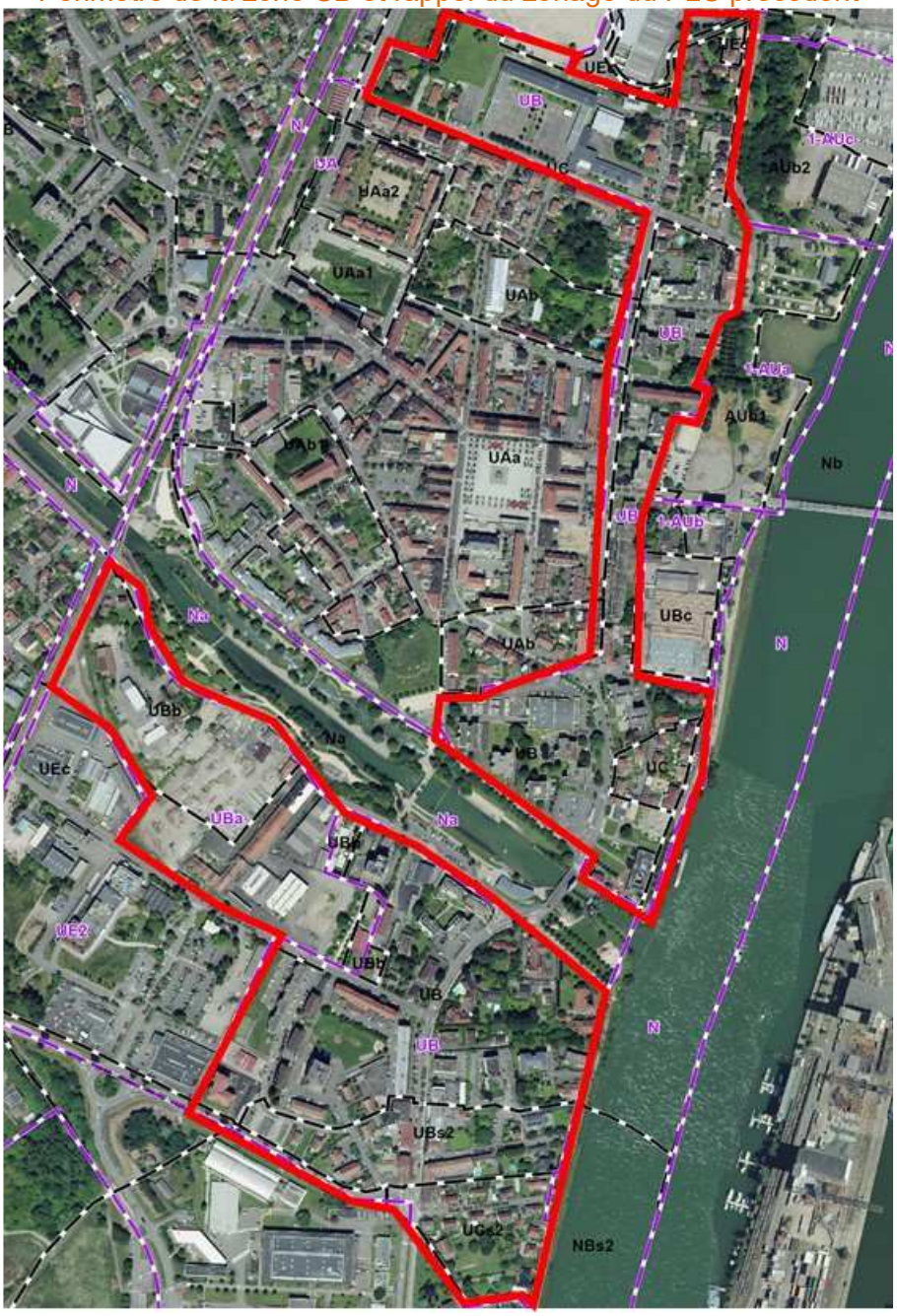
- préservation des immeubles remarquables, des ensembles architecturaux et vestiges militaires,
- renforcement des alignements architecturaux conférant des perspectives urbaines,
- préservation et renforcement des alignements sur rue en rappel de l'architecture originelle dense,
- préservation des espaces verts des cœurs d'îlots historiques,
- mesures en faveur du maintien du commerce de proximité,
- recherche d'un équilibre satisfaisant entre densification, renouvellement urbain et la gestion du stationnement, afin de ne pas surcharger le domaine public qui doit être partagé avec les piétons.

La zone UB (Superficie : environ 35 ha, dont 6 ha en secteur UBa avec orientation d'aménagement)

Il s'agit d'une zone urbaine périphérique à dominante d'habitat collectif de moyenne à forte densité et comportant des commerces services de proximité et activités. Sur le flanc Est du centre historique la zone couvre une partie remaniée de l'ancienne citadelle. Plus au Sud, au-delà du canal, on trouve un tissu mixte, présentant un potentiel de renouvellement urbain et de mixité fonctionnelle sur un tissu ancien d'origine industrielle.

Le secteur UBa correspond aux terrains devant faire l'objet d'une opération d'aménagement globale et par phases, à destination majoritaire d'habitat collectif et d'équipements d'intérêt général. La greffe urbaine doit bénéficier d'une qualité urbaine conférée en partie par le canal et ses abords et par la déclinaison d'une trame verte à l'intérieur du périmètre d'aménagement. Un petit secteur UBx a été créé aux abords de l'usine BASF rappelant que cet établissement génère un risque, traduit par le PPRT.

Périmètre de la zone UB et rappel du zonage du PLU précédent



Dispositions générales

Les limitations des occupations et de l'utilisation du sol en zone UB induites par les articles 1 et 2 du règlement répondent aux nécessités de faire cohabiter diverses fonctions du territoire en périphérie du centre UA et suivant une bonne articulation avec celui-ci. La zone UB est issue de la transformation progressive de la ville industrielle vers un tissu plus résidentiel comportant de nombreux immeubles collectifs, mais aussi des activités et des services et des industries de pointe. La mixité fonctionnelle de cette zone nécessite que les différentes fonctions du territoire soient compatibles entre elles.

Densités Volumes Prospects

Emprise au sol

Règle générale	L'emprise maximale est de 50%, mais peut atteindre 2/3 pour les activités économiques. En UBa, elle résulte de la prise en compte des éléments de l'OAP qui réserve de nombreux espaces pour la trame verte.
Objectifs principaux	Il s'agit de préserver des espaces de respiration autour des immeubles, afin de laisser de la place pour les espaces verts, les parkings et le traitement des marges de recul. En UBa, la composition du projet d'aménagement qui doit proposer un environnement urbain qualitatif nécessite globalement de créer des espaces verts, des circulations douces et des espaces publics.
Evolution par rapport au PLU précédent	L'avenue d'Alsace fait exception pour apporter de la densité. L'OAP complète la règle d'emprise en UBa.

Hauteur

Règle générale	La hauteur des constructions est de 17m au faîtage et 13 mètres à l'acrotère. Des dispositions particulières concernent le secteur UBa, s'agissant d'un quartier neuf en vis-à-vis du canal : les volumes les plus hauts admissibles font
Objectifs principaux	L'objectif principal est de permettre de compléter harmonieusement le tissu existant, suivant une densification maîtrisée compatible avec le voisinage. Sur le périmètre UBa, une diversification architecturale et urbaine ambitieuse est possible, s'agissant de créer un nouveau front urbain le long des berges du canal récemment aménagées.
Evolution par rapport au PLU précédent	L'OAP précise la volumétrie attendue en UBa et fixe la hauteur maximale à 8 niveaux pour les immeubles les plus hauts.

