PLAN LOCAL D'URBANISME

Document de travail

Hégenheim

1. Rapport de présentation

1.c. Rapport justificatif

ADAUHR ATD68

Octobre 2018

Sommaire

1. EXPOSE DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC 4

1.1. DEMOGRAPHIE 4
1.2. HABITAT ET LOGEMENT 5
1.3. ESPACES BATIS 6
1.4. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS 7
1.5. ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGE 8

2. JUSTIFICATION DU PROJET, DU PADD, DES OAP ET COHERENCE DE CES PIECES 9

2.1. SCENARIO ZERO, LA COMMUNE SANS PLU 9
2.2. COHERENCE DES CHOIX ET DISPOSITIONS DU PLU AVEC LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION 10
2.2.1. Rappel du contexte 10
2.2.2. Correspondance entre les objectifs poursuivis par la commune d'Hégenheim dans la délibération et les choix et dispositions du PLU 10
2.3. JUSTIFICATION DES CHOIX DU PADD 12
2.3.1. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain 12
2.3.2. Justifications des quatre premiers axes du PADD 32
2.4. JUSTIFICATION DES CHOIX DES OAP 38
2.4.1. Modérer la consommation foncière par un phasage des zones AU habitat 38
2.4.2. Mesure de la densité dans les OAP urbaines mixtes à vocation principale d'habitat 40
2.4.3. Les OAP des secteurs urbains mixtes à vocation principale d'habitat 41
2.4.4. Les OAP des secteurs à vocation économique et gravières 45
2.4.5. L'OAP Trame verte 48
2.4.6. Cohérences des OAP avec le PADD 49

3. LE REGLEMENT ECRIT ET LA DELIMITATION DES ZONES 52

3.1. JUSTIFICATION DES ARTICLES RETENUS DANS LE REGLEMENT ECRIT 52
3.2. JUSTIFICATION DES ZONES ET COHERENCE AVEC LE PADD ET LES OAP 61
3.2.1. Les zones urbaines 64
3.2.2. Les zones à urbaniser 82
3.2.3. La zone agricole 97
3.2.4. La zone naturelle 101
3.2.5. Justification des STECAL 106

4. LA NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD 110

5. JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME 120

5.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES 120
5.2. LES ESPACES BOISES CLASSES 121
5.3. LE REPERAGE DES CONSTRUCTIONS ISOLEES 121
5.4. LES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE 122
5.4.1. La nécessité de créer des logements sociaux 122
5.4.2. Outil retenu pour imposer la construction de logements locatifs sociaux 122
5.4.3. Identification des secteurs appropriés 123
5.4.4. Définition du seuil de déclenchement 123
5.4.5. Définition du pourcentage minimal 123
5.5. LES ZONES D'EXPLOITATION DES GRAVIERES 124

1. Exposé des principales conclusions du diagnostic

1.1. Démographie

	Tendances	Enjeux
+	**Forces** Fort dynamisme démographique, en constante augmentation depuis les années 1968. Accélération de la croissance démographique depuis 1990. Un profil démographique très soutenu et nettement supérieur à celui du département.	**Opportunités** Attractivité résidentielle de la commune du fait de sa position géographique trinationale, source de renouvellement de la population.
-	**Faiblesses** Difficile de stabiliser les jeunes qui partent pour leurs études (20-25 ans) et des retraités.	**Menaces** Vieillissement progressif de la population. Réduction de la taille des ménages.
=	**Besoins** Accompagner la dynamique démographique communale par une offre résidentielle suffisante et de qualité. Fixer la population, en particulier les ménages avec enfants. Permettre aux jeunes et aux ainés de rester dans la commune par une offre de logements et de services adaptée. Prévoir la possibilité de renforcer et/d'adapter ses équipements en fonction de l'évolution des besoins actuels et futurs de la population. Adapter et compléter en fonction des besoins les équipements concernant les structures liées à l'enfance (écoles, crèches, périscolaire etc..) ainsi que l'ensemble des équipements structurants (plaine sportive, réalisation d'un centre technique communal…).	

1.2. Habitat et logement

	Tendances	Enjeux
+	**Forces** Bonne dynamique de construction de résidences principales. Un parc de logement récent. Offre locative satisfaisante (environ 20% des logements de la commune). Diversification progressive de l'offre en logement (diversité de l'habitat, pavillon, habitat intermédiaire, habitat collectif de différentes tailles).	**Opportunités** Attractivité résidentielle de la commune du fait de sa position géographique trinationale.
-	**Faiblesses** Une offre en logements locatifs sociaux bien en-deçà des 20% (environ 3,4%).	**Menaces** Augmentation du coût du foncier. Desserrement des ménages.
=	**Besoins** Accompagner la dynamique démographique communale par une offre résidentielle suffisante et de qualité. Proposer des logements adaptés au besoin de tous, et anticiper sur l'obligation de renforcer le nombre de logements sociaux. Poursuivre la diversification, la densification (adaptée à la morphologie de la commune ; hors zone C du PEB) et la qualité des formes d'habitat. Organiser et planifier les extensions urbaines et assurer une bonne intégration paysagère.	

1.3. Espaces bâtis

	Tendances	Enjeux
+	**Forces** Un centre ancien à préserver. Densification progressive du tissu existant.	**Opportunités** Un potentiel foncier à l'intérieur de l'enveloppe bâtie.
-	**Faiblesses** Moitié Est de la commune couverte par la zone C du PEB qui interdit les collectifs et les opérations d'aménagement (urbanisation individuelle au coup par coup). Pavillonnaire prédominant sur les quartiers récents.	**Menaces** Attractivité résidentielle croissante de la commune, pression foncière en augmentation. Etalement urbain et banalisation de l'architecture.
=	**Besoins** Fixer des limites strictes à l'urbanisation. Organiser et planifier les extensions urbaines et assurer une bonne intégration paysagère. Poursuivre et encourager le renouvellement urbain et la réhabilitation du patrimoine ancien. Maintenir la diversité des fonctions et la vitalité de l'agglomération en confortant les polarités existantes (secteurs d'équipements, collège) et en confortant le dynamisme de son centre-ville.	

1.4. Développement économique et déplacements

	Tendances	Enjeux
+	**Forces** Maintien et développement d'un tissu d'activités diverses. Les commerces et services de proximité et essentiels sont regroupés au sein du centre ancien et de la plaine sportive à proximité du collège (pharmacie, boulangerie, restaurants, Mairie, salle de sports, etc.). Un soin particulier est apporté à l'aménagement de l'espace public. Vie associative dynamique. La commune compte des zones d'activités, et accueille de nombreuses entreprises. Une activité agricole toujours présente dans la commune.	**Opportunités** Développement des zones d'activités existantes. Projet de contournement Est d'Hésingue et d'Hégenheim. Mise en place d'un site d'activité métropolitain avec Allschwil.
-	**Faiblesses** Des déplacements domicile-travail qui engendrent un trafic routier important.	**Menaces**
=	**Besoins** Renforcer la dynamique économique en anticipant sur les besoins fonciers. Organiser les déplacements avec une vision trinationale et à long terme et en renforçant notamment les transports en commun. Conforter/renforcer les fonctions commerciales et de services dans le centre-ville notamment et le développement des commerces de proximité dans la commune afin d'assurer une vitalité du pôle intermédiaire. Développer les sites d'activités de la commune. Inscrire le projet de contournement Est de l'agglomération (relié au Nord à la RD 105). Inscrire le projet de l'agglomération bâloise du contournement d'Allschwil. Créer à terme un site d'activité métropolitain.	

1.5. Environnement naturel et paysage

	Tendances	Enjeux
+	**Forces** Une partie importante du ban communal est occupée par les espaces agricoles. Le territoire de Hégenheim est caractérisé par deux types d'espaces naturels et agricoles : la partie Ouest du ban communal, vallonnée, partiellement boisée et la partie Est, plus plane et comprenant des zones d'extraction de graviers, des espaces cultivables, et de façon plus éparses quelques petits massifs boisés, haies, etc.	**Opportunités**
-	**Faiblesses**	**Menaces** Réchauffement climatique, menace sur les écosystèmes, les ressources en eau, les populations…. Avancée de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels.
=	**Besoins** Maintenir la continuité des espaces naturels pour garantir la richesse biologique du grand territoire. Protéger les sites présentant un intérêt écologique majeur. Interdire l'exploitation des gravières et autres carrières en dehors des périmètres fixés par arrêté préfectoral. Protéger la diversité et l'imbrication des milieux qui, au-delà de leur valeur intrinsèque, confèrent notamment au Sud-Ouest du ban communal un intérêt d'importance locale.	

2. Justification du projet, du PADD, des OAP et cohérence de ces pièces

2.1. Scénario zéro, la commune sans PLU

Depuis fin mars 2017, avec la caducité des POS, la commune de Hégenheim voit s'appliquer le Règlement National d'Urbanisme (RNU) sur son territoire communal. Cette application du RNU entraine, entre autres, les conséquences suivantes :

- Le principe de constructibilité limité : les possibilités d'aménagement hors parties urbanisées seront restreintes. Il n'y aura plus de distinction entre les zones naturelles (ND du POS), les zones agricoles (NC) et les anciennes zones d'extension (NA indicées qui ne seront pas dans les parties urbanisées).
    - Ce principe de constructibilité limité ne permettra pas à Hégenheim de répondre à ses besoins en termes de logements. En effet, l'attractivité résidentielle de la commune est incompatible avec ce principe.
- La perte de spécifié des zones : avec l'application du RNU pratiquement l'intégralité des zones ND, NC, NA sera versée dans les parties non urbanisées de la commune et donc soumises à la règle de la constructibilité limitée. Toutes les zones naturelles, à intérêts écologiques et/ou paysagers, seront susceptibles d'accueillir des constructions agricoles ou autres constructions si nécessaire.
    - La division du territoire communal en zones spécifiques est un besoin impératif à Hégenheim. En effet, la commune présente des zones urbaines où les règles d'urbanisme doivent être adaptées aux besoins locaux et selon les quartiers ; elle présente des zones agricoles qui doivent être protégées au nom de la mise en valeur agraire et de la qualité des paysages ; elle présente des zones naturelles qui doivent être préservées, voire protégées, etc.
- Les mêmes règles de construction pour tout le ban : avec l'application du RNU, les mêmes règles de construction seraient applicables sur tout le ban (règles qui sont les mêmes par ailleurs pour l'ensemble du territoire français).
    - Hégenheim présente des tissus urbains qui nécessitent, tant par leurs fonctions que par leurs morphologies, l'établissement de règles spécifiques et différenciées. La commune présente un centre ancien, elle accueille des zones d'activités, etc. La mise en place de règles spécifiques par zone est impérative pour que Hégenheim puisse accompagner et encadrer le développement de son territoire.

Ainsi le Scénario 0, qui revient à appliquer le RNU sur la commune, ne permettrait pas à Hegenheim de répondre à ses besoins, c'est pourquoi le PLU met en place, au travers du PADD notamment, un autre scénario.

2.2. Cohérence des choix et dispositions du PLU avec la délibération de prescription

2.2.1. Rappel du contexte

La commune d'Hégenheim était dotée d'un POS approuvé le 4 mars 2002 et ayant fait l'objet de diverses procédures d'adaptation depuis son approbation. Depuis fin mars 2017, c'est le RNU qui s'applique sur le ban communal.

Par délibération du 14 novembre 2011, le Conseil Municipal d'Hégenheim décide de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

2.2.2. Correspondance entre les objectifs poursuivis par la commune d'Hégenheim dans la délibération et les choix et dispositions du PLU

Les tableaux suivants reprennent les objectifs poursuivis par la commune de Hattstatt dans la délibération du 10 février 2015 prescrivant la transformation du POS en PLU et présentent leurs déclinaisons au travers du PLU.

Objectif délibération	Définir une stratégie de réinvestissement urbain (améliorer les capacités d'évolution et d'accueil d'opérations dans les tissus existants)
Déclinaison PLU	Un important travail d'analyse du potentiel foncier mobilisable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine a été mené. L'objectif de réaliser 45% des logements intramuros a été fixé.

Objectif délibération	Privilégier une approche morphologique
Déclinaison PLU	La distinction entre les trois types de zone urbaines UA, UB et UC repose sur une analyse du tissu urbain existant dans l'agglomération, notamment la densité bâtie dans les parcelles et les conditions d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites de propriétés. Il en résulte 3 zonages qui délimitent des quartiers aux morphologies urbaines différenciées et que le PLU tente de conserver tout en assurant une évolution.

Objectif délibération	Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager
Déclinaison PLU	La zone UA recouvre le centre historique de Hégenheim. Cette zone se distingue du reste de l'agglomération par son tissu bâti serré et des volumes bâtis importants. Elle est règlementée de façon à permettre la mise en valeur urbaine et architecturale. Les éléments du patrimoine paysager sont protégés via l'OAP Trame.

Objectif délibération	Planifier les extensions urbaines
Déclinaison PLU	Les secteurs d'extensions urbaines 1AU sont couverts par des OAP qui viennent planifier et phaser leur urbanisation.

Objectif délibération	Permettre le développement d'activités
Déclinaison PLU	Les zones UA, UB et UC sont les espaces privilégiés pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale, tout en privilégiant une mixité fonctionnelle et un bon accès aux possibilités de transports en commun actuels et futurs. Les zones UE, 1AUe et 2AUe à vocation économique doivent permettre l'accueil d'entreprises qui ne peuvent cohabiter avec une fonction résidentielle au sein d'une zone mixte.

Objectif délibération	Promouvoir une approche durable de l'urbanisme
Déclinaison PLU	La commune a fait le choix de se placer dans le cadre du décret ALUR et d'opter pour le nouveau règlement. Les principes du développement durable sous-tendent l'intégralité du projet.

Objectif délibération	Mettre à jour le règlement du POS
Déclinaison PLU	La commune a fait le choix de se placer dans le cadre du décret ALUR et d'opter pour le nouveau règlement.

Objectif délibération	Préserver les espaces agricoles, la protection des paysages, des espaces boisés
Déclinaison PLU	Les espaces agricoles et naturels sont protégés au sein des zones A et N et au travers de l'OAP Trame verte.

Ainsi, l'intégralité des objectifs suivis par la commune et listés dans la délibération du 14 novembre 2011 trouvent une concrétisation et/ou une réponse dans le PLU.

2.3. Justification des choix du PADD

2.3.1. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain

Les développements suivants s'attachent à justifier l'axe 5 du PADD « Modérer la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain ».

Les implications surfaciques des objectifs chiffrés de modération de la consommation sont illustrées et détaillées dans le document « 1.b. Analyse du potentiel de densification et logique de modération de la consommation foncière ».

Préambule

Le Code de l'Urbanisme demande au Rapport de Présentation du PLU de s'appuyer sur un diagnostic établi au regard des prévisions démographiques. Ces prévisions démographiques constituent le point de départ du calcul des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les paragraphes suivants visent ainsi à développer une méthode chiffrée et justifiée qui partant d'un horizon démographique, aboutit à des besoins fonciers à inscrire dans le PLU.

Cette étape visant à définir des besoins réalistes et justifiés prend aujourd'hui une place centrale dans la procédure d'élaboration d'un PLU.

Pourtant, on rappellera ici que l'aménagement du territoire n'est pas une science exacte, mais une pratique humaine. Une pratique qui est ponctuée d'aléas, d'opportunités et de logiques qui sont pour certains, ni chiffrables, ni prédictibles. Dès lors, il convient de nuancer l'importance donnée actuellement aux « objectifs chiffrés » dans les documents d'urbanisme.