Recul par rapport aux voies

Règle générale	Un recul de 4 mètres au moins par rapport aux voies, avec possibilité de prolonger des alignements architecturaux existants. Construction possible dans les marges de recul pour les éléments de faible volume comme garages, carports, locaux techniques divers.
Objectifs principaux	Il s'agit de maintenir des marges de recul pour respecter le tissu existant des volumes principaux. Les annexes peuvent s'implanter dans les marges de recul.
Evolution par rapport au PLU précédent	Le texte évolue peu, mais la zone inclut des zones UC du PLU précédent, ce qui permet d'augmenter la densité, notamment en complétant la liste des éléments admis dans les marges de recul.

Recul par rapport aux voisins

Règle générale	Retrait proportionnel à la hauteur avec un minimum de 3 mètres. Quelques possibilités d'implantation sur limites séparatives.

Objectifs principaux	Etant donné que les hauteurs admises sont relativement importantes, un recul par rapport aux voisins permet de conserver des espaces libres entre immeubles, pour garantir l'ensoleillement notamment, et pour créer des espaces perméables ou des stationnements.
Evolution par rapport au PLU précédent	Maintien des principes généraux.

Aspect et qualité urbaine

Règle générale	Une proportion de 20% de la surface de chaque unité foncière devra rester perméable.
Objectifs principaux	Les espaces perméables peuvent être aménagés en jardins et espaces verts autour des immeubles d'habitation. La limitation de l'imperméabilisation permet de réduire les îlots de chaleur, et d'infiltrer les eaux de pluie. Pour les site d'activités ou les équipements la règle permet d'éviter une trop grande artificialisation des unités foncières. Dans le secteur UBa, les OAP permettent de compléter un dispositif en faveur de la qualité urbaine, notamment par les trames vertes et une composition d'ensemble prenant en compte le cadre de vie.
Evolution par rapport au PLU précédent	Simplification et homogénéisation des règles pour les clôtures.

Réseaux et performances

Règle générale	Il s'agit d'une zone urbaine entièrement équipée : les constructions doivent se raccorder à l'eau potable et à l'assainissement collectif. Les immeubles neufs doivent être raccordables en souterrain aux réseaux secs et bénéficier des meilleurs conditions de réception de signaux électroniques.
Objectifs principaux	Les voies doivent être hiérarchisées, notamment en UBa, afin de supporter les trafics induits et de prioriser la sécurité des piétons et cycles. Les projets doivent viser la performance énergétique et posséder les connections numériques les plus adéquates pour l'habitat et l'emploi.
Evolution par rapport au PLU précédent	Apparition de préconisations en faveur de l'accès aux communications numériques.

Déplacements et stationnement

Dispositions	Nouvelles normes de stationnement basées sur une taille moyenne de logement. Limitation du stationnement en surface en UBa. Possibilités de mutualisation. Normes pour les cycles.
Objectifs principaux	Limiter la place de la voiture sur le domaine public. Adapter les normes en fonction des destinations multiples admises dans la zone.
Evolution par rapport au PLU précédent	Nouvelles bases de calcul pour les normes, apparition de normes pour les cycles.

Prise en compte des objectifs d'aménagement et de développement durables

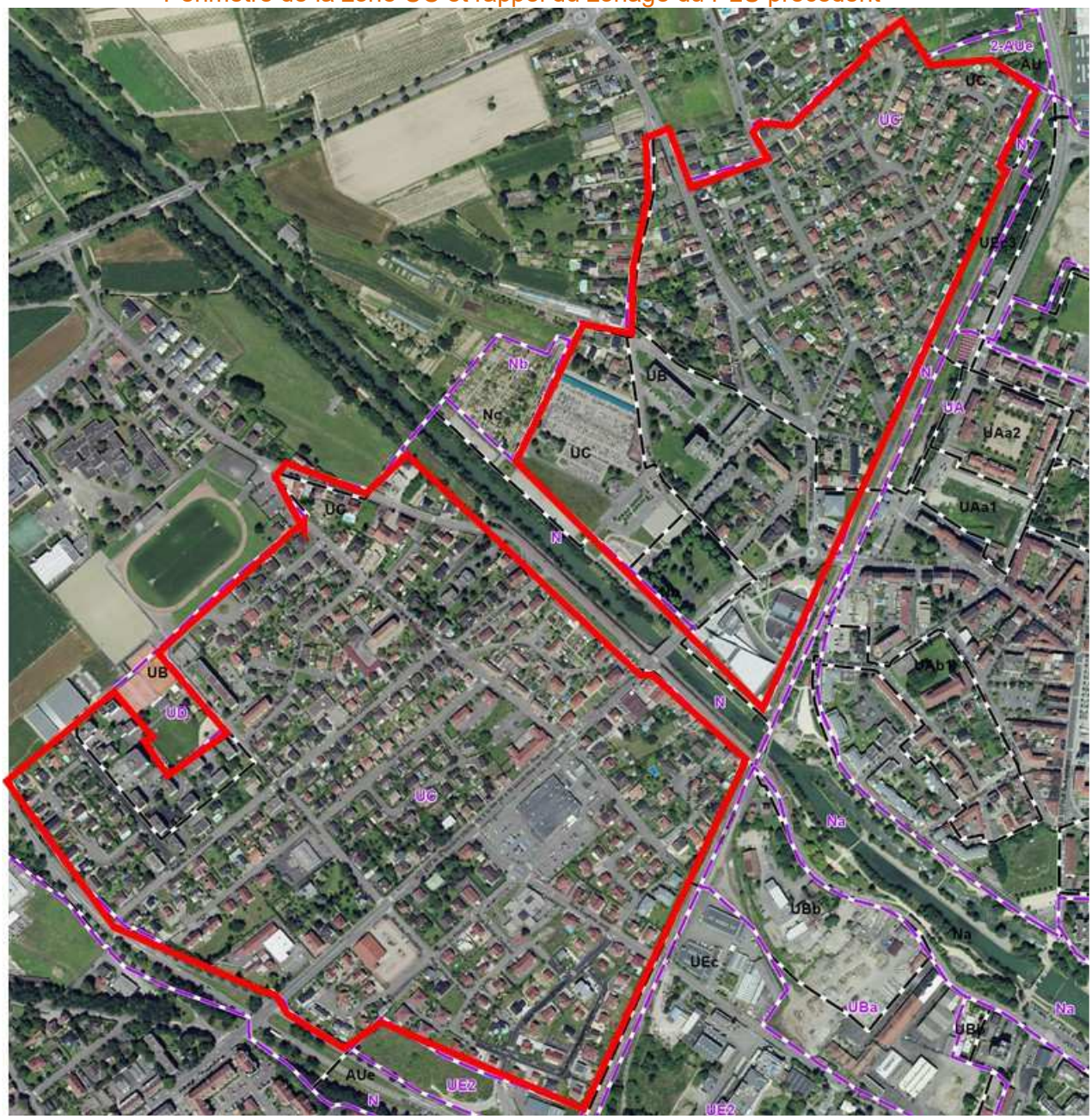
- la bonne cohabitation entre les différentes fonctions et la diversification est assurée dans un rapport de compatibilité avec la dominante urbaine résidentielle de la zone ;
- la marge de recul de 4 mètres minimum permet d'instaurer une transition entre l'espace public et les constructions ;
- le règlement garantit à toute construction un recul suffisant par rapport au voisinage.
- Des dégagements sont prévus entre les habitations pour permettre de circuler entre les immeubles, pour la sécurité incendie et secours, pour l'ensoleillement et les coulées vertes urbaines ;
- une certaine perméabilité visuelle est induite, tout en permettant une densification des grands terrains. Il permet ainsi de réserver sur les parcelles une proportion non négligeable d'espaces verts indispensables à la circulation locale de la biodiversité et à la qualité de vie des quartiers résidentiels ;
- une hauteur compatible avec le tissu existant et permettant une densification par le haut. La notion d'attique permet de favoriser la diversification architecturale et les toitures végétalisées ;
- dispositions en faveur du stationnement des cycles et incitations à la limitation du recours à la voiture ;
- proportion d'espaces perméables garantie ;
- dans le secteur canal UBa, orientations d'aménagement en faveur de la création d'une trame verte, d'un système de parcs traversants, compacité du bâti permettant de dégager des espaces libres au sol avec circulations douces. Ce secteur traité sous la forme du ZAC comprendra une part de logements locatifs sociaux permettant de maintenir à Huningue l'équilibre optimal de l'offre en logements,
- Une EQRS a été réalisée pour la réalisation de la ZAC canal (UBa) et des études complémentaires sont prévues pour les phases de conception architecturale.