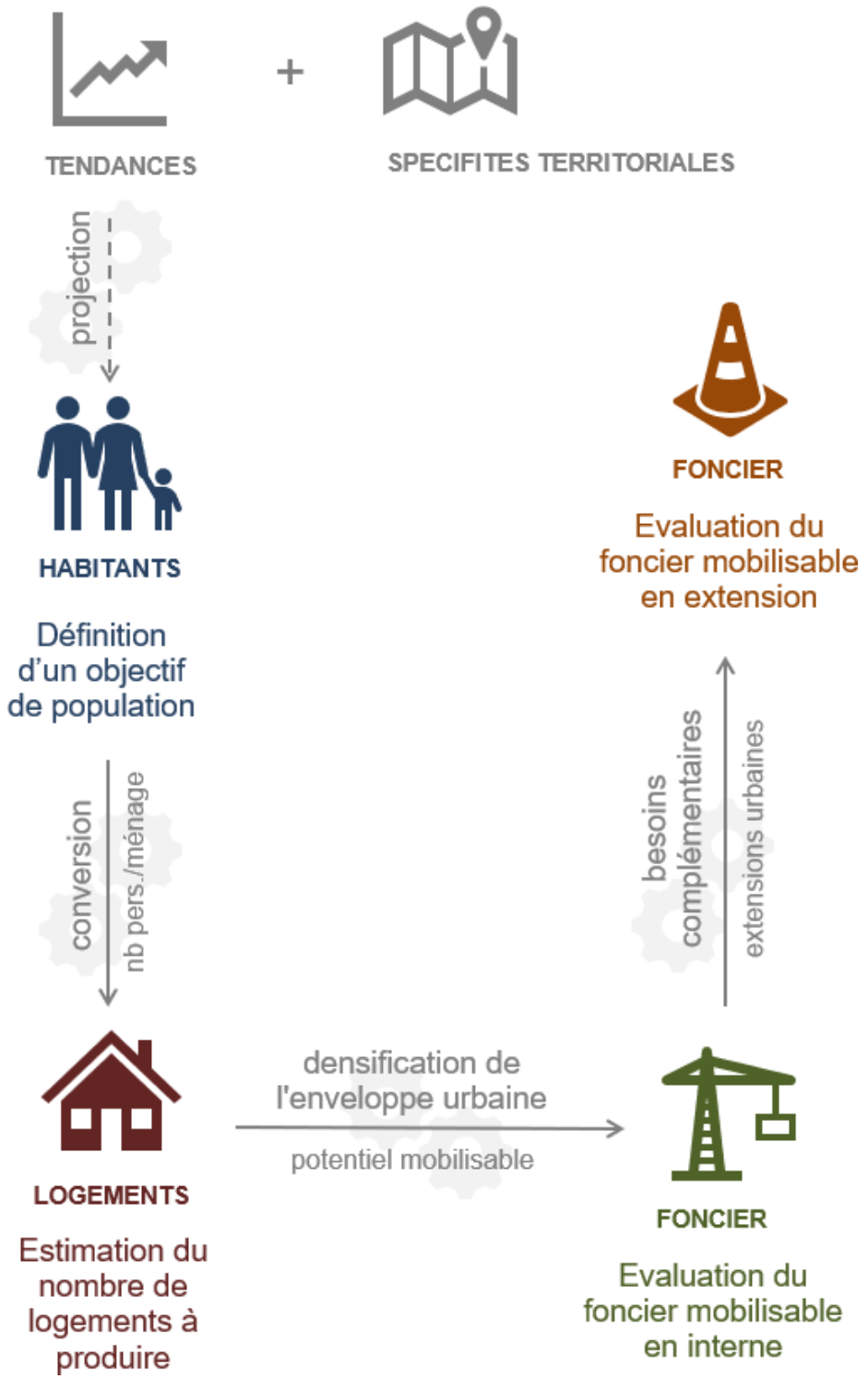
Ainsi, entre un modèle mathématique et abstrait de projection démographique, et la réalité du terrain, une certaine marge d'adaptation doit être possible. De fait, les besoins fonciers évalués par la méthode chiffrée constituent des ordres de grandeurs qui doivent nécessairement être adaptés localement dans le zonage (tenir compte de la pente, respecter les unités foncières et la cohérence d'ensemble de chaque secteur d'extension, veiller à l'accessibilité et à la desserte des secteurs, etc.).

Par ailleurs, l'importance toujours grandissante donnée aux chiffres, aux surfaces, aux tailles des parcelles, aux densités urbaines, etc. ne doit pas faire oublier que la qualité de vie dépend de nombreux autres facteurs (qualité des espaces publics, proximité des services et équipements, vie associative et sociale, etc.).

Au final, si une estimation chiffrée et réaliste des besoins s'avère indispensable, il ne faut pas oublier qu'un PLU doit être un projet de territoire et ne pas se limiter à un simple carcan technique. Dès lors, il est important de veiller à ce que l'urbanisme ne se cantonne pas à une vision mathématisante. Bien au contraire, les approches chiffrées, qualitatives, et de terrain doivent converger pour atteindre un même objectif : un territoire en mouvement où la préservation et l'amélioration de la qualité et du cadre de vie pour les habitants et usagers actuels et futurs, et un souci constant de gestion économe, adaptée et intelligente des surfaces urbaines nécessaires sont de pair.

Présentation sommaire de la méthode

La méthode développée dans les paragraphes suivants consiste à analyser les tendances observées récemment et à tenir compte des spécificités territoriales afin de définir un objectif de population à l'horizon du PLU.
Cet objectif démographique est alors converti en une estimation du nombre de logements à produire. Ce nombre tient compte des besoins de la population actuelle et des besoins des nouveaux arrivants.
Les dernières étapes s'attachent à convertir les besoins en logements en foncier à mobiliser (d'abord en densification puis les besoins complémentaires en extensions).



Etape 1 : définir la durée de vie du PLU

La première étape lorsque l'on souhaite définir un objectif démographique consiste à fixer la durée de vie du PLU. C'est-à-dire la date de départ et la date d'arrivée des projections.

La date de départ retenue ici est 2015, en effet cette date correspond au dernier recensement INSEE disponible lors de la réalisation de l'étude.

La date de d'arrivée retenue ici est 2036, en effet cette date semble logique au regard de la durée de vie que devrait avoir le futur SCoT en cours de révision sur le territoire de Saint-Louis Agglomération.

Etape 2 : observer les tendances récentes

La deuxième étape consiste à observer les tendances démographiques mesurées récemment sur le territoire par l'INSEE dans le cadre des recensements de la population.

Les différentes tendances utilisées pour cette étude se basent sur des périodes intercensitaires différentes, ou parfois sur une double période intercensitaire. On appelle période intercensitaire le temps passé entre deux recensements de la population.

Ainsi, trois tendances démographiques ont été retenues pour cette étude :

	Date de départ	Date d'arrivée	Gain d'habitants	Résidences principales crées	Taux de variation annuel composé
Tendance 1	1999	2010	1 676	327	1,91%
Tendance 2	1999	2015	1 576	452	1,81%
Tendance 3	2010	2015	1 365	125	1,61%

Hégenheim a connu depuis 1999 un développement important, avec un rythme très nettement supérieur à la moyenne départementale (taux de croissance plus 4 fois plus élevé).

La tendance 1, de 1999 à 2010, reprend globalement la période récente avant la crise financière et immobilière de 2008. C'est logiquement cette tendance 1 qui affiche le taux le plus élevé.

La tendance 3, de 2010 à 2015, reprend la période la plus récente impactée par les années de crise et la caducité du POS. Néanmoins Hégenheim a connu un développement conséquent pendant cette période.

Enfin, la tendance 2 regroupe le développement qu'a connu la ville entre 1999 et 2015. Cette tendance sur un plus long terme fait ainsi la balance entre les années avant et pendant la crise financière et immobilière.

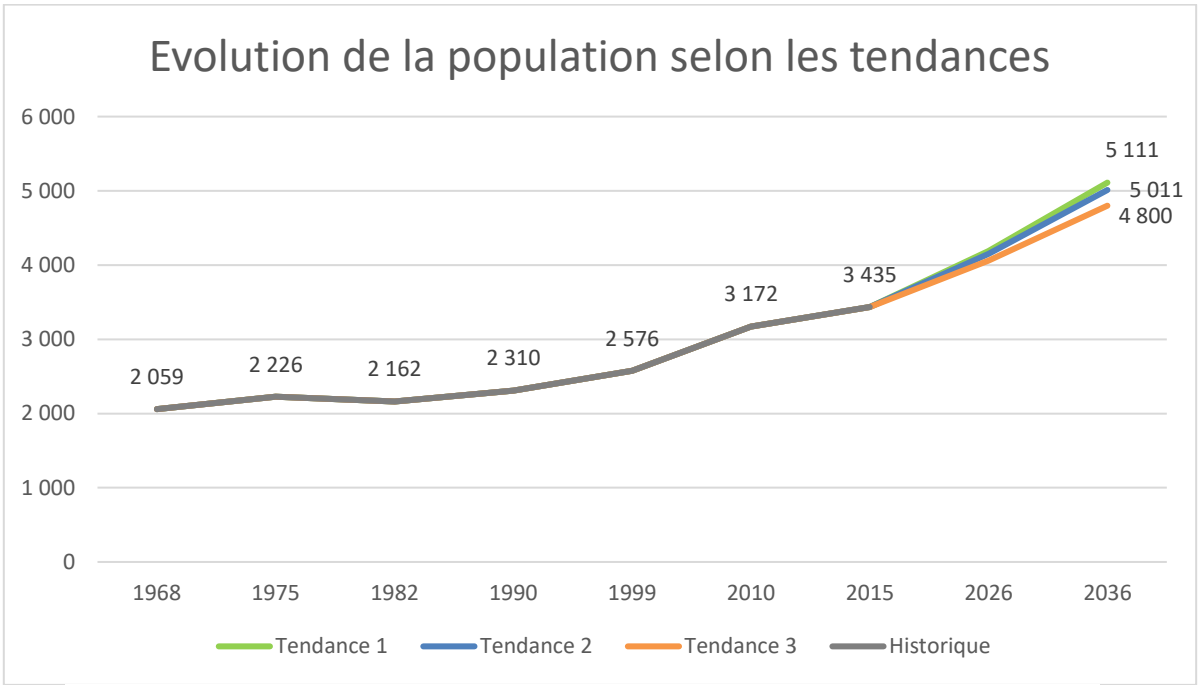
Etape 3 : projeter les tendances récentes

Rappel : la commune compte 3 435 habitants en 2015 selon l'INSEE.

L'étape suivante consiste à projeter les trois tendances observées à l'horizon 2036 afin de voir ce que donnerait théoriquement la poursuite de ces tendances en termes d'habitants.

Pour ce faire, il faut appliquer à la population de départ les taux de variation annuels composés respectifs :

	DEPART	PROJECTION POPULATION		
	Nb hab en 2015	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036
Tendance 1 1999 2010	3 435	1,91%	5 111	1 676
Tendance 2 1999 2015	3 435	1,81%	5 011	1 576
Tendance 3 2010 2015	3 435	1,61%	4 800	1 365



Avertissement : Le graphique précédent illustre une allure générale. En effet, les intervalles de temps n'étant pas les mêmes entre deux points de mesure, il ne faut pas se fier aux pentes des courbes.

Ainsi, les trois tendances misent un nombre d'habitants en 2036 allant de 4 800 à 5 111.

Etape 4 : définir des scénarios politiques

A ce stade, il est nécessaire d'apporter un bémol à la projection des tendances du passé.

En effet, les chiffres démographiques fournis par l'INSEE ne sont qu'indicatifs. Ils ne sont pas à prendre comme une donnée supérieure de cadrage, mais comme le résultat d'une politique d'aménagement.

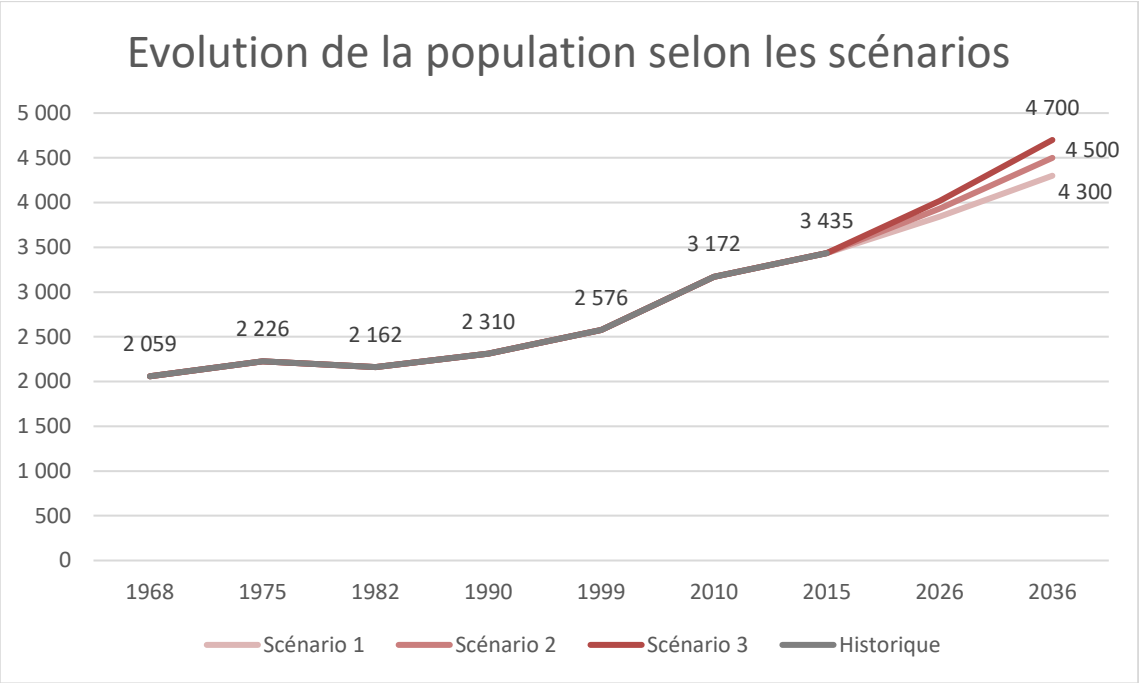
De plus, le rôle d'un document d'urbanisme n'est pas de se limiter à la stricte poursuite des tendances actuelles. En effet, l'objet même de cet outil politique est de définir des objectifs en cohérence avec les besoins du territoire et d'en mesurer les impacts.

C'est pourquoi, on ne peut pas se contenter des tendances observées. Aussi, il convient de dessiner des scénarios politiques crédibles cohérents avec les besoins et les capacités d'accueil du territoire.

	DEPART	PROJECTION POPULATION		
	Nb hab en 2015	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036
Tendance 1 1999 2010	3 435	1,91%	5 111	1 676
Tendance 2 1999 2015	3 435	1,81%	5 011	1 576
Tendance 3 2010 2015	3 435	1,61%	4 800	1 365
Scénario 1	3 435	1,08%	4 300	865
Scénario 2	3 435	1,29%	4 500	1 065
Scénario 3	3 435	1,50%	4 700	1 265

Les trois scénarios retenus sont les suivants :

- Scénario 1 : **4 300** habitants en 2036
- Scénario 2 : **4 500** habitants en 2036
- Scénario 3 : **4 700** habitants en 2036



Avertissement : Le graphique précédent illustre une allure générale. En effet, les intervalles de temps n'étant pas les mêmes entre deux points de mesure, il ne faut pas se fier aux pentes des courbes.

- Le scénario 1 présente un taux de croissance annuel d'environ 1%. Ce scénario volontariste mise sur une réelle baisse de la dynamique de peuplement de la commune.

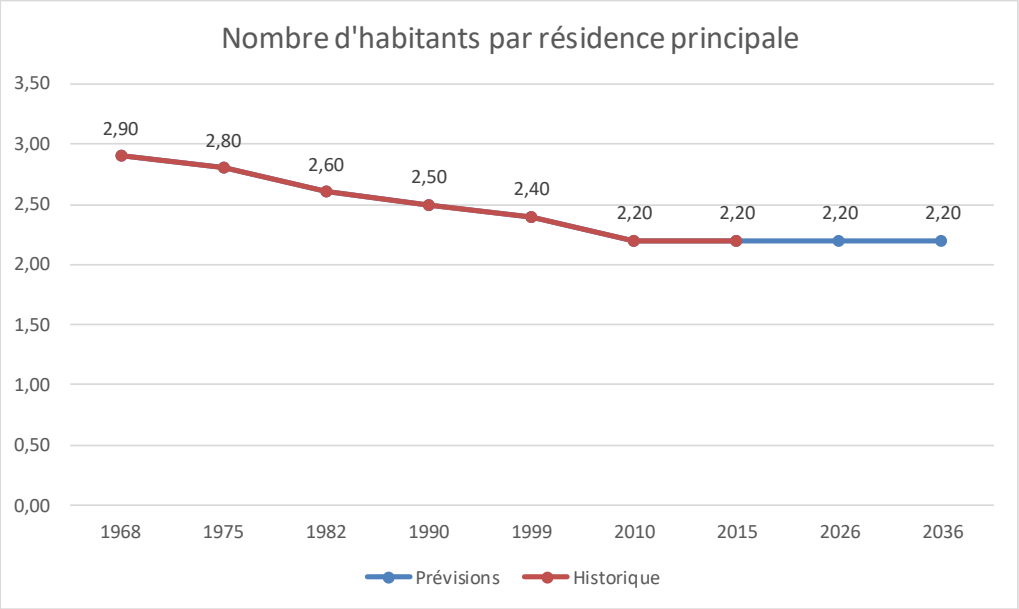
- Le scénario 2 présente un taux de croissance annuel d'environ 1,3%, soit un taux inférieur à la tendance la plus récente (tendance 3 : 1,6%).

- Enfin, le scénario 3 s'inscrit globalement dans la continuité de la tendance 3 observée depuis 2010, c'est-à-dire un taux d'environ 1,5%.

Les paragraphes suivants vont détailler ces trois scénarios avant d'expliquer lequel a été retenu par la commune.

Etape 5 : calculer les besoins en logements pour la population nouvelle à accueillir

Accueillir des habitants supplémentaires, nécessite de prévoir et construire des logements, et ce en tenant compte de l'évolution de la taille des ménages.



En France, de façon générale, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue.

En tenant compte de la diminution de la taille des ménages, qui touche le territoire, l'étude se basera sur un taux de 2,2 personnes par ménage.

En effet, ce chiffre semble cohérent pour le territoire au vu des tendances observées par l'INSEE depuis le début des années 2000.

De plus, les densités urbaines et les typologies de logements imposées par le SCoT vont de fait participer au caractère urbain du parc résidentiel.

	DEPART	PROJECTION POPULATION			LOGTS 2036
	Nb hab en 2015	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants
Tendance 1 1999 2010	3 435	1,91%	5 111	1 676	762
Tendance 2 1999 2015	3 435	1,81%	5 011	1 576	717
Tendance 3 2010 2015	3 435	1,61%	4 800	1 365	620
Scénario 1	3 435	1,08%	4 300	865	393
Scénario 2	3 435	1,29%	4 500	1 065	484
Scénario 3	3 435	1,50%	4 700	1 265	575
				Pers. par ménage : 2,2	

Ainsi, les trois scénarios proposés misent sur la nécessité de créer entre 393 et 575 logements d'ici 2036 pour accueillir les nouveaux habitants.