La zone UC (superficie approximative : 60 ha)

La zone UC est conquise sur des terres agricoles sous la forme de lotissements ou groupes d'habitation juxtaposés de différentes époques.
Elle circonscrit le développement résidentiel, localisé dans la partie Ouest du territoire huninguois, séparé du reste de l'agglomération par la voie ferrée. Elle intègre les principaux équipements publics structurants.

La zone habitée est très majoritairement occupée par des pavillons individuels entourés de jardins privatifs, conférant à l'ensemble une densité moyenne à faible. Outre les grands équipements comme le cimetière, la Mairie, la maison des sports et le Triangle, elle comporte quelques équipements (écoles, supermarché) et localement des immeubles collectifs d'habitation.
La zone est valorisée par le canal et se berges formant corridor vert principal.

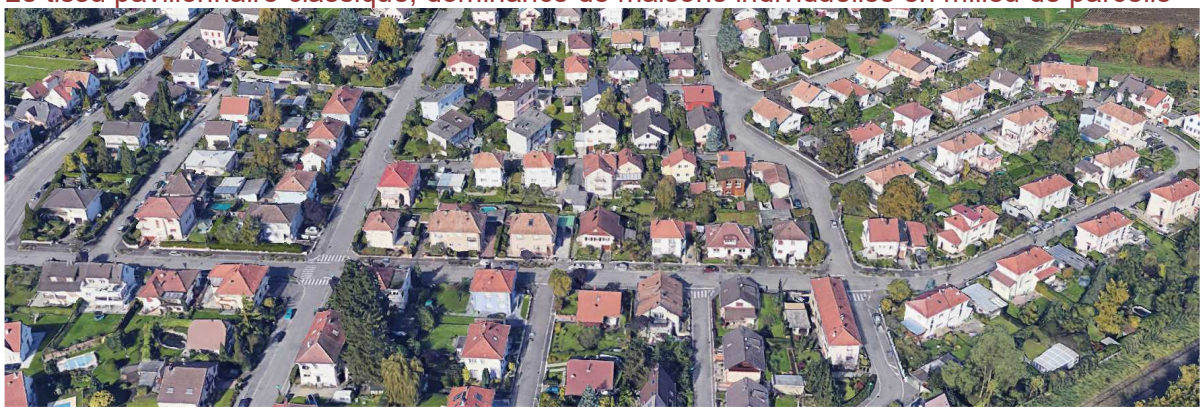
Périmètre de la zone UC et rappel du zonage du PLU précédent



Spécificités architecturales et urbaines :

Le secteur des grands équipements publics administratifs, sportifs et culturels en bordure de canal

Le tissu pavillonnaire classique, dominance de maisons individuelles en milieu de parcelle



Objectifs du Règlement

La morphologie de ce tissu laisse peu de vides permettant la densification. Toutefois des évolutions sont possibles pour garantir son attractivité à plus long terme :

- en permettre une évolution des construction existantes sur les parcelles bâtie,
- en admettant une diversification fonctionnelle,
- en permettant une diversification architecturale,
- en garantissant un tissu aéré et un cadre de vie qualitatif et apaisé.

Dispositions générales

Les limitations des occupations et de l'utilisation du sol en zone UC induites par les articles 1 et 2 du règlement répondent aux nécessités de faire cohabiter les deux fonctions principales de la zone, à savoir l'habitat résidentiel et les équipements structurants d'intérêt général. Le quartier est en partie séparé physiquement du centre-ville par des infrastructures, mais peut bénéficier d'une diversification fonctionnelle progressive dans le respect de la tranquillité des habitants et du maintien d'un cadre verdoyant.

Densités Volumes Prospects

Emprise au sol

Règle générale	L'emprise maximale est de 30% sauf pour les équipements publics.
Objectifs principaux	Il s'agit de préserver des espaces de respiration et de la place pour les espaces verts et les stationnements privatifs autour des habitations. L'évolution du tissu vers des règles moins contraignantes en terme de prospects doit se faire en garantissant aux quartiers de cette zone une densité moyenne.
Evolution par rapport au PLU précédent	Pas de changement sur le fond, seul le périmètre de la zone UC évolue (diminution).

Hauteur

Règle générale	La hauteur des constructions est de 13m au faîtage, 7 mètres à l'égout et 11 mètres à l'acrotère. Les immeubles à toit plat sans attique ne pourront dépasser deux niveaux, pour des questions de cohérence architecturale et de respect du voisinage des maisons classiques.
Objectifs principaux	L'objectif principal est de permettre de compléter harmonieusement le tissu existant, suivant une densification maîtrisée compatible avec le voisinage. L'apparition de la notion d'attique permet d'envisager des formes architecturales innovantes compatibles.
Evolution par rapport au PLU précédent	Admission des toits plats dans certaines conditions de hauteur.

Recul par rapport aux voies

Règle générale	Un recul de 4 mètres au moins par rapport aux voies. Construction possible dans les marges de recul pour les éléments de faible volume comme garages, carports, locaux techniques divers.
Objectifs principaux	Il s'agit de maintenir des marges de recul pour respecter la physionomie côté rue, et en même temps de proposer des alternatives pour l'organisation des volumes sur les unités foncières.
Evolution par rapport au PLU précédent	Possibilités d'implanter certains bâtiments de faible volume dans la marge de recul.

Recul par rapport aux voisins

Règle générale	Retrait proportionnel à la hauteur avec un minimum de 3 mètres. Quelques possibilités d'implantation sur limites séparatives.
Objectifs principaux	Conservation des espaces libres entre immeubles côté rue. Possibilités de construire sur limite à l'arrière mais pour les volumes faibles. Ces règles permettent de conserver des marges de recul permettant des plantations et des surfaces perméables.
Evolution par rapport au PLU précédent	Evolution non significative.

Aspect et qualité urbaine

Règle générale	Une proportion de 30% de la surface de chaque unité foncière devra rester perméable.
Objectifs principaux	Les espaces perméables peuvent être aménagés en jardins et espaces verts autour des immeubles d'habitation. La limitation de l'imperméabilisation permet de réduire les îlots de chaleur, et d'infiltrer les eaux de pluie.
Evolution par rapport au PLU précédent	Rédaction d'une règle relative à la proportion d'espaces perméables. Simplification des règles pour les clôtures.

Réseaux et performances

Règle générale	Il s'agit d'une zone urbaine entièrement équipée : les constructions doivent se raccorder à l'eau potable et à l'assainissement collectif. Les immeubles neufs doivent être raccordables en souterrain aux réseaux secs et bénéficier des meilleurs conditions de réception de signaux électroniques.
Objectifs principaux	Les projets doivent viser la performance énergétique et posséder les connections numériques adaptées à la mutation du tissu vers davantage de mixité fonctionnelle (domicile, travail).
Evolution par rapport au PLU précédent	Evolution non significative. Apparition de préconisations en faveur de l'accès aux communications numériques.