Etape 6 : calculer les besoins en logements pour loger la population actuelle (desserrement)

Calculer les besoins en logements pour la nouvelle population à l'horizon 2036 n'est pas suffisant. En effet, il faut aussi tenir compte du desserrement des ménages qui touche la population actuelle du territoire (rappel 2,90 pers/ménage en 1968 contre 2,20 pers/ménage en 2015).

Pour ce faire la formule à appliquer est la suivante :

$$\text{Besoins pour loger la population actuelle} = \frac{\text{Nombre d'habitants actuels}}{\text{Nombre de personnes par ménage estimé}} - \text{Nombre de résidences principales actuelles}$$

Sur le territoire d'étude, le nombre de résidences principales en 2015 est de1 536.

Ainsi, en appliquant la formule, on obtient un nombre de logements à créer qui s'élève à 100 à l'horizon 2036.

Ces 25 logements à créer correspondent aux besoins de la population à la date d'approbation du PLU et restent évidemment les mêmes quelle que soit la projection.

	DEPART	PROJECTION POPULATION			LOGEMENTS 2036	
	Nb hab en 2015	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants	Populat° actuelle
Tendance 1 1999 2010	3 435	1,91%	5 111	1 676	762	25
Tendance 2 1999 2015	3 435	1,81%	5 011	1 576	717	25
Tendance 3 2010 2015	3 435	1,61%	4 800	1 365	620	25
Scénario 1	3 435	1,08%	4 300	865	393	25
Scénario 2	3 435	1,29%	4 500	1 065	484	25
Scénario 3	3 435	1,50%	4 700	1 265	575	25
					Pers. par ménage : 2,2	

Ainsi quel que soit le scénario retenu : il est nécessaire de créer 25 logements pour répondre aux besoins de la population actuelle, ou tout simplement pour maintenir la population à son niveau actuel.

Etape 7 : retrancher les logements vacants effectivement mobilisables

Avant de pouvoir calculer le nombre total de logements à créer d'ici 2036, il faut d'abord retrancher la part de logements vacants qui pourraient être remobilisés.

La vacance d'un logement peut correspondre à des situations très différentes. Le parc de logements vacants est, de ce fait, très hétérogène. A partir de la durée d'inoccupation du logement, il est possible de distinguer deux grands types de vacance regroupant chacun de grandes diversités de situations :

- La vacance conjoncturelle ou de marché (dite aussi vacance « frictionnelle ») qui est momentanée et de courte durée. Elle peut concerner, par exemple, des logements proposés sur le marché de la vente ou de la location, des logements déjà attribués à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation, des logements étudiants lors des vacances d'été, des logements temporairement indisponibles pour cause de travaux d'amélioration, etc.

  Ce temps nécessaire à la revente, à la relocation, à l'entretien ou à la remise en état d'un logement est indispensable pour permettre la fluidité du marché immobilier. Il s'agit d'une vacance normale, dite de marché, dont le taux communément admis se situe aux alentours des 6% ou 7%.

- La vacance structurelle ou « hors marché », de longue durée. Cette forme de vacance plus durable, qui pose de réelles difficultés aux acteurs locaux, renvoie à des situations diverses : stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux trop importants…) ou encore inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille, etc.).

Dans la commune le taux de vacance est d'environ 8,1% en 2015.

L'objectif fixé pour le présent PLU est d'atteindre à terme, en 2036 un taux de vacance d'environ 7,0%.

Pour estimer le nombre de logements vacants remobilisables, la formule est la suivante :

Nombre de logements vacants remobilisables	=	**Nombre de logements vacants**	-	**Nombre total de logements**	X	**7,0%**

Sur le territoire, le nombre de logements vacants est de 138 et le nombre total de logements s'élève 1 701.

Ainsi, en appliquant la formule, on obtient un nombre de logements vacants remobilisables égal à 19.

La résorption de la vacance passera notamment par des règles d'urbanisme qui permettront de mieux adapter l'offre de logements vacants à la demande.

Etape 8 : calculer le nombre total de logements à créer

Au final, pour calculer le nombre total de logements à créer d'ici 2036 il suffit d'additionner les besoins pour les nouveaux habitants avec les besoins pour la population actuelle et d'y retrancher les logements vacants remobilisables.

	DEPART	PROJECTION POPULATION			LOGEMENTS 2036			
	Nb hab en 2015	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Nouveaux habitants	Populat° actuelle	Logements vacants	Total logts à créer
Tendance 1 1999 2010	3 435	1,91%	5 111	1 676	762	25	-19	768
Tendance 2 1999 2015	3 435	1,81%	5 011	1 576	717	25	-19	723
Tendance 3 2010 2015	3 435	1,61%	4 800	1 365	620	25	-19	627
Scénario 1	3 435	1,08%	4 300	865	393	25	-19	400
Scénario 2	3 435	1,29%	4 500	1 065	484	25	-19	491
Scénario 3	3 435	1,50%	4 700	1 265	575	25	-19	581
					Pers. par ménage : 2,2			

Ainsi, les trois scénarios proposés misent sur la nécessité de créer entre 400 et 581 logements d'ici 2036 pour répondre aux besoins de la commune.

On rappellera ici, qu'avec 3 435 habitants recensés en 2015 par l'INSEE, Hégenheim est sur le point de dépasser la valeur seuil de 3 500 habitants ; seuil qui déclenchera l'obligation d'atteindre 20% du parc résidentiels en logements locatifs sociaux.

Le Ministère de la Cohésion des Territoire dénombre 53 logements sociaux en 2016 :

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2016	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2016	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2016
Chambre	0	0	0
T1	3	0	1
T2	19	11	7
T3	16	6	1
T4	15	3	0
T5	0	0	0
T6 et plus	0	0	0

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2016	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2016
S.A. HABITAT FAMILIAL D'ALSACE	53	0

Source : www.demande-logement-social.gouv.fr

Données issues du répertoire du parc locatif social (article L411-10 du code de la construction et de l'habitation) et du système national d'enregistrement de la demande locative sociale (article L441-2-1 du même code).

Hégenheim compte 1 536 résidences principales en 2015 pour 3 435 habitants. Afin d'atteindre 20% de ce parc en logements locatifs sociaux, il faudrait produire 254 logements sociaux (en plus des 53 existants).

Nombre de logements locatifs sociaux en 2016 *(source : Ministère du Logement et de l'Habitat Durable)*	**53**
Taux de logements locatifs sociaux en 2016 *(source : Ministère du Logement et de l'Habitat Durable)*	**20,00%**
Nombre de résidences principales en 2015 *(source : INSEE)*	**1 536**

Nombre de logements locatifs sociaux à produire pour atteindre 20% du parc actuel de résid. principales	**254**

De fait, les trois scénarios proposés qui tablent sur la nécessité de créer entre 400 et 581 logements d'ici 2036 pour répondre aux besoins démographiques de la commune, seront fortement impactés par la nécessité de produire des logements locatifs sociaux afin de rattraper le taux qui est aujourd'hui d'environ (3,5%).

On rappellera ici, que la partie Est de la ville est couverte par la zone C du PEB, qui interdit la construction de logements collectifs et d'opérations groupées, ce qui empêche la construction de logements locatifs sociaux.

Ainsi, l'objectif de 20% à atteindre ne pourra être porté que sur la partie Est de la ville.

Etape 9 : évaluation du potentiel foncier effectivement mobilisable dans l'enveloppe urbaine

Le travail d'analyse du potentiel de densification effectivement mobilisable est illustré et détaillé dans le document « 1.b. Analyse du potentiel de densification et logique de modération de la consommation foncière ».

Le travail d'analyse urbaine de la commune comprend un volet spécifiquement dévolu à l'évaluation du potentiel foncier effectivement mobilisable à des fins d'habitats à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle.

Ce travail d'analyse a abouti sur un potentiel foncier effectivement mobilisable d'environ 10,8 hectares. Il s'agit du potentiel foncier mobilisable pour densifier l'enveloppe urbaine.

Surfaces a potentiellement mobilisable pour de l'habitat :

	Nombre de parcelles	Surface moyenne des parcelles (m²)	Surface brute totale (ha)	Coefficient de pondération	Surface a priori mobilisable (ha)
Bâties	18	365	0,7	0%	0,0
Accès, parking	120	303	3,6	0%	0,0
Peu exploitable	21	522	1,1	0%	0,0
Jardin, verger	233	429	10,0	20%	2,0
Mobilisable - PEB	55	627	3,4	75%	2,6
Mobilisable	93	673	6,3	100%	6,3
TOTAL	**540**	**465**	**25,1**	**-**	**10,8**

La présente étape a pour objectif d'estimer le nombre de logements réalisables en urbanisant ce potentiel de densification.

Lorsqu'il s'agit d'estimer des besoins en extension, le calcul est simple. En effet, dans les secteurs d'extension sont imposées des opérations d'aménagement d'ensemble avec un ratio minimal de densité à respecter.

En matière de densification, cette simple logique ne peut être utilisée. En effet, la densification des tissus bâtis ne répond pas aux mêmes logiques que l'urbanisation des secteurs d'extension.

De fait, la densification se fait au coup par coup sur des parcelles vides souvent éparses et de faible superficie, le tout en s'insérant dans un milieu urbanisé et sur un parcellaire préexistant et non-adapté à une optimisation foncière.

Dès lors, il n'est pas imaginable de penser pouvoir développer les mêmes ratios de densité urbaine à l'intérieur de l'enveloppe urbaine que dans les secteurs d'extension. Ainsi, afin d'estimer le nombre de logements réalisables en densification, l'approche proposée ici revient à étudier la morphologie urbaine existante dans la commune et à tirer de cette observation une densité théoriquement réalisable en densification.

Il est important de noter que cette densité urbaine en densification ne constitue pas un objectif à atteindre pour le PLU, mais simplement une donnée de calcul permettant d'estimer le nombre de logements réalisables en densification.

La première étape à réaliser avant de pouvoir estimer la densité urbaine réalisable en densification consiste à approcher la mesure de la densité urbaine existante actuellement dans l'enveloppe urbaine de la commune. Pour ce faire, il faut au préalable mesurer la surface urbaine effectivement dévolue à l'habitat et à la mixité urbaine. Ainsi, on fait la somme des parcelles bâties à des fins d'habitat et mixité courante (ex : petits commerces, écoles, mairie, etc.), et on obtient ainsi la surface urbaine effective de la commune.
L'idée est ici d'exclure les zones naturelles, agricoles, d'activités ou d'équipements publics importants afin d'obtenir, en hectare, la surface réellement dévolue à l'habitat et à la mixité courante (sont également exclues les voies et emprises publiques, afin d'exprimer la surface en foncier net).

Une fois cette surface urbaine effective connue, on divise le nombre de logements INSEE par cette surface : on peut ainsi estimer la densité urbaine nette de la commune. Le chiffre obtenu estime la densité urbaine nette de la commune en tenant compte de la mixité fonctionnelle nécessaire à la vie résidentielle (ex : commerce de quartiers, école, etc.).

Surface urbaine effective (habitat et mixité courante) Mesure exprimée en foncier net (en ha)	106,29
Nombre de logements au dernier recensement INSEE	1 701
Estimation de la densité urbaine nette effectivement observée dans la commune (en log/ha)	16

Ainsi, on constate que les 1 701 logements recensés dans la commune se répartissent sur une surface urbaine effective d'environ 106,29 hectares.

La densité urbaine nette moyenne observée sur la commune peut ainsi être estimée à environ 16 logements par hectare.

D'après les études menées sur la commune, et plus particulièrement les différentes analyses des parcelles vides, il apparait vraisemblable que cette densité observée de 16 log/ha se retrouvera également en moyenne sur les 10,8 ha de potentiel de densification.

Ainsi, on peut estimer que les 10,8 ha de foncier mobilisable en interne représentent un potentiel d'environ 173 logements réalisables en densification.

Estimation de la densité urbaine nette réalisable en densification (en log/ha)	16
Potentiel foncier effectivement mobilisable pour de l'habitat en densification (en ha)	10,8
Estimation du nombre de logements réalisables en densificaiton	173

Cette évaluation du nombre de logements réalisables en densification reste évidemment la même quelle que soit la projection étudiée.

Le tableau suivant reprend ces éléments concernant la densification. La dernière colonne fait le ratio entre les 173 logements réalisables en densification et le total de logements à réaliser propre à chaque projection. On obtient ainsi la part de logements réalisable en densification selon les scénarios.

	DEPART	PROJECTION POPULATION			LOGTS 2036	DENSIFICATION		
	Nb hab en 2015	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Total logts à créer	Potentiel mobilisable	Logements réalisables	Part logts densificat°
Tendance 1 1999 2010	3 435	1,91%	5 111	1 676	768	10,8	173	22,5%
Tendance 2 1999 2015	3 435	1,81%	5 011	1 576	723	10,8	173	23,9%
Tendance 3 2010 2015	3 435	1,61%	4 800	1 365	627	10,8	173	27,6%
Scénario 1	3 435	1,08%	4 300	865	400	10,8	173	43,2%
Scénario 2	3 435	1,29%	4 500	1 065	491	10,8	173	35,2%
Scénario 3	3 435	1,50%	4 700	1 265	581	10,8	173	29,7%
					2,2 pers/mén	**ha**	**16 log/ha**	

Au final, les trois scénarios proposés tablent sur des parts de logements à réaliser en densification allant de 29,7% à 43,2%.

Etape 10 : estimer le nombre de logements complémentaires à réaliser en extension

L'étape précédente nous a permis d'évaluer à 173 le nombre de logements réalisables en densification. Ce potentiel n'est cependant pas suffisant pour répondre aux besoins démographiques de la commune.

Ces 173 logements ne sont même pas suffisants pour atteindre la part de 20% de logements sociaux qui va s'imposer sur la commune (rappel : pour atteindre 20% du dans le parc existant il faudrait déjà produire plus de 250 logements sociaux).

De fait, les différents scénarios projetés nécessitent de réaliser des logements complémentaires en plus des 173 logements réalisables en densification.

Ces logements complémentaires seront à réaliser en extension de l'enveloppe urbaine.

Pour convertir le nombre de logements à créer en extension en foncier à mobiliser, il faut diviser ce nombre par la densité urbaine fixée par le SCoT, à savoir : 25 logements par hectare.

Le résultat obtenu indique le nombre d'hectares à mobiliser en extension pour répondre aux différentes projections démographiques.

	DEPART	PROJECTION POPULATION			LGTS 2036	DENSIFI°	EXTENSION	
	Nb hab en 2015	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Total logts à créer	Logements réalisables	Logements complém.	Besoins nets (ha)
Tendance 1 1999 2010	3 435	1,91%	5 111	1 676	768	173	595	27,4
Tendance 2 1999 2015	3 435	1,81%	5 011	1 576	723	173	550	25,3
Tendance 3 2010 2015	3 435	1,61%	4 800	1 365	627	173	454	20,9
Scénario 1	3 435	1,08%	4 300	865	400	173	227	10,4
Scénario 2	3 435	1,29%	4 500	1 065	491	173	318	14,6
Scénario 3	3 435	1,50%	4 700	1 265	581	173	409	18,8
					2,2 pers/mén	**16 log/ha**		**25 log/ha**

En fonction des scénarios, les besoins fonciers en extension fluctuent entre 10,4 et 18,8 hectares.

Etape 11 : tenir compte des voies et espaces publics à réaliser dans les secteurs d'extension

Les besoins fonciers calculés jusqu'à présent sont exprimés en "foncier net". C'est-à-dire qu'ils ne tiennent pas compte des surfaces nécessaires pour les voiries et les autres équipements publics (parkings, compteur EDF, etc.).

Raisonner en "foncier net" ne pose pas de soucis lorsque l'on parle de densification, en effet, dans le tissu bâti existant les voiries et équipements publics sont déjà présents. Cependant, lorsque l'on réfléchit en termes d'extension, il est nécessaire de tenir compte de la part des voies et des équipements publics à prévoir.

En effet, une densité urbaine de 25 log/ha nécessite des espaces publics de qualité et correctement calibrés afin d'éviter les problèmes de manque d'aération, de pollution, de congestion, ainsi que l'impression d'entassement que peut donner une densité urbaine élevée.

C'est pourquoi le présent PLU table sur une part de voies et espaces publics moyenne de 15% pour les secteurs d'extension urbaine à des fins principales d'habitat.

Ainsi, les besoins fonciers en extension sont augmentés de 15% dans le but de garantir des espaces publics de qualité, qui permettront une meilleure acceptation de la densité urbaine fixée.

	DEPART	PROJECTION POPULATION		LGTS 2036	DENSIFI°	EXTENSION		
	Nb hab en 2015	Taux de variation	Gains hab 2015 2036	Total logts à créer	Logements réalisables	Logements complém.	Besoins nets (ha)	Extension viab.
Tendance 1 1999 2010	3 435	1,91%	1 676	768	173	595	23,8	27,4
Tendance 2 1999 2015	3 435	1,81%	1 576	723	173	550	22,0	25,3
Tendance 3 2010 2015	3 435	1,61%	1 365	627	173	454	18,2	20,9
Scénario 1	3 435	1,08%	865	400	173	227	9,1	10,4
Scénario 2	3 435	1,29%	1 065	491	173	318	12,7	14,6
Scénario 3	3 435	1,50%	1 265	581	173	409	16,3	18,8
				2,2 pers/mén	**16 pers/mén**		**25 log/ha**	**15% esp. publics**

Ainsi, en tenant compte des espaces publics à aménager, les besoins fonciers en extension fluctuent entre 10,4 et 18,8 hectares.

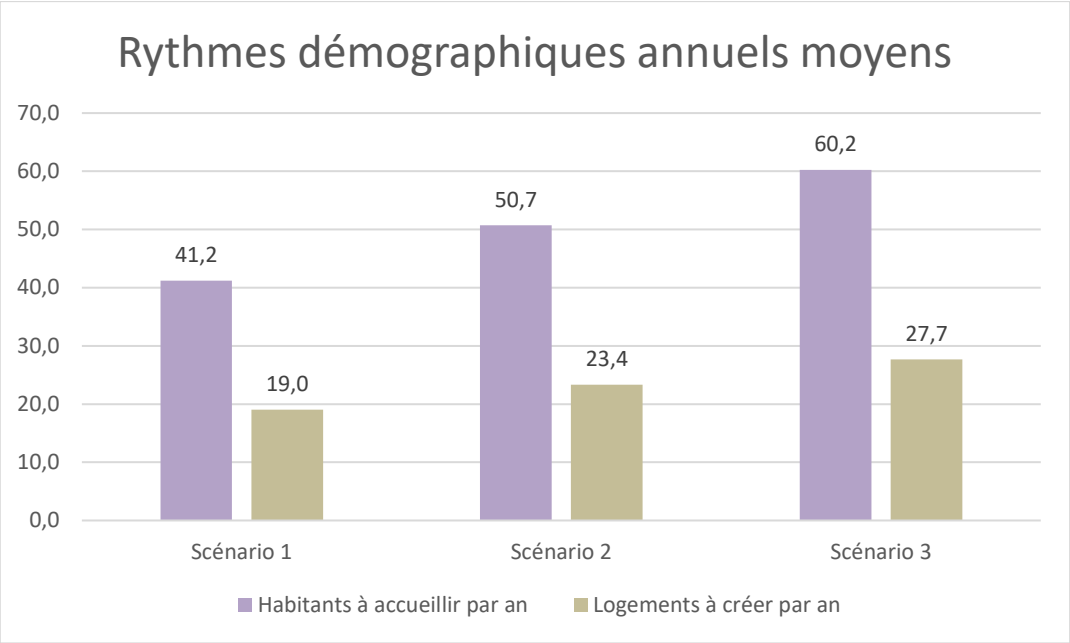
Etape 12 : choisir un scénario en tenant compte des rythmes à respecter pendant la durée de vie du PLU

Le tableau suivant rappelle les enjeux des différentes projections :

	PROJECTION POPULATION			LGTS 2036	DENSIFI°	EXTENSION		
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2015 2036	Total logts à créer	Logements réalisables	Logements complém.	Besoins nets (ha)	Extension viab.
Tendance 1 1999 2010	1,91%	5 111	1 676	768	173	595	23,8	27,4
Tendance 2 1999 2015	1,81%	5 011	1 576	723	173	550	22,0	25,3
Tendance 3 2010 2015	1,61%	4 800	1 365	627	173	454	18,2	20,9
Scénario 1	1,08%	4 300	865	400	173	227	9,1	10,4
Scénario 2	1,29%	4 500	1 065	491	173	318	12,7	14,6
Scénario 3	1,50%	4 700	1 265	581	173	409	16,3	18,8
				2,2 pers/mén	**16 pers/mén**		**25 log/ha**	**15% esp. publics**

Le tableau et le graphique suivants présentent les rythmes démographiques et les rythmes constructifs annuels moyens à tenir pendant la durée de vie du PLU pour réaliser les différents scénarios.

	Nombre d'habitants à accueillir par an	Nombre de logements à construire par an
Tendance 1 1999 2010	79,8	36,6
Tendance 2 1999 2015	75,1	34,4
Tendance 3 2010 2015	65,0	29,8
Scénario 1	41,2	19,0
Scénario 2	50,7	23,4
Scénario 3	60,2	27,7
		2,2 pers/ménage



Rappel : ces rythmes sont à tenir pendant 21 ans (de 2015 à 2036).

- **Pourquoi le Scénario 1 est écarté :**

Le Scénario 1 mise sur un taux de croissance d'environ 1%. En fixant comme objectif un taux de croissance bien plus bas que les tendances récentes, le Scénario 1 ne permettra pas à Hégenheim de répondre aux enjeux socio-démographiques du territoire.

En effet, un tel scénario semble incohérent avec les dynamiques démographiques passées et récentes de la commune et du territoire de Saint-Louis Agglomération.

De plus, il n'est pas compatible avec le besoin de création de logements sociaux qui va prendre effet à partir de 2019 et dont la production effective aura probablement un impact sur la dynamique démographique communale.

- **Pourquoi le Scénario 3 est écarté :**

Le Scénario 3 mise sur un de croissance d'environ 1,5%. Ce taux s'inscrit dans la continuité des tendances récentes (rappel taux 2010-2015 : 1,61%). Néanmoins, la durée de vie choisie pour le PLU est l'horizon 2036 ; or tenir jusqu'à 2036 un taux de croissance de 1,5% aurait de lourdes conséquences sur la commune.

Si le Scénario 1 a été écarté car il présente un développement trop faible pour répondre aux enjeux du territoire, le Scénario 3 est quant à lui écarté car il table sur une augmentation de la population qui aurait des impacts en matière de fonctionnement et de gestion urbains lourds à absorber.

- **Pourquoi le Scénario 2 est retenu :**

Au final c'est le Scénario 2 qui est choisi. En effet, c'est celui qui semble le plus réaliste, puisqu'il se base sur un rythme d'évolution d'environ 1,3% par an, soit un rythme légèrement inférieur aux tendances récentes.

Le Scénario 2 permettra d'accueillir des habitants supplémentaires d'ici 2036, selon un rythme d'environ une cinquantaine par an. Ce rythme est compatible avec les services et équipements publics de la commune. Il permettra l'accueil d'une population jeune et mixte et luttera tout en assurant un nombre suffisant d'habitants pour maintenir et développer les services publics (collège notamment).

De plus, ce Scénario 2 répartit de façon cohérente les logements à créer en densification et en extension, et tenant compte du potentiel foncier effectivement mobilisable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Par ailleurs, afin d'assurer la réalisation des objectifs fixés en termes de remobilisation des logements vacants et de priorité à la densification urbaine, les zones d'extension 1AU seront phasées dans l'espace et dans le temps. Ce phasage permettra également un accueil progressif des nouveaux arrivants tout au long de la durée de vie du PLU.

Ainsi, le Scénario 2 permettra à la commune, et au territoire, de répondre à leurs besoins et enjeux.

Principales conclusions sur la modération de la consommation foncière

Les chapitres précédents, ainsi que le document « 1.b. Analyse du potentiel de densification et logique de modération de la consommation foncière » ont mis en exergue l'important travail de modération de la consommation foncière mené au travers du PLU d'Hégenheim. Les points suivants viennent lister les principales conclusions à retenir :

- La commue d'Hégenheim a mené un travail volontariste de réajustement à la baisse de l'enveloppe T0 du SCoT. Au final, ce sont 15,6 ha de parcelles inscrites dans le T0 qui ont été classés dans des zones inconstructibles du PLU (A, N et 2AU).

- Un travail fin d'analyse du potentiel urbain effectivement mobilisable pour de l'habitat a été mené. Ce travail résulte sur un potentiel a priori mobilisable d'environ 10,8 ha. Ces 10,8 ha permettront d'absorber environ 35% des besoins en logements de la commune, là où le SCoT imposait un minimum de 30%.

- Sur les 19 ha hors T0 octroyés par le SCoT pour répondre à ses besoins démographiques, Hégenheim n'en inscrit que 14,4 ha. De plus, un important travail de phasage des zones 1AU a été mené afin de garantir un apport progressif des nouveaux habitants.

Ainsi, le PLU d'Hégenheim avance un projet cohérent, volontariste et justifié en termes de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

2.3.2. Justifications des quatre premiers axes du PADD

Les points suivants reprennent les quatre premiers axes du PADD de la commune et justifient les différentes orientations au travers de tableaux qui reprennent la numérotation des orientations PADD.

2.3.2.1. Axe 1 - Prendre en compte les contraintes et les risques dans l'aménagement

Orientations	N°	Justifications
Orientations spatialisées	1.1.	Le ban communal d'Hégenheim est traversé à son extrémité Ouest par un gazoduc. Il s'agit de prendre en compte cette contrainte dans le PLU afin d'éviter tout risque potentiel.
	1.2.	Le ban d'Hégenheim est fortement couvert par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB). C'est notamment la zone C qui couvre la moitié de l'agglomération qui entraine les contraintes constructives les plus lourdes à prendre en compte. Il s'agit ici de mettre en conformité le PLU avec le PEB afin de limiter l'exposition au bruit.
	1.3.	Il s'agit d'éviter d'urbaniser au Nord et au Sud du ban à proximité des promontoires du « Hengelberg » et du « Kaibacker ». En effet, il convient ici d'éviter l'imperméabilisation des sols pour limiter les risques de ruissellements et coulées de boues.
	1.4.	La commune d'Hégenheim n'est pas couverte par un PPRI, cependant des zones potentiellement inondables y sont recensées dans l'atlas des zones inondables. Il s'agit de prendre en compte ce risque potentiel d'inondation afin de ne pas l'aggraver et de ne pas exposer la population à ce risque.
	1.5.	Hégenheim accueille au Sud de son ban des périmètres de captage d'eau potable. Protéger ces points de captages AEP et leurs périmètres de protection est nécessaire afin de préverser les ressources en eau du territoire.

2.3.2.2. Axe 2 - Maîtriser et structurer le développement urbain

Orientations	N°	Justifications
Orientations transversales	2.1.	La commune d'Hégenheim connait depuis plusieurs décennies un essor démographique important. Il s'agit d'accompagner ce dynamisme démographique communal par une offre résidentielle suffisante et de qualité.
	2.2.	Les besoins des habitants évoluent selon leurs parcours résidentiels. Il d'agit de proposer des logements adaptés au besoin de tous. Plus particulièrement, il est nécessaire d'anticiper l'obligation de renforcer le nombre de logements sociaux dans la commune.
	2.3.	Répondre aux besoins de tous en matière de logement revient à poursuivre la diversification et la densification du parc résidentiel. Cependant il faudra veiller à développer des morphologies urbaines adaptées à la commune et offrir des formes d'habitat qualitatives. On rappellera ici que les quartiers impactés par la zone C du PEB voient leur constructibilité fortement encadrée.
	2.4.	Afin de répondre aux enjeux démographiques et résidentiels, il est nécessaire d'organiser et de planifier des extensions urbaines, tout en assurant une bonne intégration paysagère de ces secteurs.
	2.5.	Il s'agit de poursuivre les efforts de la commune dans la valorisation paysagère des entrées de villes.
	2.6.	Au-delà de la fonction résidentielle, la commune d'Hégenheim exerce une mixité fonctionnelle (équipements publics, commerces, services, activités économiques, etc.). Il s'agit de maintenir la diversité des fonctions et la vitalité de l'agglomération en confortant les polarités existantes (secteurs d'équipements, collège) et en confortant le dynamisme de son centre-ville.
	2.7.	L'importante croissance démographique de la ville a pour corollaire la nécessité de renforcer et d'adapter les équipements en fonction de l'évolution des besoins actuels et futurs de la population.
	2.8.	Adapter et compléter en fonction des besoins les équipements concernant les structures liées à l'enfance (écoles, crèches, périscolaire etc.) ainsi que l'ensemble des équipements structurants (plaine sportive, réalisation d'un centre technique communal…).
	2.9.	L'accueil d'habitants supplémentaires ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie. Il faut au contraire que la ville valorise son cadre de vie (qualité des espaces publiques, trame verte interne au tissu bâti).

Orientations	N°	Justifications
Orientations transversales	2.10.	L'important essor démographique et urbain que connaît Hégenheim nécessite de planifier des extensions urbaines. Néanmoins, la définition de limites strictes à l'urbanisation est incontournable afin de contenir ces extensions et de maintenir une forme groupée et cohérente à l'agglomération existante.
	2.11.	Pour répondre aux enjeux résidentiels, le développement urbain se devra d'être organisé, et réfléchi dans des logiques d'aménagement d'ensemble. Il s'agit de limiter le développement urbain linéaire le long des routes et des chemins pour des raisons paysagères et de sécurité.
	2.12.	Etendre la ville implique également de maintenir ou de créer des interfaces urbaines afin de délimiter et traiter les périphéries de l'agglomération.
Orientations spatialisées	2.13.	Il s'agit de localiser les sites préférentiels pour le développement urbain futur. Ces extensions devront être organisées pour s'intégrer dans la trame urbaine actuelle.
	2.14.	Hégenheim accueille des équipements, et notamment un collège, qui rayonnent au-delà de la commune. Il s'agit de permettre le développement de ces équipements afin de répondre aux besoins du territoire et de ses habitants.
	2.15.	La commune accueille des équipements sportifs et de loisirs. Le PLU se doit de prévoir le foncier nécessaire au développement de ce pôle de loisirs et d'équipements.
	2.16.	La mixité fonctionnelle du centre doit être confortée afin d'apporter commerces et services au plus proche des habitants.

2.3.2.3. Axe 3 - Organiser le développement économique et restructurer les déplacements

Orientations	N°	Justifications
Orientations transversales	3.1.	De façon transversale, le PLU se devra de renforcer la dynamique économique en anticipant sur les besoins fonciers.
	3.2.	Le PLU doit prendre en compte et faciliter le plan de déploiement du très haut débit numérique.
	3.3.	Hégenheim se situe au cœur de l'agglomération trinatioanle. Il s'agit d'organiser les déplacements avec une vision trinationale et à long terme et en renforçant notamment les transports en commun.
	3.4.	Poursuivre le renforcement du maillage cyclable à l'échelle communale et intercommunale, afin de mettre en avant les déplacements en mode doux et les logiques de courtes distances.
	3.5.	Favoriser les possibilités de circulations piétonnes, notamment dans le centre et entre les quartiers, dans une logique de courtes distances.
	3.6.	Assurer une greffe de qualité entre les futurs nouveaux quartiers/sites d'activités et l'agglomération, son centre et ses équipements (prise en compte des différents modes de déplacements). Il s'agit d'intégrer au mieux les futurs quartiers et futures constructions dans la trame urbaine existante.
	3.7.	Adapter/renforcer l'offre distribus, afin de développer les alternatives à la voiture individuelle sur le territoire.
	3.8.	Prendre en compte de la possibilité de prolonger à terme la ligne n°6 du tramway bâlois.
	3.9.	Renforcer et adapter les capacités de stationnement.
	3.10.	Veiller à l'accessibilité par les engins agricoles des espaces cultivés (chemins d'exploitation). Il s'agira d'éviter les conflits d'usages entre riverains et agriculteurs.
Orientations spatialisées	3.11.	Conforter/renforcer les fonctions commerciales et de services dans le centre-ville notamment et le développement des commerces de proximité dans la commune afin d'assurer une vitalité du pôle intermédiaire.
	3.12.	Développer les sites d'activités de la commune, afin que la hausse démographique soit accompagnée d'une hausse des emplois sur le territoire.

Orientations	N°	Justifications
Orientations spatialisées	3.13.	La localisation des zones d'activités d'Hégenheim et d'Allschwil, couplée au projet de contournement routier, offre une opportunité stratégique pour la création à terme d'un site d'activité métropolitain.
	3.14.	Exploiter les sites graviérables et encadrer la remise en état des sites. Il s'agit d'exploiter les ressources naturelles du sol et du sous-sol, tout en prenant en compte l'environnement naturel.
	3.15.	Inscrire le projet de contournement Est de l'agglomération (relié au Nord à la RD 105). Inscrire le projet de l'agglomération bâloise du contournement d'Allschwil. Il s'agit de développer une vision trinationnale des déplacements à l'échelle de l'agglomération.

2.3.2.4. Axe 4 - Protéger durablement les terres agricoles, les paysages et l'environnement

Orientations	N°	Justifications
Orientations transversales	4.1.	Maintenir la continuité des espaces naturels pour garantir la richesse biologique du grand territoire. Il s'agit de préserver les fonctionnalités écologiques des milieux les plus remarquables.
	4.2.	Protéger les sites présentant un intérêt écologique majeur, afin de pérenniser le fonctionnement écologique local et régional.
	4.3.	Protéger et mettre en valeur les terres agricoles. Ces terres sont l'outil de travail des agriculteurs et jouent un rôle agronomique et économique pour le territoire.
	4.4.	Assurer une gestion durable des ressources naturelles, notamment de la ressource en eau.
	4.5.	Interdire l'exploitation des gravières et autres carrières en dehors des périmètres fixés par arrêté préfectoral. Il s'agit ici de préserver les terres agricoles et les paysages.
	4.6.	Prévenir les risques érosifs liés au ruissellement.
	4.7.	Protéger la diversité et l'imbrication des milieux qui, au-delà de leur valeur intrinsèque, confèrent notamment au Sud-Ouest du ban communal un intérêt d'importance locale.
	4.8.	Veiller à l'amélioration de la qualité des eaux et au bon fonctionnement du système hydraulique.
	4.9.	Respecter les lignes forces du paysage, en fixant des limites strictes à l'urbanisation.