Déplacements et stationnement

Dispositions	Nouvelles normes de stationnement basées sur une taille moyenne de logement. Possibilités de mutualisation.
Objectifs principaux	Faciliter le stationnement sur les parcelles privatives. Prévoir des places pour les visiteurs dans l'habitat collectif. Inciter à libérer l'espace public.
Evolution par rapport au PLU précédent	Nouvelles bases de calcul pour les normes, apparition de normes pour les cycles.

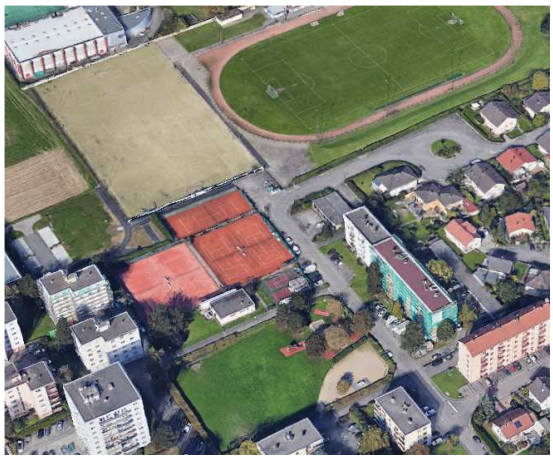
Prise en compte des objectifs d'aménagement et de développement durables

- la dominante urbaine résidentielle de la zone peut être enrichie par d'autres fonctions compatibles pour la vie du quartier et son attractivité ;
- les marges de recul perméables permettent de garantir un tissu aéré incitant à la conservation ou à la création d'espaces verts participant à la qualité environnementale ;
- en admettant des attiques et des toits plats, des possibilités d'amélioration des performances énergétiques, de végétalisation des toitures sont offertes ;
- la limitation de la hauteur et les règles de prospect permettent d'assurer de bons rapports de voisinage avec l'existant en cas de densification ou de transformation urbaine.

La zone UD (superficie approximative : 5ha)

La zone UD circonscrit deux sites consacrés aux activités de sport et de loisirs.

- *L'une est située à l'extrémité nord-ouest du ban communal, en limite de Village-Neuf, et prolonge les équipements sportifs du SIPES (piscine, stades, tennis). Elle comprend les terrains du club de tennis de Huningue et le parc du quartier Concorde ;*
- *L'autre est liée aux zones industrielles Sud et porte le terrain de foot et les tennis de l'entreprise Novartis, jouxtant le stade de la Frontière sur Saint-Louis.*



Objectifs du Règlement

Ces deux zones spécialisées sont consacrées aux sport et aux loisirs. C'est cette destination et elle seule qui est admise.
Sans contraintes réglementaire majeure, une hauteur plafond est toutefois fixée, compatible avec les besoins de la zone et avec la proximité de zones habitées denses sur Huningue ou Saint-Louis. Les équipements de la zone doivent limiter l'imperméabilisation de sols et comporter une proportion suffisante de places de parking pour leurs usages.

Dispositions générales

Les limitations des occupations et de l'utilisation du sol en zone UD induites par les articles 1 et 2 du règlement doivent permettre de maintenir et de faire évoluer les zones de sport et loisirs.

Densités Volumes Prospects

Emprise au sol

Règle générale	Pas d'emprise fixée
Objectifs principaux	Il s'agit de ne pas compromettre l'évolution des sites, sachant que d'autres règles permettent de maintenir des espaces de respiration.
Evolution par rapport au PLU précédent	Nouveau classement : la zone sud était intégrée en zone UE au précédent PLU, avec une emprise maximale.

Hauteur

Règle générale	La hauteur des constructions est limitée à 20 mètres au total.
Objectifs principaux	Tout en restant compatible avec la majorité des besoins en terme de sport, la hauteur plafond permet d'éviter des conflits de voisinage avec des habitations proches.
Evolution par rapport au PLU précédent	Le passage d'une partie des équipements de UE vers UD marque la fixation d'une hauteur maxi.

Recul par rapport aux voies

Règle générale	Un recul de 4 mètres au moins par rapport aux voies.
Objectifs principaux	Recul classique pour circulation et entretien
Evolution par rapport au PLU précédent	Pas d'évolution significative.

Recul par rapport aux voisins

Règle générale	Retrait proportionnel à la hauteur avec un minimum de 3 mètres.
Objectifs principaux	Recul classique pour circulation et entretien
Evolution par rapport au PLU précédent	Pas d'évolution significative.

Aspect et qualité urbaine

Règle générale	Une proportion de 30% de la surface de chaque unité foncière devra être traitée en espaces verts, ou au moins rester perméable.
Objectifs principaux	La proportion d'espaces perméables est en cohérence avec le maintien d'une proportion d'espaces de sport de plein air. La limitation de l'imperméabilisation permet également d'infiltrer les eaux de pluie.
Evolution par rapport au PLU précédent	Ajout de dispositions relatives aux espaces perméables.

Réseaux et performances

Règle générale	Il s'agit d'une zone urbaine équipée : les constructions doivent se raccorder aux différents réseaux et pouvoir bénéficier de réseaux de communication efficaces.
Evolution par rapport au PLU précédent	Evolution non significative. Apparition de préconisations en faveur de l'accès aux communications numériques.

Prise en compte des objectifs d'aménagement et de développement durables

- la dominante sportive est maintenue et renforcée, assurant une mixité fonctionnelle des différentes zones de la ville ;
- une forte proportion d'espaces verts ou perméables limite l'artificialisation des terrains ;
- la limitation de la hauteur et les règles de prospect permettent d'assurer de bons rapports de voisinage avec les quartiers d'habitation proches ;
- une partie des équipements sont ceux des entreprises industrielles proches. Le nouveau classement permet de pérenniser un espace dédié au sport et aux loisirs.

Les zones d'activités économiques UE (superficie : environ 100ha)

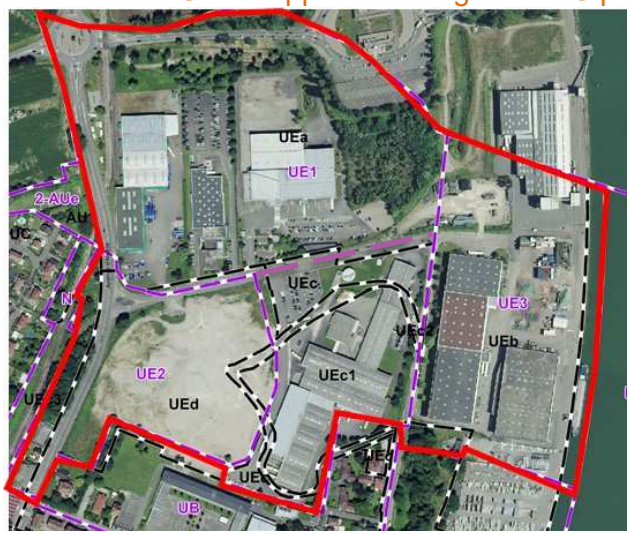
Très nombreux à Huningue du fait du passé industriel de la ville et de son débouché sur la façade rhénane par le canal, les sites d'activité ont été classés en trois catégories :