Orientations	N°	Justifications
Orientations transversales	4.10.	Protéger les boisements et/ou vergers ponctuels et parfois très limités en surface afin de servir de support à des continuités naturelles existantes ou à conforter, à la diversité des paysages et au refuge des différentes espèces animales présentes sur la commune et le grand territoire.
	4.11.	Rechercher un équilibre entre exploitations agricoles et milieux naturels pour protéger la biodiversité, et limiter les risques d'érosion/ruissellement.
	4.12.	Permettre des aménagements hydrauliques visant à limiter les risques de crues et coulées de boues lors de fortes pluies : adaptations des réseaux/fossés notamment à hauteur des rues du Général de Gaulle, Rue d'Allschwil et Route de Hagenthal et création de bassins d'orage.
	4.13.	Protéger les cours d'eau, leurs berges et abords et leurs accompagnements végétaux en compatibilité avec les nécessités liées au bon fonctionnement hydraulique et la prise en compte des risques.
	4.14.	Remettre en état des digues du Lerztbach.
Orientations spatialisées	4.15.	Protéger les massifs forestiers. Ils jouent un rôle de réservoirs de biodiversité.
	4.16.	Préserver la trame verte et bleue le long du Lertzbach (corridor écologique d'importance local) tout en permettant les travaux de nature à préserver le bon fonctionnement du cours d'eau et de prévention des risques d'inondation.
	4.17.	Protéger le site classé comme « espace naturel sensible ».
	4.18.	Préserver le talus boisé rhénan au Nord et au Sud de l'agglomération (la partie intermédiaire étant urbanisée aujourd'hui).
	4.19.	Préserver le corridor écologique permettant des échanges entre les boisements d'Hégenheim Ouest et Allschwil.
	4.20.	Conserver une coupure verte entre les agglomérations de Hésingue et Hégenheim et entre Hégenheim et Buschwiller.
	4.21.	Préserver les espaces à forte sensibilité paysagère repérés dans le SCoT.

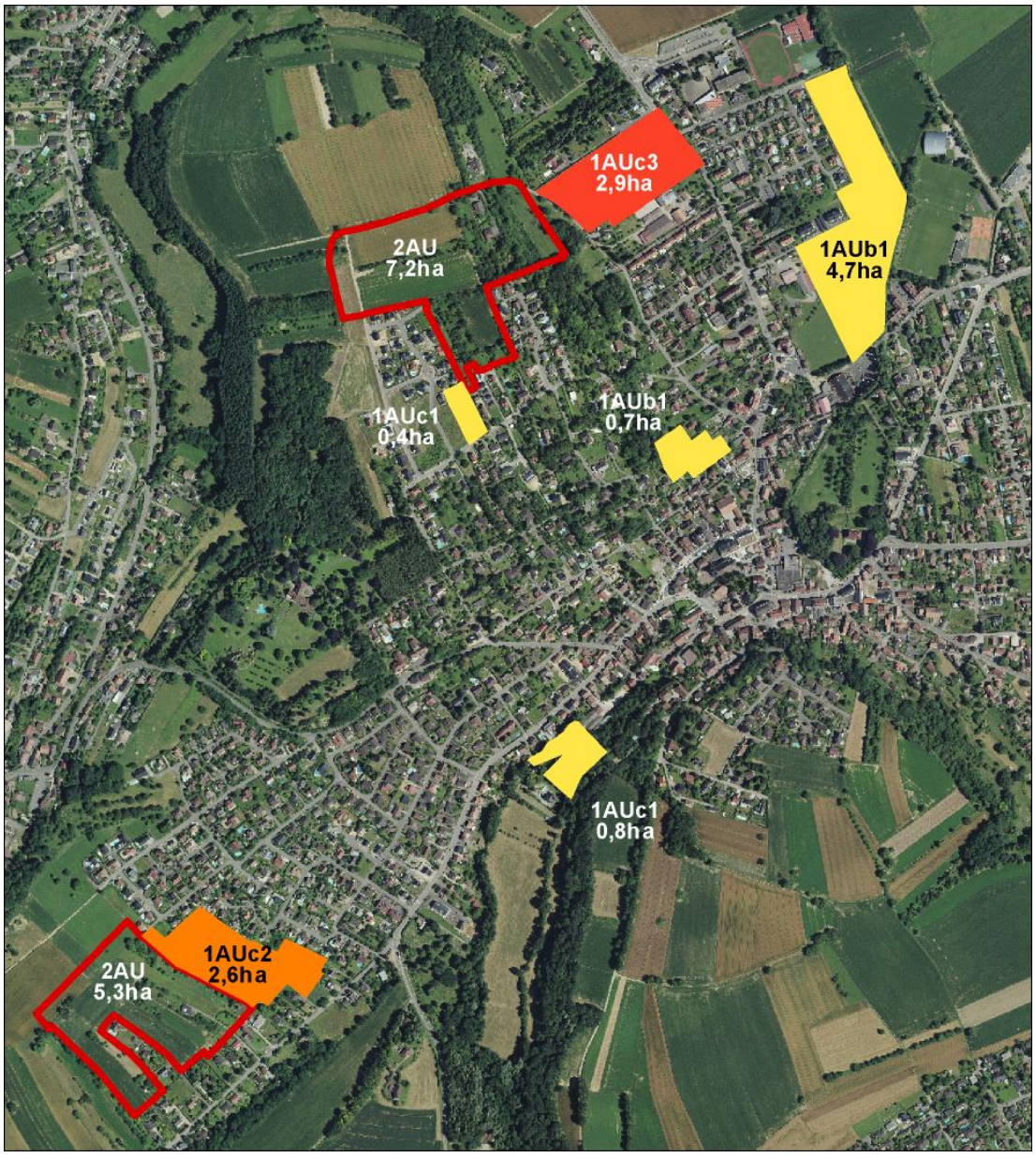
2.4. Justification des choix des OAP

2.4.1. Modérer la consommation foncière par un phasage des zones AU habitat

Hégenheim connaît une dynamique démographique, résidentielle et urbaine forte et en croissance constante. Afin de répondre à ces enjeux, le PLU se doit de planifier et d'organiser des extensions urbaines au-delà de l'enveloppe urbanisée actuelle.

Afin de répondre à ses besoins, tout modérant la consommation foncière, la commune a fait le choix d'établir un phasage strict et cohérent dans le rythme d'ouverture des zones à urbaniser.

Ainsi, dans le PLU d'Hégenheim, le phasage des zones AU à vocation principale d'habitat est conçu comme un outil concret et opérationnel de modération de la consommation foncière.



Logique d'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU :

Phase	Secteurs	Surface totale	Conditions d'ouverture
1	1AUb1 1AUc1	6,6 ha	Immédiatement urbanisable
2	1AUc2	2,6 ha	Dès que 50% de la phase 1 sera urbanisée et/ou commercialisée
3	1AUb3	2,9 ha	Dès que 50% de la phase 2 sera urbanisée et/ou commercialisée
Réserves foncières	2AU	12,5 ha	Après une procédure d'adaptation du PLU

Ainsi, les secteur 1AUb1 et 1AUc1 sont directement urbanisables dès l'approbation du PLU. Ces secteurs constituent la phase 1.

Le secteur 1AUc2 constitue la phase 2. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'urbanisation ou à la commercialisation d'au moins 50% de la phase 1.

Le secteur 1AUc3 constitue la phase 3. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'urbanisation ou à la commercialisation d'au moins 50% de la phase 2.

Enfin, les secteurs 2AU constituent des réserves foncières mobilisables dans le cadre du présent PLU, après procédure d'adaptation.

2.4.2. Mesure de la densité dans les OAP urbaines mixtes à vocation principale d'habitat

Dans les OAP urbaines mixtes à vocation principale d'habitat des densités urbaines minimales sont imposées (sauf dans le secteur 1AUc1 au bord de la Lertzbach qui est soumis à un risque potentiel d'inondation).

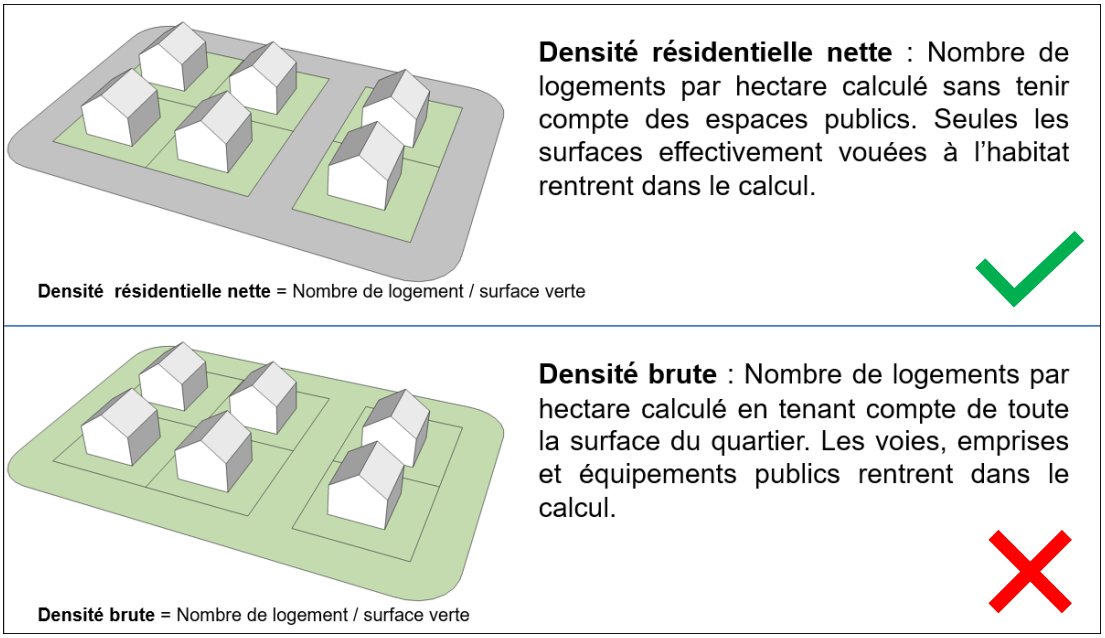
Ainsi, dans les secteurs 1AUb et 1AUc, est imposée une densité résidentielle nette d'environ 25 logements par hectare.

On précise densité « *résidentielle nette* » pour exprimer que seules les parcelles effectivement supports de constructions à usage de logements rentrent dans le calcul de la densité.

Ainsi lors de l'instruction d'une opération d'ensemble sur le secteur il faudra veiller à ce que le rapport entre le nombre de logements prévus et les surfaces de parcelles/lots effectivement supports de constructions à usage de logements, soit au moins égal à 25 log/ha.

De fait, dans le calcul de cette densité résidentielle nette, ne doivent pas être pris en compte :

- les voiries, et autres cheminements,
- les espaces et bâtiments publics (aires de jeux, etc.),
- les locaux techniques des établissements publics et assimilés (transformateur EDF, etc.),
- les parcelles/lots supports de constructions autres que des logements.



2.4.3. Les OAP des secteurs urbains mixtes à vocation principale d'habitat

2.4.3.1. Le secteur 1AUb1 – Centre

Ce secteur 1AUb1 est un petit secteur proche du centre ancien, au cœur de la ville d'Hégenheim. Il peut être connecté au réseau viaire existant par la création d'un axe faisant l'objet d'un emplacement réservé communal.

D'une surface d'environ 0,7 ha ce secteur devrait permettre l'accueil de formes diversifiées de logements (individuel, intermédiaires, voire collectifs). L'urbanisation de ce secteur devra porter soit sur l'ensemble du périmètre, soit sur une surface d'au moins 40 ares.

2.4.3.2. Le secteur 1AUb1 – Est

Le secteur 1AUb1 est un plus grand secteur à l'Est du centre ancien, proche de l'axe principal qui traverse Hégenheim (rue de Huningue). Il peut être connecté au réseau viaire existant par divers axes et se trouve au centre de plusieurs équipements pouvant dynamiser l'attrait à ce secteur.

Ce secteur offre une superficie d'environ 4,7 ha. L'accueil de formes diversifiées de logements (individuel, intermédiaires, voire collectifs) est attendu.

Son urbanisation se fera soit sur l'ensemble du périmètre, soit par tranche d'au moins 1 hectare.

2.4.3.3. Le secteur 1AUc1 – au bord de la Lertzbach

En raison de sa localisation dans un site en limite du tissu urbain, proche des espaces naturels et agricoles, et de son accessibilité limitée par le pont, il est souhaité pour l'aménagement de cette emprise maximum 4 logements. Ce site très arboré comprend des boisements et prend en compte la protection de ce secteur. De plus le secteur se trouve dans un cadre arboré par la présence du Lertzbach.

Le risque potentiel d'inondation, couplé aux boisements protégés, contraint fortement l'urbanisation de ce site et explique pourquoi seulement 4 logements environs y sont attendus.

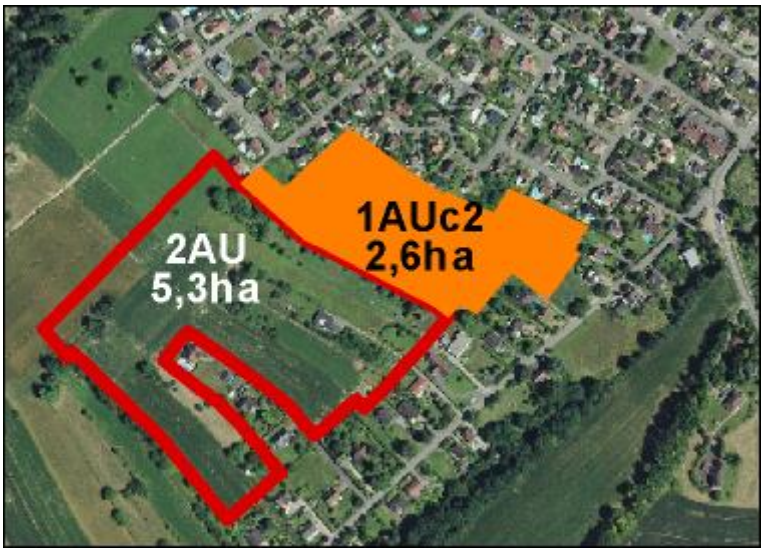
2.4.3.4. Le secteur 1AUc1 – Rue Hallen

Ce secteur 1AUc1 se situe au cœur du tissu bâti, directement au Nord de la rue Hallen. Il est ainsi facilement accessible et desservis par les voies et réseaux publics.

D'une surface d'environ 0,4 ha ce secteur devrait permettre l'accueil de formes diversifiées de logements (individuel, intermédiaires, voire collectifs). L'urbanisation de ce secteur devra porter sur l'ensemble du périmètre.

2.4.3.5. Le secteur 1AUc2

Le secteur 1AUc2 est situé à l'Ouest du centre ancien, proche de l'axe principal qui se dirige vers Hagenthal-le-Bas. Il peut être connecté au réseau viaire existant au Nord et au Sud en évitant les impasses.

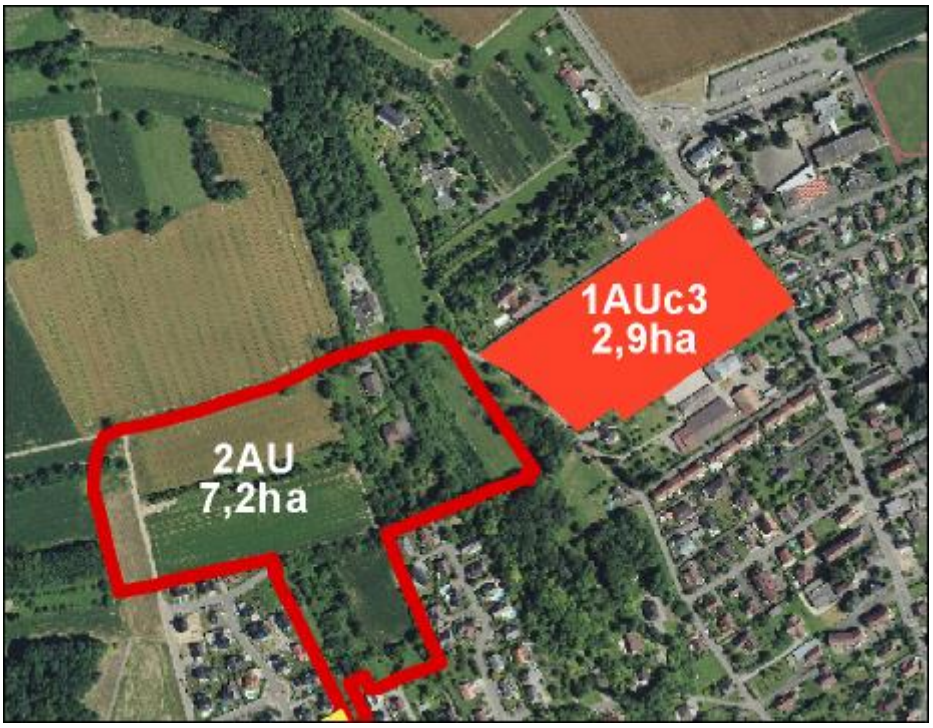


Ce secteur offre une superficie d'environ 4,7 ha. L'accueil de formes diversifiées de logements (individuel, intermédiaires, voire collectifs) est attendu.

Son urbanisation se fera soit sur l'ensemble du périmètre, soit par tranche d'au moins 1 hectare.