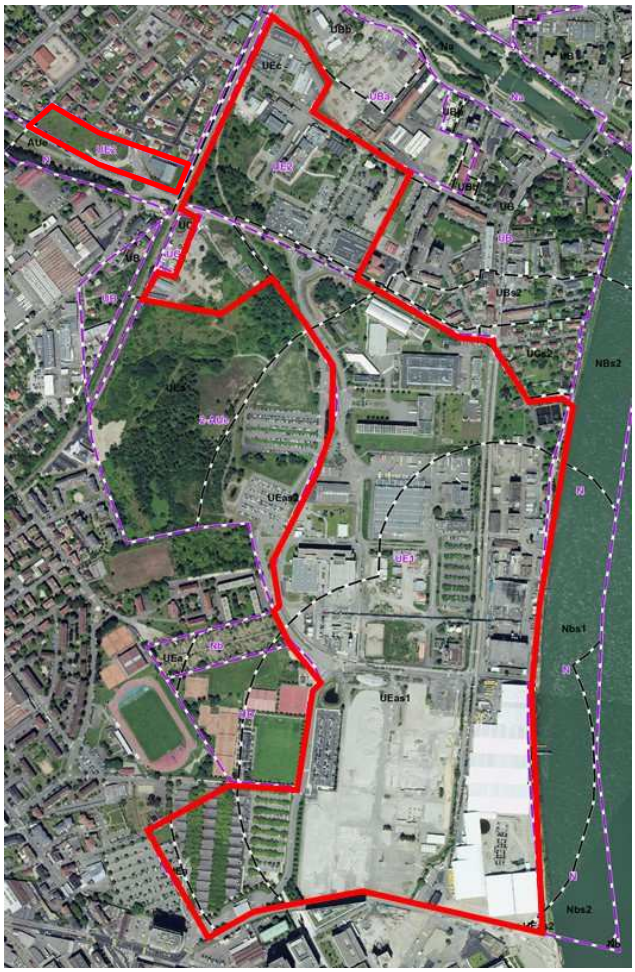
- la sous-zone UE1 à dominante industrielle ;

- la sous-zone UE2 présentant une mixité des fonctions économiques et commerciales ;

- la sous-zone UE3 réservées aux activités portuaires et à leur développement.

Périmètre de la zone UE et rappel du zonage du PLU précédent





Les zones économiques se situent au nord et au sud du ban, et se prolongent sur les bans voisins de Village-Neuf et de Bâle.

Situation locale et objectifs du Règlement

Au sud, les vastes emprises industrielle sont occupées par des entreprises importantes notamment dans le domaine de la chimie et de la pharmacie. Dans un passé récent, une partie des sites industriels a été démantelée, ce qui laisse des terrains vierges susceptibles d'être reconvertis. La position ici est stratégique : aux contact des industries de pointe bâloises, en prise directe sur la voie d'eau du Rhin. La zone bénéficie en outre d'une confortable desserte routière incluant une plate-forme douanière. Dans ce contexte, le règlement va s'attacher à encadrer la valorisation du site pour le développement industriel.

Au Nord, le PLU va détailler l'affectation des emprises industrielles, suivant leur degré de mutabilité. Une partie des terrains en entrée de ville s'apprête à recevoir un équipement commercial (avenue d'Alsace sur une friche industrielle), alors que côté Rhin, le port rhénan se reconcentre en optimisant son foncier. Entre les deux subsiste un espace industriel en pleine mutation, sur lequel l'établissement Carpenter, fabriquant de mousses industrielles, ferme ses portes et libèrera bientôt du foncier pour une reconversion. Le zonage du nouveau PLU va distribuer les destinations du sol pour le futur, en indiquant les dominantes.

Dispositions générales

Les limitations des occupations et de l'utilisation du sol en zone UE induites par les articles 1 et 2 du règlement sont fonction de la typologie des activités admises dans chaque sous-zone. Dans toutes la zone UE, les exploitations agricole et forestières sont interdites, de même que toute forme d'hébergement ou de logement, les activités de sport, de spectacle, de loisirs et autres ERP.

Pour ne rien oublier, l'article 1 reprend en détail toutes les sous-destinations pour chaque sous-zone, ce qui permet de mieux apprécier les différentes nuances.
- En UE1, les constructions admises sont principalement conditionnées par leur degré de nuisance, ou de risque, le commerce doit y rester marginal.
- En UE2, le commerce est favorisé ainsi que des activités plus faiblement nuisantes que l'industrie, en particulier au contact immédiat des zones habitées.
- En UE3, la zone est réservée aux activités portuaires sur la façade rhénane.

Densités Volumes Prospects

Emprise au sol

Règle générale	Elle n'est pas réglementée.
Objectifs principaux	Compte tenu des enjeux sur ces sites, il semble inapproprié de réglementer l'emprise au sol, car les besoins industriels sont liés à la production. D'autres règles permettent de réguler l'emprise en cas de besoin, en particulier pour libérer des espaces verts et des stationnements.
Evolution par rapport au PLU précédent	Pas de changement significatif sur le principe, mais une simplification sectorielle globale et une prise en compte de l'évolution des périmètres de risques.

Hauteur

Règle générale	La hauteur des constructions est fixée à 15 mètres au total, sachant de des éléments techniques peuvent franchir ce plafond.
Objectifs principaux	Cette hauteur plafond globale est compatible avec la proximité des habitations et d'autres équipements.
Evolution par rapport au PLU précédent	Sauf très localement pour des raisons de qualité urbaine et de proximité des habitations, la hauteur n'était pas réglementée en UE dans le PLU précédent. Le nouveau plafond devient admissible partout.

Recul par rapport aux voies

Règle générale	H/2 avec un recul minimal de 6 mètres par rapport aux voies. Construction possible dans les marges de recul pour les éléments techniques spécifiques, ou les ouvrages donnant sur le Rhin. Une disposition particulière s'applique avenue d'Alsace dans le but de créer un alignement architectural en entrée de ville, dans la continuité des autres projets urbains le long de cet axe.
Objectifs principaux	Il s'agit de maintenir des marges de recul progressives en fonction des hauteurs. Avenue d'Alsace il s'agit de conforter l'axe urbain jusqu'à la gare.
Evolution par rapport au PLU précédent	Simplification et globalisation, suppression des cas particuliers. Dispositif spécial rue de l'Abattoir, sur le site Carpenter qui évolue, afin de ne pas se rapprocher des habitations.

Recul par rapport aux voisins

Règle générale	Retrait proportionnel à la hauteur avec un minimum de 8 mètres par rapport aux zones extérieures et 5 mètres à l'intérieur de la zone. Quelques possibilités d'implantation sur limites séparatives.
Objectifs principaux	Etant donné que les hauteurs admises sont relativement importantes, un recul par rapport aux voisins permet de conserver des espaces libres entre immeubles, pour garantir la sécurité, la circulation, et pour créer des espaces perméables ou des stationnements.
Evolution par rapport au PLU précédent	Peu d'évolution sauf regroupement de secteurs et répartition des dominantes par sous-zones.

Aspect et qualité urbaine

Règle générale	Une proportion de 15% de la surface de chaque unité foncière devra rester perméable. Certains espaces verts sont à conserver.
Objectifs principaux	La limitation de l'imperméabilisation permet de réduire les îlots de chaleur, et de mieux gérer les eaux de pluie. La règle permet aussi d'éviter une trop grande artificialisation des unités foncières, même si les besoins de l'industrie ne sont pas connus à l'avance. Les espaces perméables peuvent recevoir des plantations ou espaces verts.
Evolution par rapport au PLU précédent	Réduction des exceptions. Simplification et homogénéisation des règles pour les clôtures.

Réseaux et performances

Règle générale	Il s'agit d'une zone urbaine entièrement équipée : les constructions doivent se raccorder à l'eau potable et à l'assainissement. Des équipements spécifiques pour la défense incendie pourront être demandés en fonction des activités. Les immeubles neufs doivent être raccordables en souterrain aux réseaux secs et bénéficier des meilleurs conditions de réception de signaux électroniques.
Objectifs principaux	Les accès doivent être dimensionnés en fonction de la densité du trafic et de la sécurité des usagers. Les projets doivent prévoir les connections numériques les plus performantes pour faciliter les échanges.
Evolution par rapport au PLU précédent	Apparition de préconisations en faveur de l'accès aux communications numériques. Mise en garde sur la capacité des réseaux publics pour la défense incendie.