2.4.3.6. Le secteur 1AUc3

Le secteur 1AUc3 est situé au Nord du centre ancien, proche de l'entrée de ville direction Huningue. D'ailleurs ce secteur se trouve au bord d'une des routes principales d'Hégenheim (rue de Huningue). Un emplacement réservé traverse le secteur de l'OAP pour faire le lien entre la rue de Huningue et la Rue du Sable en direction d'un secteur naturel et d'une réserve foncière qui sont à prendre en compte dans l'aménagement du secteur 1AUc3.



Ce secteur offre une superficie d'environ 2,9 ha. L'accueil de formes diversifiées de logements (individuel, intermédiaires, voire collectifs) est attendu.

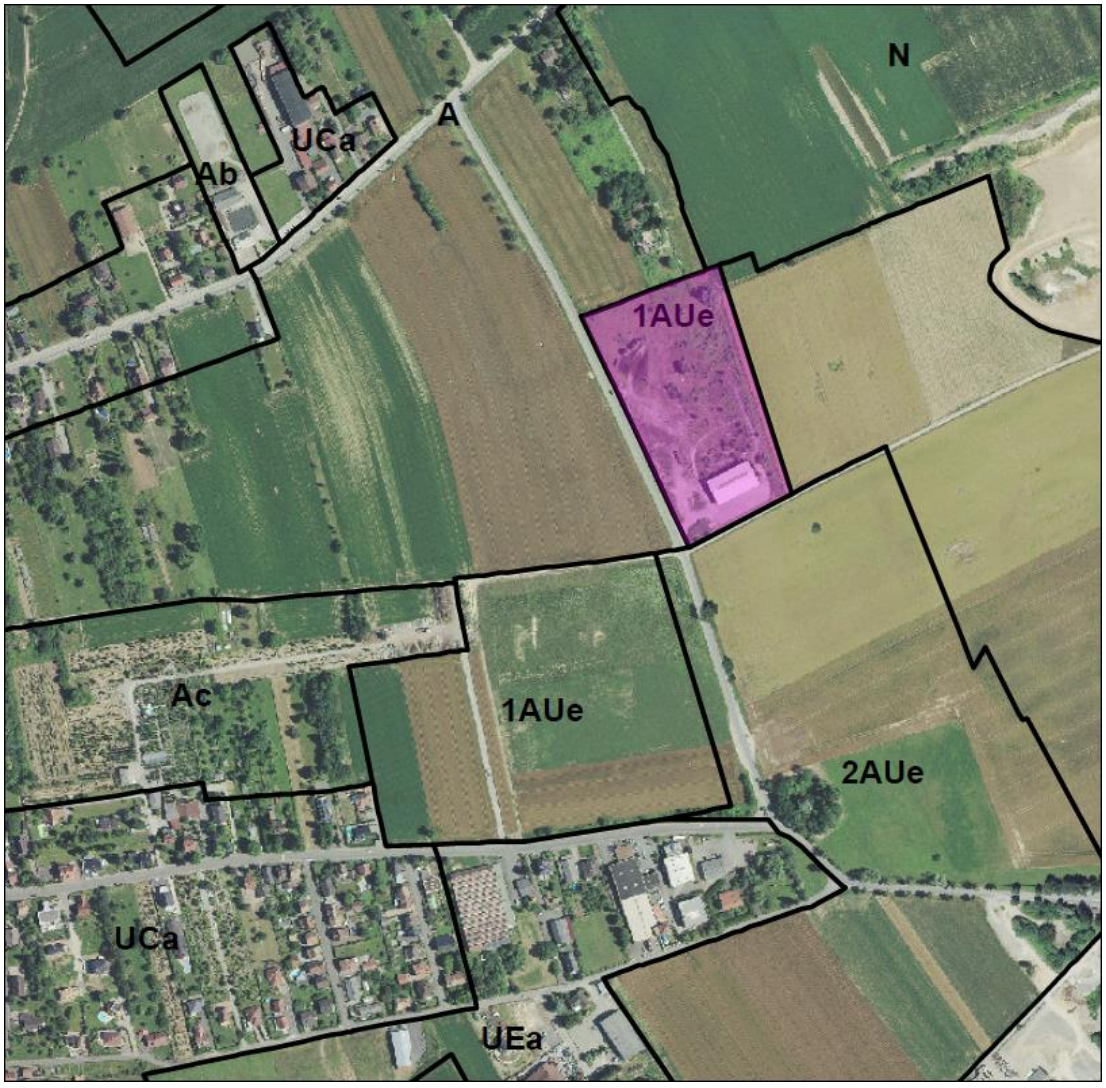
Son urbanisation se fera soit sur l'ensemble du périmètre, soit par tranche d'au moins 1 hectare.

2.4.4. Les OAP des secteurs à vocation économique et gravières

2.4.4.1. Le secteur 1AUe – Route des Carrières

Ce secteur 1AUe est situé le long de la route des Carrières à l'Est du ban communal. Il s'agit de terrains d'activités qui sont aujourd'hui en depuis 1991 friche (ancienne carrière, fin d'exploitation).

La situation du secteur est attractive le long du projet de contournement routier Est de Hésingue-Hégenheim porté notamment par Saint-Louis Agglomération et les Cantons de Bâle Campagne et de Bâle Ville.

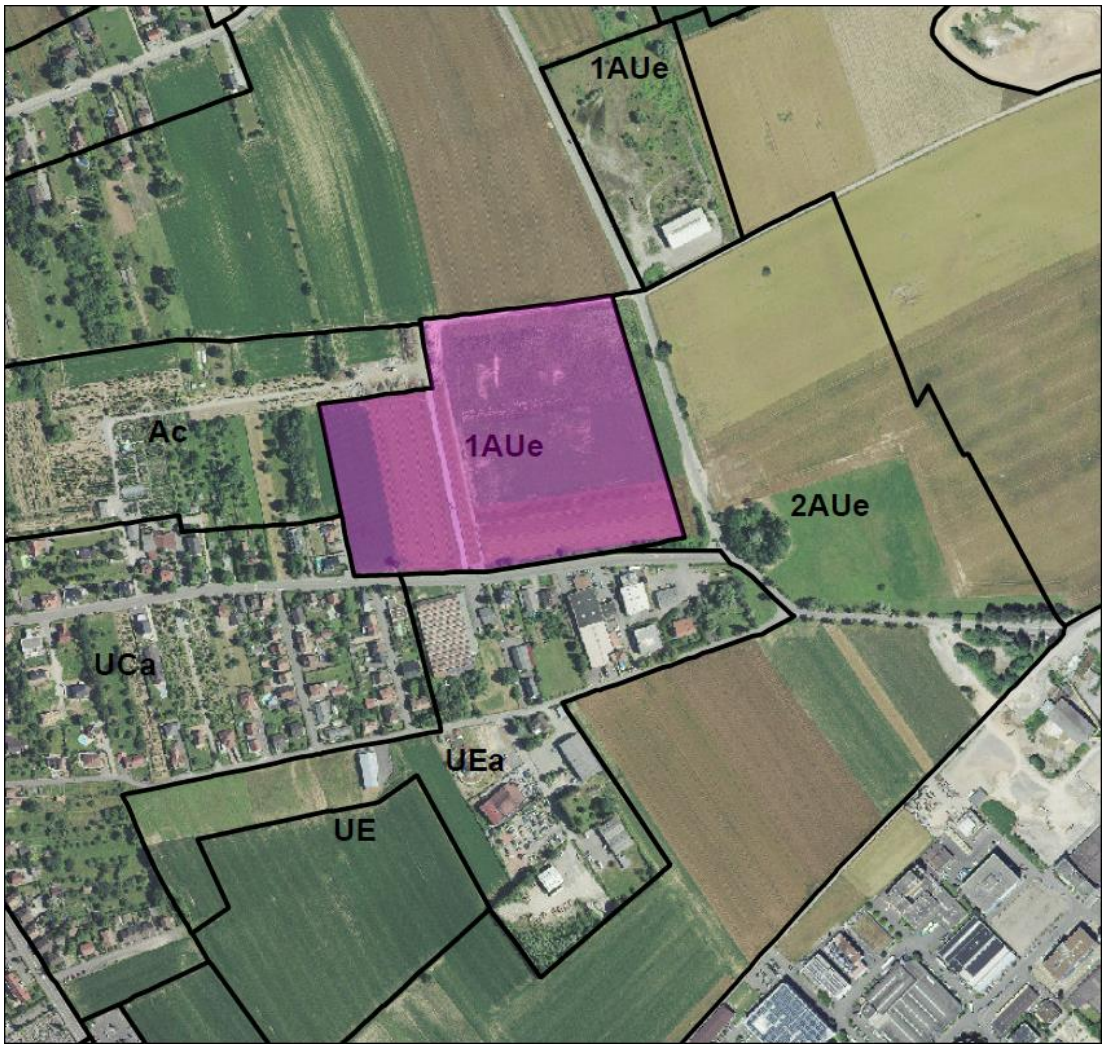


Ce secteur offre un potentiel d'environ 2,7 ha pour un renouvellement urbain de cette friche vers une vocation économique. Il s'inscrit dans la logique de développement économique de Saint-Louis Agglomération.

2.4.4.2. Le secteur 1AUe – Route de Bâle

Ce secteur 1AUe est situé au Nord de la Route de Bâle, à l'Est du ban communal.

Le secteur est situé au Nord et en continuité directe de la zone d'activités existante. De plus, sa situation est attractive le long du projet de contournement routier Est de Hésingue-Hégenheim porté notamment par Saint-Louis Agglomération et les Cantons de Bale Campagne et de Bale Ville.

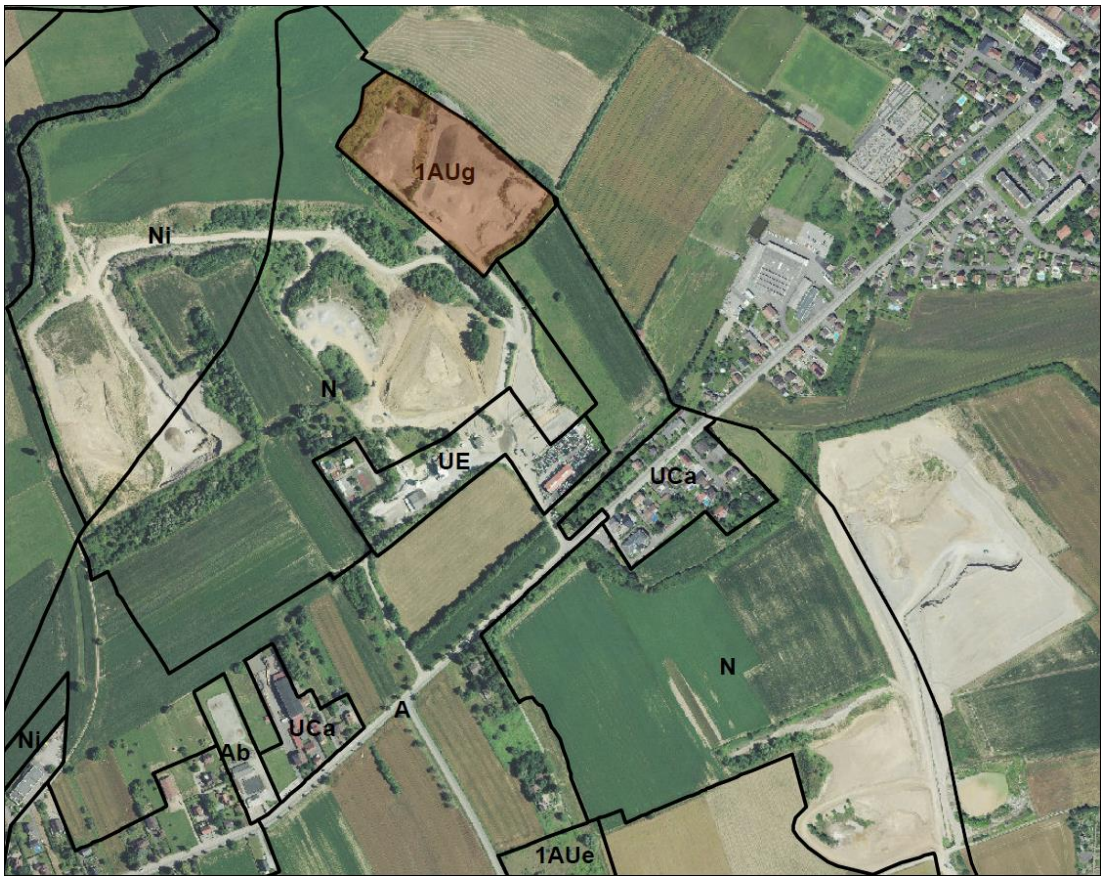


Ce secteur offre un potentiel d'environ 6,7 ha pour un renouvellement urbain de cette friche vers une vocation économique. Il s'inscrit dans la logique de développement économique de Saint-Louis Agglomération.

2.4.4.3. Le secteur 1AUg

Il s'agit d'un secteur graviérable dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées.

Le secteur se situe à l'extrémité Nord-Est du ban communal.



Ce secteur a été délimité afin de réponde aux besoins du graviériste et ainsi assurer le bon fonctionnement et le développement des activités.

2.4.5. L'OAP Trame verte

La commune d'Hégenheim présente des éléments de trame verte qui en plus de participer au bon fonctionnement écologique du territoire, font partie des paysages typiquement sundgauviens de la commune.

Ces éléments sont repérés et préservés au travers de l'OAP Trame verte (documents 4b1 et 4b2 du PLU).

Eléments à préserver	Justifications
Espaces boisés classés	Les boisements qui jouent les rôles écologiques et paysagers les plus importants sont protégés par un classement au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme.
Alignements d'arbres	Les alignements d'arbres en plein-champ participent à rompre la monotonie et à animer le paysage agricole. De plus, ils peuvent jouer un rôle de point d'appui local à la trame verte. Ces alignements jouent également le rôle de ripisylve le long du Lertzbach.
Boisements	Le ban communal d'Hégenheim est majoritairement voué à l'activité agricole. La commune comprend néanmoins des boisements qui méritent d'être préservés car ils jouent un rôle de réservoirs et de relais de biodiversité locaux.
Boisements spontanés	Les boisements spontanés participent également à la trame verte locale, néanmoins ils présentent des densités boisées moindre et des essences moins pérennes (boisements de reconquête, végétation spontanée).

2.4.6. Cohérences des OAP avec le PADD

Les tableaux suivants reprennent les grandes orientations du PADD et explicitent leurs déclinaisons au travers des OAP. Ces tableaux illustrent à la fois la cohérence du PADD et des OAP et présentent les traductions réglementaires en termes d'OAP des objectifs du PADD.

N°	Axe 1 - Prendre en compte les contraintes et les risques dans l'aménagement	Déclinaisons dans les OAP
1.2.	Prendre en compte les contraintes générées par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB).	Les secteurs AU retenus pour des opérations principalement résidentielles évitent la zone C du PEB.
1.4.	Prise en compte du risque d'inondation afin de ne pas l'aggraver et de ne pas exposer la population à ce risque.	L'OAP du secteur 1AUc1 au bord de la Lertzbach prend des dispositions en termes de nombre de logements notamment visant à tenir compte du risque potentiel d'inondation.

N°	Axe 2 - Maîtriser et structurer le développement urbain	Déclinaisons dans les OAP
2.1.	Accompagner la dynamique démographique communale par une offre résidentielle suffisante et de qualité.	Les OAP des secteurs 1AUb et 1AUc répondent aux enjeux démographiques du territoire en apportant une offre foncière pour des opérations principalement résidentielles.
2.2.	Proposer des logements adaptés au besoin de tous, et anticiper sur l'obligation de renforcer le nombre de logements sociaux.	Les OAP des secteurs 1AUb et 1AUc prennent des dispositions en faveur de la mixité urbaine. De plus, ces secteurs sont couverts par de secteurs de mixité sociale.
2.3.	Poursuivre la diversification, la densification (adaptée à la morphologie de la commune ; hors zone C du PEB) et la qualité des formes d'habitat.	Les OAP des secteurs 1AUb et 1AUc prennent des dispositions en faveur de la mixité urbaine.
2.4.	Organiser et planifier les extensions urbaines et assurer une bonne intégration paysagère.	Les OAP des secteurs 1AUb et 1AUc contiennent des prescriptions et de préconisations de nature à assurer une bonne organisation urbaine.
2.10.	Définir des limites strictes à l'urbanisation afin de contenir les extensions et de maintenir une forme groupée et cohérente à l'agglomération existante.	Les secteurs 1AUb et 1AUc s'inscrivent tous à l'intérieur de la trame urbaine. Ces secteurs participent pleinement à la compacité urbaine.

N°	Axe 2 - Maîtriser et structurer le développement urbain	Déclinaisons dans les OAP
2.13.	Organiser les futures extensions urbaines pour l'habitat.	Les OAP des secteurs 1AUb et 1AUc contiennent des prescriptions et de préconisations de nature à assurer une bonne organisation urbaine.