Déplacements et stationnement

Dispositions	Nouvelles normes de stationnement.
Objectifs principaux	Diminuer la consommation d'espace pour les parkings en imposant dans certains cas le recours à des silos.
Evolution par rapport au PLU précédent	Ne plus baser les normes sur la surface de plancher des activités. Apparition de normes pour les cycles et bornes de chargement des véhicules électriques.

Prise en compte des objectifs d'aménagement et de développement durables

- corrélation entre développement démographique et création d'emploi ;
- prise en compte des contraintes et nuisances ;
- prise en compte des zones tampon par rapport aux habitations limitrophes ;
- maintien ou augmentation de surfaces perméables dans les zones économiques ;
- maintien d'espaces verts existants (Palmrain) ;
- réduction de la consommation de foncier pour le stationnement des véhicules ;
- dispositions en faveur du stationnement des cycles et incitations à la limitation du recours à la voiture.

Rappel concernant l'évolution récente des sites industriels : Les sites industriels sont dépollués selon les usages projetés et traduit dans le zonage (ex : STEIH / CLARIANT). Le degré de dépollution des sites les plus pollués de la ville est qualifié d'exemplaire.
L'ensemble des projets font l'objet d'études préalables pour s'assurer de la compatibilité avec les usages futurs.

La zone UG, aire d'accueil des gens du voyage (superficie : 0,4ha)

Ce petit périmètre en bordure des zones économiques bénéficie d'un zonage particulier pour en maîtriser l'évolution.

Dispositions générales

Zone spécialisée, elle n'admet que les établissements admis par le code de l'Urbanisme et répertoriés sous l'appellation « aire d'accueil des gens du voyage ».

Le corps de règles est simple, il limite la hauteur des constructions à 5 mètres et leur impose un recul de 10 mètres minimum par rapport à la RD 107, 2 mètres par rapport aux autres voies.

Ceci permet de garantir une certaine intégration de l'aire dans son environnement immédiat.

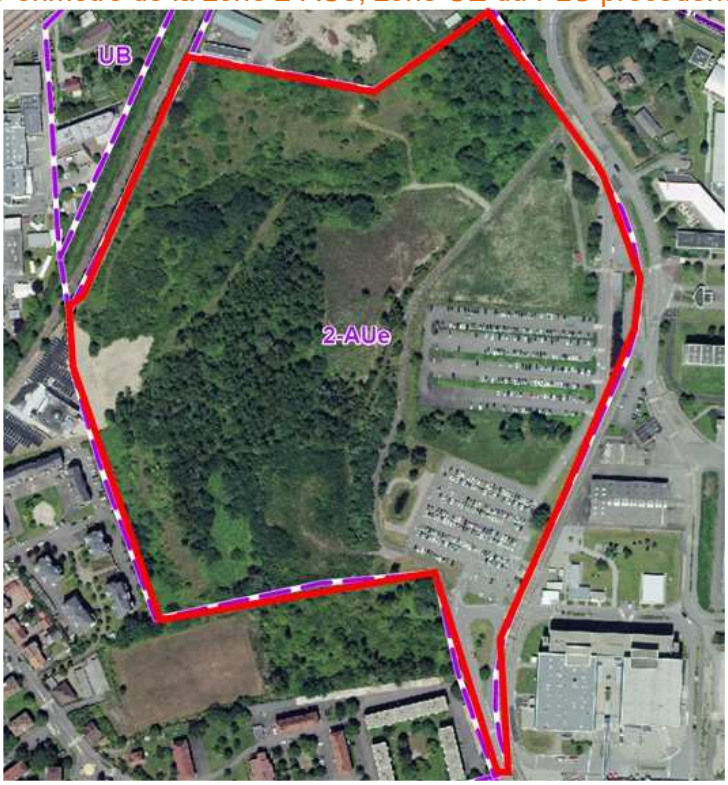
Les zones à urbaniser, dites "zones AU". (Superficie : environ 65 ha)

La zone AU est décomposée comme suit :

- une vaste zone **2-AUe** d'urbanisation future pressentie pour des activités économiques et des équipements est située dans le prolongement nord des sites industriels de Huningue-Sud, sur le site d'une ancienne gravière en cours de recolonisation par la végétation.

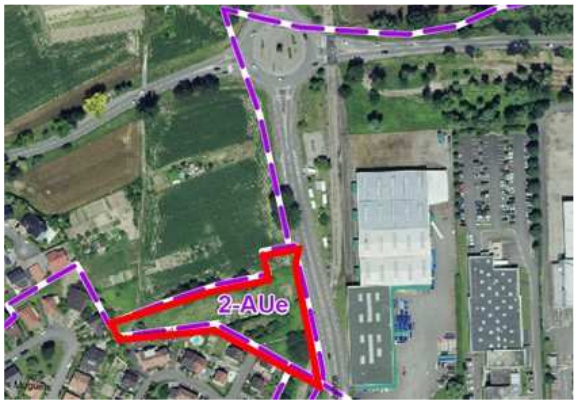
La gravière dans les années 60 (cliché IGN)

Périmètre de la zone 2-AUe, zone UE du PLU précédent

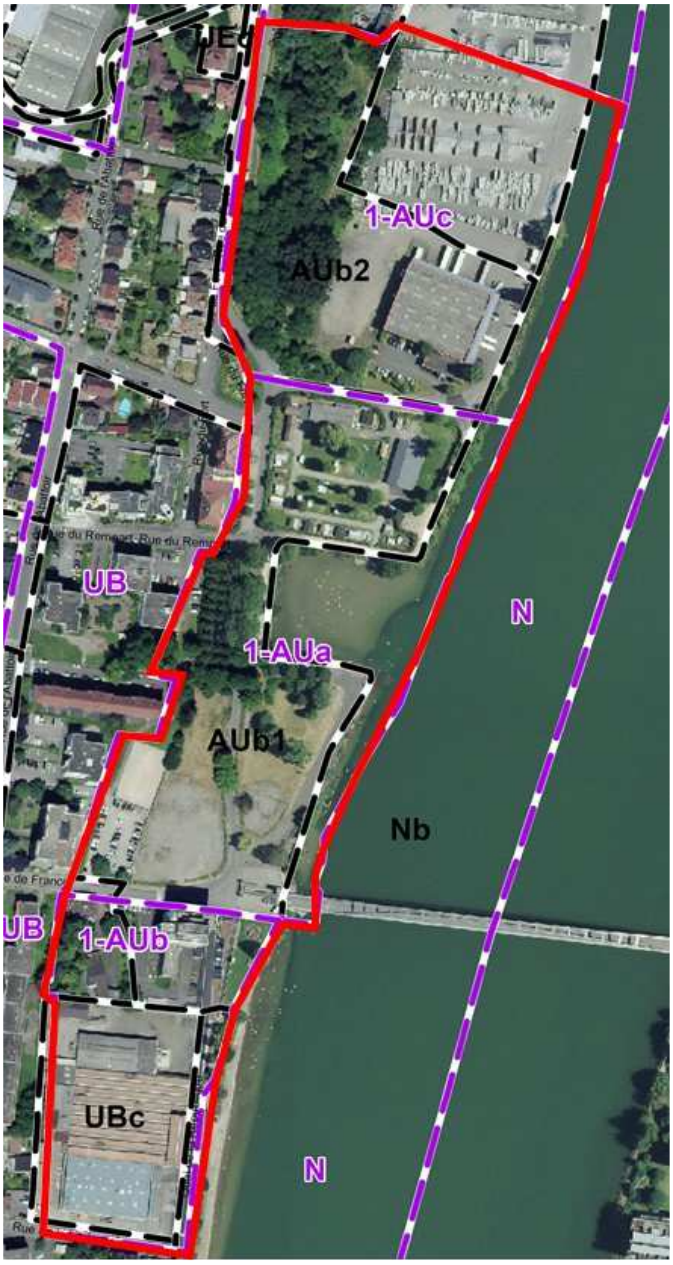


Cette réserve foncière ne sera pas mobilisée à court terme, et une étude environnementale plus fine sera nécessaire au moment de son aménagement, permettant de préserver au mieux une trame verte cohérente et la biodiversité du site.
La commune s'engage déjà pour la protection de certains espaces naturels sur le site pour aller dans le sens du projet 3Land, de l'évaluation environnementale et des préconisations de l'Etat.

- une petite réserve d'urbanisation 2-AUe (environ 60 ares) au contact de la commune voisine de Village-Neuf doit participer à un aménagement global de long terme pour les besoins économiques ;



- Plusieurs secteurs d'urbanisation future :



- **Le secteur 1-AUa** représentant un ensemble de terrains inscrits au PLU précédent et destiné à un aménagement global à plusieurs destinations, en bordure du Rhin ;

- **Le secteur 1-AUb** correspondant à la friche d'une activité industrielle, d'une superficie d'environ 1,5ha en bordure du Rhin et permettant une prolongation des aménagements des rives du Rhin, principalement pour les besoins de l'habitat collectif ;

- **Le secteur 1-AUc** correspondant à une zone destinée à l''hébergement touristique et de loisirs dans le prolongement des zones en cours d'aménagement. Sa superficie d'environ 3,6ha permet d'y transférer le terrain de camping de la ville et d'y adjoindre une base nautique tout en préservant les boisements existants.

Au total, le potentiel se répartit comme suit :

Zone ou secteur	Superficie totale	Destination principale
1-AUa	3,5 ha	Habitat collectif-hébergement-bureaux
1-AUb	1,5 ha	Habitat collectif
1-AUc	3,6 ha	Tourisme et loisirs nautiques
2-AUe	15 ha	Economie
TOTAL approximatif	24 ha	

Objectifs du Règlement et dispositions particulières au secteur 1-AUa

Le secteur 1-AUa est destiné à la diversification urbaine de Huningue et le traitement de la façade urbaine rhénane aux portes de la France.

Le projet d'aménagement est inscrit dans le PLU précédent qui a déjà prévu une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Le site recevra plusieurs destinations, dont une majorité de logements et de locaux d'hébergement hôtelier, ainsi que des bureaux, un silo de stationnement et quelques activités.
La morphologie attendue en bordure du Rhin tend à réaliser un front urbain majestueux et dense, dans le prolongement du tissu bâlois, pour marquer l'entrée en France par la passerelle des 3 Pays.
L'aménagement s'accompagne d'un traitement qualitatif des berges du fleuve, et mise sur une augmentation de l'attractivité des berges pour la déambulation et les déplacements doux.

Emprise au sol et volumétrie sont inscrites dans l'OAP. La rue de France est destinée à devenir voie piétonne, bordée de part et d'autre par deux signaux d'entrée sur le territoire français. C'est pourquoi le règlement prévoit la possibilité de construire un volume comparable à la Tour existante en vis-à-vis.

Le front du fleuve devra s'aligner sur la tour signal existante.
La zone devra globalement comporter autant d'espaces libres que d'espaces bâtis.
Le projet d'ensemble comportera des aires de stationnement en proportion des usages respectifs des immeubles, avec une majorité de places en souterrain ou en silo.

Objectifs du Règlement et dispositions particulières au secteur 1-AUb

Le secteur 1-AUb est tout simplement le prolongement de l'aménagement en cours sur la façade rhénane, et le règlement y poursuit les objectifs suivants :
- valorisation d'une friche industrielle récente pour l'habitation, avec économie de foncier,
- traitement urbain qualitatif et en cohérence avec les aménagements du secteur limitrophe 1-AUa en cours de finalisation,

- diversification de l'offre immobilière associée à la création d'espaces verts et de séquences paysagères en milieu urbain,
- poursuite de la valorisation des berges du Rhin en faveur des espaces publics et des déplacements doux,
- gestion du stationnement et des circulations motorisées.

Densités Volumes Prospects

Emprise au sol

Règle générale	L'emprise maximale résulte du schéma de l'OAP et de la volonté de réserver une part importante aux espaces ouverts perméables. L'emprise bâtie est de 25% maxi par unité foncière.
Objectifs principaux	Il s'agit de préserver des espaces de respiration et de la place pour les espaces verts. La densité de logements est rendue possible par une souplesse dans la hauteur des immeubles et une diminution de la surface au sol.
Evolution par rapport au PLU précédent	Passage d'une zone industrielle en zone d'habitation collective avec des espaces verts. Création de nouvelles surfaces vertes et perméables.

Hauteur

Règle générale	La hauteur des constructions est plafonnée à 47 mètres, mais cela constitue un maximum sur une emprise limitée. Rue de la Libération la hauteur est limitée à 16 mètres. L'OAP précise comment se répartissent les hauteurs minimales et maximales, en particulier en façade rhénane ou une gradation est exigée.
Objectifs principaux	L'objectif principal est de maîtriser la volumétrie par îlots, suivant un gradient de hauteur du Sud vers le Nord, et de préserver des espaces de respiration entre immeubles, de manière à laisser un maximum de place aux espaces libres et verts au pied des constructions.
Evolution par rapport au PLU précédent	Changement profond de la morphologie en bordure du Rhin par suppression de volumes industriels et création d'une alternance entre volumes bâtis et fenêtres paysagères.

Recul par rapport aux voies

Règle générale	Il s'agit de produire un alignement architectural le long de la rue de la Libération, et le long du quai de la République.
Objectifs principaux	La prolongation de l'alignement en bordure du Rhin de part et d'autre de la passerelle.
Evolution par rapport au PLU précédent	Création d'un front bâti dans le prolongement des aménagements côté Rhin, et reculs importants par rapport aux quartiers existants côté ville.

Recul par rapport aux voisins

Règle générale	Retrait de 15 mètres minimum entre chaque immeuble.
Objectifs principaux	Conservation de plusieurs percées visuelles entre les immeubles, permettant des aménagements d'espaces verts et de circulations douces.
Evolution par rapport au PLU précédent	Reculs importants des immeubles par rapport au voisinage.

Aspect et qualité urbaine

Règle générale	Une proportion de 50% de la surface de chaque unité foncière devra rester perméable.
Objectifs principaux	Les espaces perméables doivent être aménagés pour moitié au moins en jardins et espaces verts autour des immeubles d'habitation. La limitation de l'imperméabilisation permet de réduire les îlots de chaleur, d'infiltrer les eaux de pluie, de manéger des perspectives visuelles, d'assurer un bon ensoleillement et de limiter l'emprise au sol du bâti.
Evolution par rapport au PLU précédent	Passage d'un espace entièrement artificialisé à un ensemble présentant une alternance d'immeubles et d'espaces ouverts en partie végétalisés.

Réseaux et performances

Règle générale	Il s'agit d'une zone d'urbanisation limitrophe à tous les équipements suffisants pour sa desserte : eau, assainissement, voirie primaire: les constructions doivent se raccorder à l'eau potable et à l'assainissement collectif. Les immeubles neufs doivent être raccordables en souterrain aux réseaux secs et bénéficier des meilleurs conditions de réception de signaux électroniques.
Objectifs principaux	Les projets doivent viser la performance énergétique et posséder les connections numériques adaptées aux exigences d'aujourd'hui.
Evolution par rapport au PLU précédent	Apparition de préconisations en faveur de l'accès aux communications numériques.