N°	Axe 3 - Organiser le développement économique et restructurer les déplacements	Déclinaisons dans les OAP
3.1.	Renforcer la dynamique économique en anticipant sur les besoins fonciers.	Les secteurs 1AUe offrent un potentiel foncier pour de nouvelles activités.
3.3.	Organiser les déplacements avec une vision trinationale et à long terme et en renforçant notamment les transports en commun.	Les secteurs 1AUe doivent prendre en compte le projet de contournement d'Hésingue-Hégenheim.
3.6.	Assurer une greffe de qualité entre les futurs nouveaux quartiers/sites d'activités et l'agglomération, son centre et ses équipements (prise en compte des différents modes de déplacements).	Les OAP des secteurs 1AUe contiennent des schémas et des orientations d'aménagement qui assureront une bonne articulation urbaine.
3.12.	Développer les sites d'activités de la commune.	Les secteurs 1AUe offrent un potentiel foncier pour de nouvelles activités.
3.13.	Créer à terme un site d'activité métropolitain.	Le secteur 2AUe est inscrit conformément au SCoT comme site d'activité métropolitain à long terme.
3.14.	Exploiter les sites graviérables et encadrer la remise en état des sites.	Le secteur 1AUg est délimité spécifiquement pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des gravières.
3.15.	Inscrire le projet de contournement Est de l'agglomération (relié au Nord à la RD 105). Inscrire le projet de l'agglomération bâloise du contournement d'Allschwil.	Les secteurs 1AUe doivent prendre en compte le projet de contournement d'Hésingue-Hégenheim.

N°	Axe 4 - Protéger durablement les terres agricoles, les paysages et l'environnement	Déclinaisons dans les OAP
4.10.	Protéger les boisements et/ou vergers ponctuels et parfois très limités en surface afin de servir de support à des continuités naturelles existantes ou à conforter, à la diversité des paysages et au refuge des différentes espèces animales présentes sur la commune et le grand territoire.	Ces éléments sont repérés et préservés au travers de l'OAP Trame verte (documents 4b1 et 4b2 du PLU).
4.13.	Protéger les cours d'eau, leurs berges et abords et leurs accompagnements végétaux en compatibilité avec les nécessités liées au bon fonctionnement hydraulique et la prise en compte des risques.	Ces éléments sont repérés et préservés au travers de l'OAP Trame verte (documents 4b1 et 4b2 du PLU).
4.15.	Protéger les massifs forestiers.	Ces éléments sont repérés et préservés au travers de l'OAP Trame verte (documents 4b1 et 4b2 du PLU).

3. Le règlement écrit et la délimitation des zones

3.1. Justification des articles retenus dans le règlement écrit

Les tableaux suivants recensent l'ensemble des articles règlementés dans le règlement écrit du PLU d'Hégenheim. Ils précisent quelles zones sont règlementées. Ils expliquent pourquoi ces articles ont été retenus. Enfin, ils présentent des spécificités locales propres à Hégenheim qui nécessitent la règlementation des articles retenus.

Article 1	**Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites**
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Le PLU d'Hégneheim divise le territoire communal en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et zones naturelles N. De fait, cette division nécessite de pouvoir interdire telle ou telle destination dans certaines zones. Ainsi, le découpage du territoire en grandes zones jusitifie le choix de cet article.
Exemples de spécificités locales nécessitant une règlementation	- La protection des zones boisées nécessite un article interdisant la construction d'activités nuisantes en zone N. - La préservation du cadre de vie nécessite un article interdisant l'industrie dans les zones urbaines mixtes (UA, UB et UC).

Article 2	Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Le PLU d'Hégenehim divise le territoire communal en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et zones naturelles N. De fait, cette division nécessite de pouvoir soumettre à conditions particulières certaines occupations et utilisations du sol. Ainsi, le découpage du territoire en grandes zones jusitifie le choix de cet article.
Exemples de spécificités locales nécessitant une règlementation	- Hégnehiem présente plusieurs zones d'acitivités. Des règles précises, cocnernant les logements de focntions par exemple, doivent encadrer les occupations du sols dans ces zones. - L'extension des bâtiments d'activités existants doit être compatible avec les autres activités.

Article 3	Mixité fonctionnelle et sociale
Zones réglementées	UA, UB, UC, 1AUb et 1AUc
Pourquoi l'article a été retenu	La ville d'Hégenheim est le sur le point de franchir le seuil de 3 500 habitants. Il est de fait nécessaire de créer des secteurs de mixité sociale afin d'anticiper les obligations légales en la matière.
Exemples de spécificités locales nécessitant une règlementation	Hégenheim est couverte par le PEB de l'aéroport, dont la zone C interdit la création de collectifs. Ce PEB empêche la réalisation de logements locatifs sociaux sur la motité de la ville.

Article 4	Emprise au sol des constructions
Zones réglementées	UA, UB, UC, UE, A et N
Pourquoi l'article a été retenu	Dans certaines zones et secteurs, des règles d'emprise au sol sont édictées afin de contrôler l'artificialisation des terrains et de lutter contre l'imperméabilisation des sols (cas des secteurs N). Dans d'autres zones et secteurs, la non-règlementation permet de facililiter les objectifs de densité urbaine (AU).
Exemple de spécificité locale nécessitant une règlementation	- De façon générale, cet article est rédigé de façon à pouvoir densifier les tissus existants tout en préservant une part d'espace non artificialisés.

Article 5	Hauteur maximale des constructions
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf 2AU).
Pourquoi l'article a été retenu	La règlementation des hauteurs se justifie par la nécessité de préserver le paysage urbain ainsi que le paysage naturel de la commune.
Exemples de spécificités locales nécessitant une règlementation	- La situation de la ville et son paysage valloné justifie des règles de hauteurs qui préservent le paysage urbain de la commune. - La prise en compte de la pente, notamment dans le secteur UCa, nécessite une règlementation adaptée.

Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf 2AU).
Pourquoi l'article a été retenu	Hégenheim présente différents tissus urbains, qui appellent des règles d'implantation différentes. La mixité urbaine en termes d'implantation par rapport aux voies est possible, voire souhaitable. Soit de façon volontaire, voire exclusive pour marquer un paysage urbain le long d'une voie, ou d'une place, soit pour donner des réponses et une diversité de situations dans les quartiers ou les îlots.
Exemples de spécificités locales nécessitant une règlementation	- Dans la zone UA il s'agira principalement de préserver la morphologie patrimoniale du centre ancien. - Dans les zones UB et UC il s'agira principalement d'encourager une densification des tissus bâtis exsitants compatible avec le cadre de vie des différents quartiers.

Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf 2AU).
Pourquoi l'article a été retenu	Hégenheim présente différents tissus urbains, qui appellent des règles d'implantation différentes. La souplesse réglementaire en terme d'implantation par rapport aux limites permet la réalisation d'opérations variées et mixtes qui donnent de la diversité morphologique dans l'agglomération.
Exemples de spécificités locales nécessitant une règlementation	- Dans la zone UA il s'agira principalement de préserver la morphologie patrimoniale du centre ancien. - Dans les zones UB et UC il s'agira principalement d'encourager une densification des tissus bâtis exsitants compatible avec le cadre de vie des différents quartiers.

Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf 2AU).
Pourquoi l'article a été retenu	Lors d'interventions de lutte contre les incendies ou de protection civile, les services de secours sont parfois amenés à intervenir dans les propriétés. C'est pour des raisons de sécurité publique que cet article a été retenu. En effet, il est nécessaire que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile, notamment en cas de constructions multiples sur de grandes parcelles.
Exemples de spécificités locales nécessitant une règlementation	- Le centre-ancien d'Hégneheim est densément bâti, la majorité des ilots de propriétés supportent plusieurs bâtiments. - Dans les zones principalement résidentielle, de plus en plus d'annexes sont construites.

Article 9	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf 2AU).
Pourquoi l'article a été retenu	Les caractéristiques architecturales des façades et toitures, ainsi que les clôtures participent au cadre de vie et au paysage urbain à l'échelle du quartier ou de l'ilot. L'intérêt de cet article est de s'assurer que les projets à venir respectent le caractère des lieux avoisinants et les sites et paysages naturels ou urbains.
Exemple de spécificité locale nécessitant une règlementation	- Hégneheim présente un centre ancien dont la morphologie urbaine typique mérite d'être conservée (tout en lui offrant des possibilités d'évolution et de restructuration).

Article 10	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
Zones réglementées	AU
Pourquoi l'article a été retenu	Le choix a été fait de simplement rappeller que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

Article 11	Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf 2AU).
Pourquoi l'article a été retenu	Il s'agit ici d'adapter les espaces non-bâtis à leur rôle environnemental. Réintroduire la notion de nature en ville et améliorer l'environnement des zones d'habitat, tout en favorisant une gestion durable des sols, nécessite un tel article. De plus, il s'agit ici de lutter contre l'imperméabilisation des sols.
Exemples de spécificités locales nécessitant une règlementation	- Une OAP Trame verte a été réalisée. - Dans les secteurs agricoles constructibles des plantations devront être réalisées dans le but d'assurer une meilleure intégration des constructions dans le site et l'environnement.

Article 12	Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf 2AU).
Pourquoi l'article a été retenu	Pour des raisons de sécurité et pour éviter toute gêne à la circulation publique, il est nécessaire d'imposer, lors de toute opération, la création en dehors des voies publiques d'aires de stationnement pour véhicules motorisés correspondant aux besoins nouveaux. De plus, afin d'encourager le recours aux modes de déplacements doux, il est parfois nécessaire de fixer des obligations minimales en matière de stationnement des vélos.
Exemples de spécificités locales nécessitant une règlementation	- Hégneheim présente dans le centre ancien une morphologie bâtie parfois incompatible avec la mise en place de règles contraignantes en matière de réalisation de places de stationnement. - Dans les quartiers plus récents et dans les futurs secteurs d'extension, des normes doivent être mises en place afin d'accompagner l'évolution des ménages qui tendent à posséder de plus en plus de véhicules automobiles.

Article 13	Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Des règles en matière de desserte par les voies sont nécessaires afin d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. De plus, cet article se justifie par la nécessité de créer des accès qui correspondent aux projets

Article 14	**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**
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Des règles concernant les réseaux d'eau et d'assainissement sont impératives pour des raisons de sécurité et de salubrité publique.
Exemples de spécificités locales nécessitant une règlementation	- La présence d'un réserau public d'eau potable à Hégneheim rend de fait obligatoire le branchement sur le réseau pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. - Idem pour le réseau d'assainissement.

Article 15	**Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf 2AU)
Pourquoi l'article a été retenu	Pour des raisons de sécurité et de préservation du paysage urbain, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés à l'intérieur des ilots de propriété. De plus, dans le but de garantir à tous un accès aux télécommunications numériques, les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit. Dans les zones A et N ces règles sont moins contraignante de par la faible constructibilité des zones et afin de pouvoir tenir compte au mieux des contraintes techniques.
Exemples de spécificités locales nécessitant une règlementation	Hégenheim présente plusieurs zones d'activité, les immeubles neufs groupant plusieurs locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Article 16	Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires
Zones réglementées	UA, UB, UC, UE, 1AU, 2AU, A et N
Pourquoi l'article a été retenu	L'inscription d'emplacements réservés au PLU répond au souci de réserver la meilleure localisation possible pour la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructures. Toute demande de permis de construire concernant un terrain frappé d'emplacement réservé sera rejetée. En outre, les terrains en question ne pourront faire l'objet d'une utilisation autre que celle prévue au document d'urbanisme.
Exemples de spécificités locales nécessitant une règlementation	Certains emplacements réservés inscrits au PLU concernent la création ou l'élargissement des voies pour fluidifier la circulation ou permettre une desserte cohérente des futurs secteurs d'extension, ainsi que la création d'une aire de stationnement.

3.2. Justification des zones et cohérence avec le PADD et les OAP

Le PLU d'Hégenheim classe les sols en plusieurs grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou zones UA**, **UB**, **UC** et **UE** qui correspondent aux zones déjà urbanisées et aux zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **La zone à urbaniser 1AU**, regroupant les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation en vue d'une urbanisation à moyen ou à long termes. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des terrains. Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit dans le cas présent des secteurs **1AUb**, **1AUc, 1AUe** et **1AUg**.

- **La zone à urbaniser 2AU**. Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, mais non directement urbanisable dans le cadre du présent SCoT (échéance 2030). Elle comprend le secteur **2AUe** qui correspond à un site d'importance métropolitaine à long terme identifié dans l'orientation 4.3. du DOO du SCoT en vigueur.

- **La zone à urbaniser AU**. Il s'agit d'un **périmètre d'attente de projet** d'aménagement global au titre de l'article L151-41 alinéa 5° du Code de l'Urbanisme.

- **La zone agricole ou zone A**, englobe l'ensemble des surfaces et secteurs, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle comprend les secteurs **Aa**, **Ai**, **Ab** et **Ac**.

- **La zone naturelle et forestière ou zone N**, qui comprend les secteurs à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone **N** comprend les secteurs **Na**, **Nb**, **Ni**, **Nj** et **Nr**.

Ces zones et secteurs sont délimités sur le règlement graphique (plans de zonage).

Zones ou secteurs	Nombre	Surface (ha)
UA	2	15,0
UAa	1	2,9
UB	4	17,5
UBa	2	11,2
UBb	2	7,9
UBbi	1	3,6
UC	8	73,0
UCa	6	34,3
UCc	1	0,7
UCi	1	0,6
UE	3	8,3
UEa	1	9,6
Sous-total "U"	**32**	**184,5**
1AUb1	2	5,5
1AUc1	2	1,2
1AUc2	1	2,6
1AUc3	1	2,9
1AUe	2	9,5
1AUg	1	3,5
2AU	2	12,5
2AUe	1	28,8
AU	1	9,8
Sous-total "AU"	**13**	**76,2**
A	4	137,0
Aa	1	76,1
Ab	1	0,8
Ac	1	6,8
Ai	1	21,0
Sous-total "A"	**8**	**241,6**

N	8	126,3
N	1	2,7
Na	1	1,2
Nd	1	2,0
Ni	3	13,1
Nj	1	0,5
Nr	1	0,1
Ng	3	45,9
Sous-total "N"	**19**	**191,8**

TOTAL	**72**	**694,2**

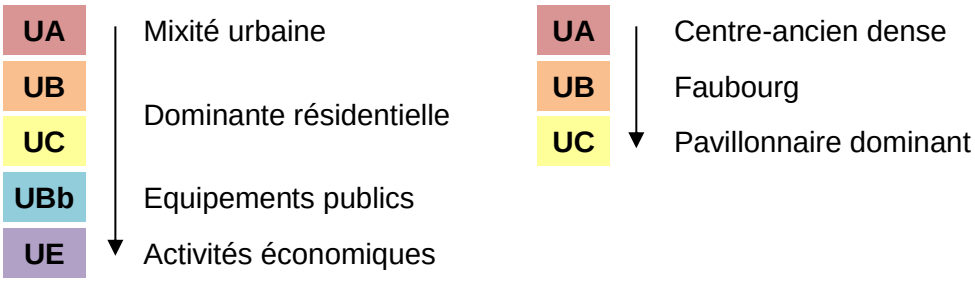
3.2.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines U correspondent aux zones déjà urbanisées et/ou aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Hégneheim distingue 4 types de zones urbaines :

- La zone UA
- La zone UB
- La zone UC
- La zone UE

L'identification des différentes zones urbaines s'appuie essentiellement sur deux critères : les fonctions urbaines et la morphologie urbaine.



A l'exception des secteurs spécifiques aux équipements plublics (**UBb**) et des zones sépcifiques aux activités économiques (**UE**), la zone **U** du PLU apparaît comme mixte fonctionnellement.

Ainsi les zones **UA**, **UB** et **UC** deviennent les espaces privilégiés pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale, tout en privilégiant une mixité fonctionnelle et un bon accès aux possibilités de transports en commun actuels et futurs.

La zone **UE** à vocation économique est une zone spécifique car elle doit permettre l'accueil d'entreprises qui ne peuvent cohabiter avec une fonction résidentielle au sein d'une zone mixte.