Déplacements et stationnement

Dispositions	Nouvelles normes de stationnement avec 1,5 places par logement quel que soit sa taille. La grande majorité des places seront à réaliser en souterrain ou en rez-de-chaussée des immeubles.
Objectifs principaux	Libérer l'espace au sol pour les aménagements paysager et réduire au maximum la place de la voiture sur le site.
Evolution par rapport au PLU précédent	Passage d'une zone industrielle en zone d'habitat, créant de nouveaux besoins pour le stationnent. En majorité il sera souterrain.

Prise en compte des objectifs d'aménagement et de développement durables

- la dominante résidentielle proposée sous la forme d'immeubles collectifs permet de libérer de l'espace au sol pour prolonger et enrichir la trame verte et les lieux de convivialité ;
- le stationnement en sous-sol libère des espaces perméables en surface ;
- le traitement de la façade rhénane apporte une continuité paysagère le long du fleuve et un dialogue avec les séquences paysagères de la berge opposée ;
- la maîtrise de la circulation motorisée et des flux sur le quai permet une mise en lumière pédagogique des vestige de la cité de Vauban et de son lien avec le fleuve.

Les conditions d'urbanisation du site sont précisées par les orientations d'aménagement et de programmation.

Remarque : certes la part élevée actuelle des logements locatifs sociaux va diminuer avec les projets de création de nouveaux logements en cours et à court terme sur ces différents sites. A plus long terme, (prévision au-delà de 10 ans) les premières tranches d'habitat de la « ZAC canal » s'appuieront sur un bilan réactualisé des besoins en LLS, cette ZAC incluant la mixité sociale.

Objectifs du Règlement et dispositions particulières au secteur 1-AUc

Le secteur 1-AUc est destiné à recevoir un équipement de tourisme et de loisirs, par transfert du camping actuel situé plus au Sud et évolution de la vocation d'hébergement touristique

La proximité des berges rhénanes milite en faveur d'une diversification de l'offre touristique en direction des loisirs nautiques, dans la limite des dispositions légales relatives à la navigation sur le Rhin ou à la baignade. Ce secteur comprend un espace arboré à protéger mais qui pourra comprendre des installations légères compatibles avec le maintien du couvert boisé.

Les zones naturelles ou forestières, dites "zones N". (Superficie : environ 40 ha dont 35 sont constitués par les plans d'eau libre du Rhin français et du canal)

La zone N de Huningue regroupe les quelques boisements isolés, les corridors écologiques de la trame verte et bleu du canal et du Rhin français, ainsi que quelques éléments ponctuels d'enrichissement de cette trame, en particulier le couloir de la voie ferrée qui constitue un vecteur de pénétration de la biodiversité en ville.

Elle comprend les secteurs suivants :

- *le secteur Na qui correspondant à la partie du canal de Huningue portant les aménagements liés au Parc des Eaux vives,*
- *le secteur Nb représentant des espaces dédiés aux jardins familiaux.*

Dispositions

Les limitations des occupations et de l'utilisation du sol en zone N induites par les articles 1 et 2 du règlement répondent aux nécessités de limiter au maximum toute intervention, aménagement ou construction qui pourraient remettre en question la valeur « naturelle » des lieux.
Les occupations et utilisations du sol y sont limitées : sauvegarde et l'entretien du site, prévention des risques, fonctionnement du trafic fluvial et ferré, entretien du Rhin et du canal de Huningue essentiellement.

On le voit, ce sont surtout des équipements d'intérêt général qui vont trouver leur place dans cette zone et dans certaines condition seulement.

Le secteur Na, portion du canal et Parc des eaux Vives pourra admettre les aires de jeux et de sports ouvertes au public et tous les aménagements en lien avec les activités nautiques et de loisirs.
Sur les abords du canal, la ville de Huningue s'est engagée à la préservation du Parc de Eaux Vives et du milieu aquatique. Cette volonté se traduit avec notamment l'aménagement de frayères. Il est souhaité de préserver un environnement naturel et de garantir la perméabilité des sols.

Le secteur Nb se limitera à admettre les abris de jardin qui correspondent à la destination unique du secteur.

Prise en compte des objectifs d'aménagement et de développement durables

- Prise en compte des trames vertes structurantes et renforcement par des trames secondaires ;
- Limitation des aménagements et des constructions ;
- Maintien d'une agriculture urbaine par le biais notamment de ces jardins familiaux (rappelons la présence d'une activité maraîchère sur l'agglo de Saint-Louis également).

Les règlementations spécifiques

Eléments à protéger, mettre en valeur ou requalifier

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme permettent d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Le P.L.U. utilise la protection au titre de l'article 151-19 et de l'article 151-23 :

- pour réserver les fonctions récréatives, écologiques et paysagères de certains petits massifs boisés qui bordent les zones urbaines ou valorisent les zones économiques,
- pour protéger des parcs, squares, cœurs d'îlots verts ou arborés afin qu'ils contribuent à la diversité des paysages et de la présence de la nature en ville,
- pour protéger, mettre en valeur et rendre accessibles les vestiges les plus visibles du patrimoine Vauban,
- pour maintenir des espaces de respiration entre immeubles ou pour réduire l'imperméabilisation de terrains et des parkings,
- pour figer une part des espaces naturels indispensables à la qualité urbaine des aménagements, en particulier dans la zone 2-AUe.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés inscrits au P.L.U. sont destinés en grande partie à l'acquisition progressive de parcelles portant des vestiges de la citadelle de Vauban. Cette valorisation doit se traduire soit par la mise en valeur architecturale, soit par la mise en place d'espaces verts ou d'une signalétique pédagogique.

D'autres emplacements sont dédiés à des élargissements ou prolongations de voies, ou pour l'amélioration du maillage des liaisons douces.

Rappel du régime juridique des emplacements réservés

Le régime juridique des emplacements réservés tel qu'il résulte des dispositions du code de l'urbanisme organise un équilibre entre les prérogatives reconnues au bénéficiaire de l'emplacement et les droits et compensations accordés aux propriétaires des biens visés.

<u>Droits et compensations accordés aux propriétaires :</u>
La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. En attendant cette acquisition, des droits sont ouverts aux propriétaires afin de compenser l'inconstructibilité ayant résulté de la création de l'emplacement réservé.
L'article L151-2 du code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre les bénéficiaires en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.
Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que le plan est rendu opposable, exiger de la collectivité publique ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.
Les articles L230-1 et suivants disposent que le droit de délaissement, qui prend la forme d'une mise en demeure, ouvre au bénéficiaire un délai d'un an à compter du dépôt de la demande en mairie pour se prononcer. L'acquisition peut se faire à l'amiable ou en cas de

désaccord par le juge de l'expropriation qui prononce alors le transfert de propriété et la fixation du prix, incluant aussi certaines indemnités notamment de remploi comme en matière d'expropriation. Le propriétaire qui a exercé son droit de délaissement peut se désister comme il peut requérir l'emprise totale de son bien partiellement classé.
En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en mairie de la demande.
Le propriétaire d'un bien situé dans un emplacement réservé peut, en dépit de l'inconstructibilité inhérente au classement, obtenir l'autorisation de réaliser des constructions temporaires sur son terrain. Seules les constructions à caractère définitif y sont interdites en vue de garantir la disponibilité de l'emplacement par rapport à la réalisation du projet ayant justifié sa création.

<u>Les prérogatives consenties aux bénéficiaires des emplacements réservés :</u>
Justifiées par l'intérêt général attaché à la réalisation des équipements publics projetés, mais compensées par des droits reconnus aux propriétaires, des prérogatives de puissance publique sont conférées aux bénéficiaires des emplacements réservés. Leur exercice restant placé sous le contrôle du juge.
Les emplacements réservés n'ont pas de durée initialement fixée. Ils peuvent être supprimés à tout moment par les autorités compétentes à l'occasion d'une révision ou modification du PLU.
Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.