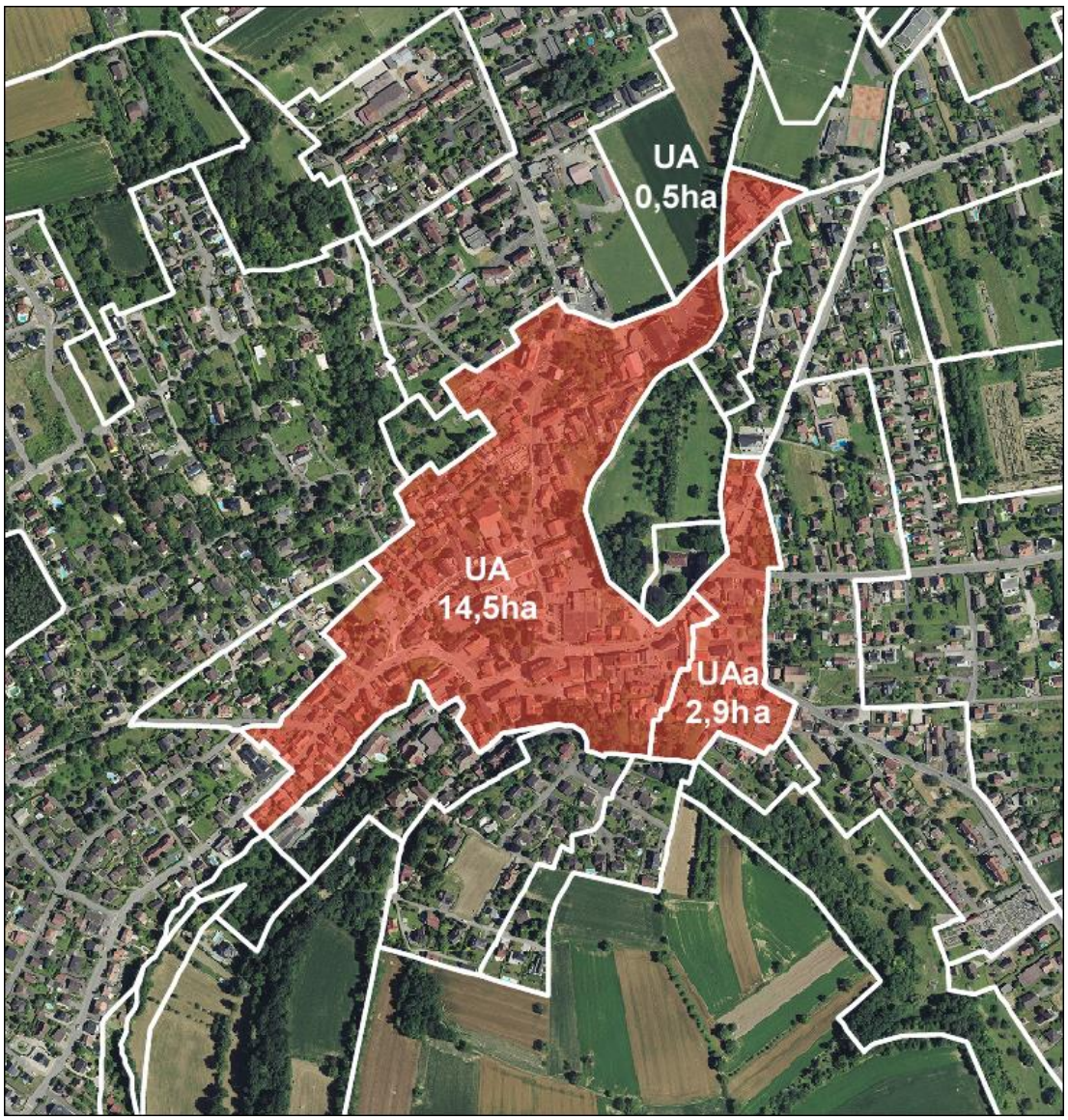
La distinction entre les trois types de zone urbaines **UA**, **UB** et **UC** repose sur une analyse du tissu urbain existant dans l'agglomération, notamment la densité bâtie dans les parcelles et les conditions d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites de propriétés. Il en résulte 3 zonages qui délimitent des quartiers aux morphologies urbaines différenciées et que le PLU tente de conserver tout en assurant une évolution.

La zone **UA**

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone **UA** recouvre le **centre historique de Hégenheim**. Cette zone se distingue du reste de l'agglomération par son tissu bâti serré et des volumes bâtis importants. Elle exerce une fonction centrale à dominante d'habitation et de services publics. Elle présente localement des vestiges de fortifications à conserver.

La zone UA comprend le secteur **UAa** (compris dans la zone C du PEB de l'aéroport de Bâle-Mulhouse).



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UA** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UA** :

Orientations	N°	Axe 1 - Prendre en compte les contraintes et les risques dans l'aménagement
Orientations spatialisées	1.2.	Prendre en compte les contraintes générées par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Orientations	N°	Axe 2 - Maîtriser et structurer le développement urbain
Orientations transversales	2.1.	Accompagner la dynamique démographique communale par une offre résidentielle suffisante et de qualité.
	2.2.	Proposer des logements adaptés au besoin de tous, et anticiper sur l'obligation de renforcer le nombre de logements sociaux.
	2.3.	Poursuivre la diversification, la densification (adaptée à la morphologie de la commune ; hors zone C du PEB) et la qualité des formes d'habitat.
	2.6.	Maintenir la diversité des fonctions et la vitalité de l'agglomération en confortant les polarités existantes (secteurs d'équipements, collège) et en confortant le dynamisme de son centre-ville.
	2.7.	Prévoir la possibilité de renforcer et/d'adapter ses équipements en fonction de l'évolution des besoins actuels et futurs de la population.
	2.8.	Adapter et compléter en fonction des besoins les équipements concernant les structures liées à l'enfance (écoles, crèches, périscolaire etc..) ainsi que l'ensemble des équipements structurants (plaine sportive, réalisation d'un centre technique communal…).
	2.9.	Valoriser le cadre de vie (qualité des espaces publiques, trame verte interne au tissu bâti).
Orientations spatialisées	2.14.	Permettre le développement du collège et/ou de ses équipements.
	2.15.	Prévoir le foncier nécessaire au développement du pôle de loisirs et d'équipements.
	2.16.	Conforté la vitalité du centre-ville (commerces, services etc…).

Orientations	N°	Axe 3 - Organiser le développement économique et restructurer les déplacements
Orientations transversales	3.2.	Prendre en compte et faciliter les accès au haut débit numérique et aux communications internet.
	3.4.	Poursuivre le renforcement du maillage cyclable à l'échelle communale et intercommunale.
	3.5.	Favoriser les possibilités de circulations piétonnes.
	3.6.	Assurer une greffe de qualité entre les futurs nouveaux quartiers/sites d'activités et l'agglomération, son centre et ses équipements (prise en compte des différents modes de déplacements).
	3.7.	Adapter/renforcer l'offre distribus.
	3.9.	Renforcer et adapter les capacités de stationnement.
Orientations spatialisées	3.11.	Conforter/renforcer les fonctions commerciales et de services dans le centre-ville notamment et le développement des commerces de proximité dans la commune afin d'assurer une vitalité du pôle intermédiaire.
	3.12.	Développer les sites d'activités de la commune.

- **Dispositions règlementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions** (**UA 1** et **UA 2**) sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces, etc.) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants et le caractère du noyau ancien. Sont particulièrement interdites les constructions incompatibles avec le cadre de vie résidentiel (industries, commerces de gros, nouvelles exploitations agricoles ou forestières).

L'article **UA 3**, concernant la **mixité sociale**, est rédigé de façon à créer un secteur de mixité sociale (SMS1) qui recouvre la majeure partie des zones UA, UB et UC (en dehors de la zone C du PEB). Il s'agit d'anticiper les obligations légales en matière de création de logements sociaux.

L'article **UA 4** a été rédigé de façon à permettre **une emprise au sol** importante, ce qui facilitera les opérations de densification dans la zone, tout en préservant des surfaces non-artificialisées.

Les **hauteurs des constructions** sont règlementées par l'article **UA 5**. Il s'agit ici de permettre la réalisation de formes variées de constructions, afin de tendre vers davantage de mixité urbaine et sociale, dans le respect des morphologies existantes.

L'article **UA 6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies** prend des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation de l'ordre urbain du centre ancien, qui est fortement marqué par l'alignement.

L'article **UA 7** concerne **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**. Il a été défini suivant deux buts : préserver le patrimoine urbain et faciliter les opérations de densification.
De fait, l'article **UA 7** prend des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation de l'ordre urbain côté rue (première profondeur), tout en offrant des possibilités d'évolution compatible avec un tissu plus aéré au-delà de la première profondeur.

Les dispositions des articles **UA 6** et **UA 7** vont dans le sens d'un maintien côté rue d'un ordonnancement compatible avec le tissu d'origine, et offrent à l'arrière des parcelles des possibilités de densification.

L'article **UA 8**, qui règlemente **l'implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **UA 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération sans pour autant multiplier les contraintes constructives. Il s'agit d'encadrer une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Ces dispositions ont pour objectif de conserver l'ambiance traditionnelle et le cachet historique de la ville, du point de vue des matériaux, des couleurs de façade et de toitures, etc.

L'article **UA 10** concernant les **perfomances énergétiques** et envrionnementales n'est pas règlementé.

L'article **UA 11** traite des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de **plantations**. Il se contente d'imposer que les espaces libres non affectés aux aires de manœuvre de stationnement des véhicules, cycles ou aux accès piétonniers soient plantés. Rappel : l'emprise au sol (article UA 4) limite déjà l'artificalsiation des parcelles. Il s'agit ici de participer à la lutte contre le ruissellement et contre l'effet d'ilot de chaleur urbain.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**UA 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.
Le centre-ancien étant dense, il n'est pas toujours adapté à la réalisation de stationnements, c'est pourquoi la règlementation en UA est plus souples pour les commerces et activités que dans les autres zones urbaines.

L'article **UA 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UA 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **UA 15** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

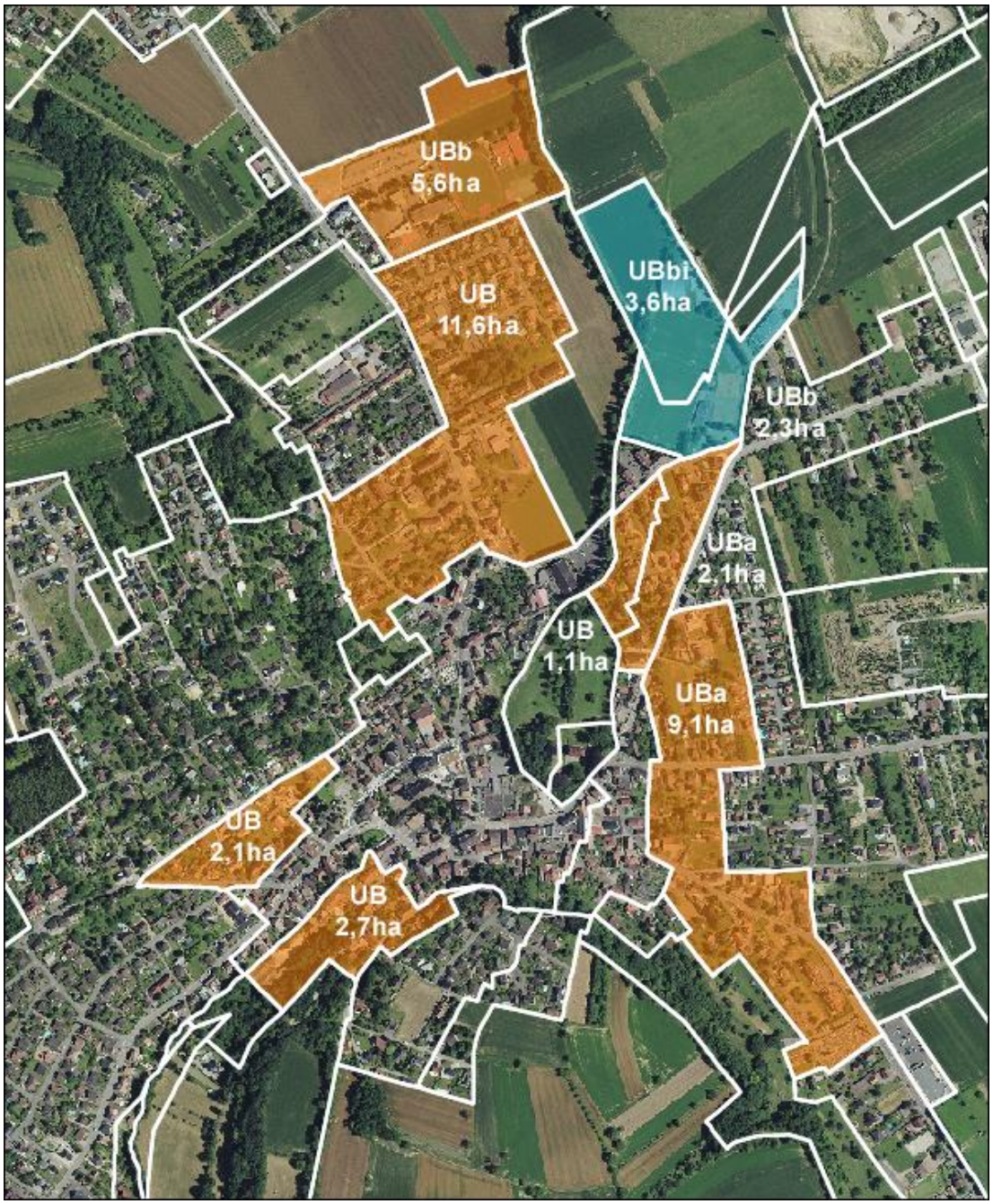
L'article **UA 16** liste les **emplacements réservés** qui impactent la zone, il en rappelle les bénéficiaires et les opérations désignées.

La zone **UB**

- **Délimitation et caractéristiques**

Il s'agit d'une zone urbaine de densité moyenne à dominante d'habitat résidentiel. Elle correspond aux extensions périphériques du centre ancien. Elle peut accueillir les services et équipements publics, ainsi que les activités peu nuisantes compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel. Elle est destinée à une densification compatible avec l'environnement des habitations individuelles. Elle comprend les secteurs :

- UBa compris dans la zone C du PEB de l'aéroport de Bâle-Mulhouse ;
- UBb réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
    - UBbi sous-secteur UBb soumis à risque potentiel d'inondation.



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UB** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UB** :

Orientations	N°	Axe 1 - Prendre en compte les contraintes et les risques dans l'aménagement
Orientations spatialisées	1.2.	Prendre en compte les contraintes générées par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB).
	1.4.	Prise en compte du risque d'inondation afin de ne pas l'aggraver et de ne pas exposer la population à ce risque.

Orientations	N°	Axe 2 - Maîtriser et structurer le développement urbain
Orientations transversales	2.1.	Accompagner la dynamique démographique communale par une offre résidentielle suffisante et de qualité.
	2.2.	Proposer des logements adaptés au besoin de tous, et anticiper sur l'obligation de renforcer le nombre de logements sociaux.
	2.3.	Poursuivre la diversification, la densification (adaptée à la morphologie de la commune ; hors zone C du PEB) et la qualité des formes d'habitat.
	2.6.	Maintenir la diversité des fonctions et la vitalité de l'agglomération en confortant les polarités existantes (secteurs d'équipements, collège) et en confortant le dynamisme de son centre-ville.
	2.7.	Prévoir la possibilité de renforcer et/d'adapter ses équipements en fonction de l'évolution des besoins actuels et futurs de la population.
	2.8.	Adapter et compléter en fonction des besoins les équipements concernant les structures liées à l'enfance (écoles, crèches, périscolaire etc..) ainsi que l'ensemble des équipements structurants (plaine sportive, réalisation d'un centre technique communal…).
	2.9.	Valoriser le cadre de vie (qualité des espaces publiques, trame verte interne au tissu bâti).
Orientations spatialisées	2.14.	Permettre le développement du collège et/ou de ses équipements.
	2.15.	Prévoir le foncier nécessaire au développement du pôle de loisirs et d'équipements.
	2.16.	Conforté la vitalité du centre-ville (commerces, services etc…).

Orientations	N°	Axe 3 - Organiser le développement économique et restructurer les déplacements
Orientations transversales	3.2.	Prendre en compte et faciliter les accès au haut débit numérique et aux communications internet.
	3.4.	Poursuivre le renforcement du maillage cyclable à l'échelle communale et intercommunale.
	3.5.	Favoriser les possibilités de circulations piétonnes.
	3.6.	Assurer une greffe de qualité entre les futurs nouveaux quartiers/sites d'activités et l'agglomération, son centre et ses équipements (prise en compte des différents modes de déplacements).
	3.7.	Adapter/renforcer l'offre distribus.
	3.9.	Renforcer et adapter les capacités de stationnement.
Orientations spatialisées	3.12.	Développer les sites d'activités de la commune.

- **Dispositions règlementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions** (**UB 1** et **UB 2**) sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces, etc.) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants et le caractère du noyau ancien. Sont particulièrement interdites les constructions incompatibles avec le cadre de vie résidentiel (industries, commerces de gros, nouvelles exploitations agricoles ou forestières).

Le secteur **UBb** a quant à lieu été spécifiquement créé pour assurer le bon fonctionnement et le développement des **équipements publics**.

L'article **UB 3**, concernant la **mixité sociale**, est rédigé de façon à créer un secteur de mixité sociale (SMS1) qui recouvre la majeure partie des zones UA, UB et UC (en dehors de la zone C du PEB). Il s'agit d'anticiper les obligations légales en matière de création de logements sociaux.

L'article **UB 4** a été rédigé de façon à permettre **une emprise au sol** importante, ce qui facilitera les opérations de densification dans la zone, tout en préservant des surfaces non-artificialisées.

Les **hauteurs des constructions** sont règlementées par l'article **UB 5**. Il s'agit ici de permettre la réalisation de formes variées de constructions, afin de tendre vers davantage de mixité urbaine et sociale, dans le respect des morphologies existantes.

L'article **UB 6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies**, permet d'assurer des implantations adaptées à la trame viaire en imposant un recul d'au moins 4 mètres.

L'article **UB 7**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** a été rédigé selon une double logique :

- De façon générale les constructions doivent s'implanter avec un recul proportionnel à la moitié de leur hauteur ;
- Néanmoins des constructions de faibles volumes sont admises sur limites.

L'idée ici est d'implanter les constructions principales en recul, tout en permettant des opérations de densification et l'implantation d'annexes sur limites.

L'article **UB 8**, qui règlemente **l'implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **UB 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **UB 10** concernant les **perfomances énergétiques** et envrionnementales n'est pas règlementé.

L'article **UB 11** traite des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de **plantations**. Il impose une superficie plantée égale à au moins 25% des terrains. De plus, les aires publiques de stationnement devront être plantées d'arbres. Il s'agit ici de participer à la lutte contre le ruissellement et contre l'effet d'ilot de chaleur urbain.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**UB 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **UB 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UB 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **UB 15** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

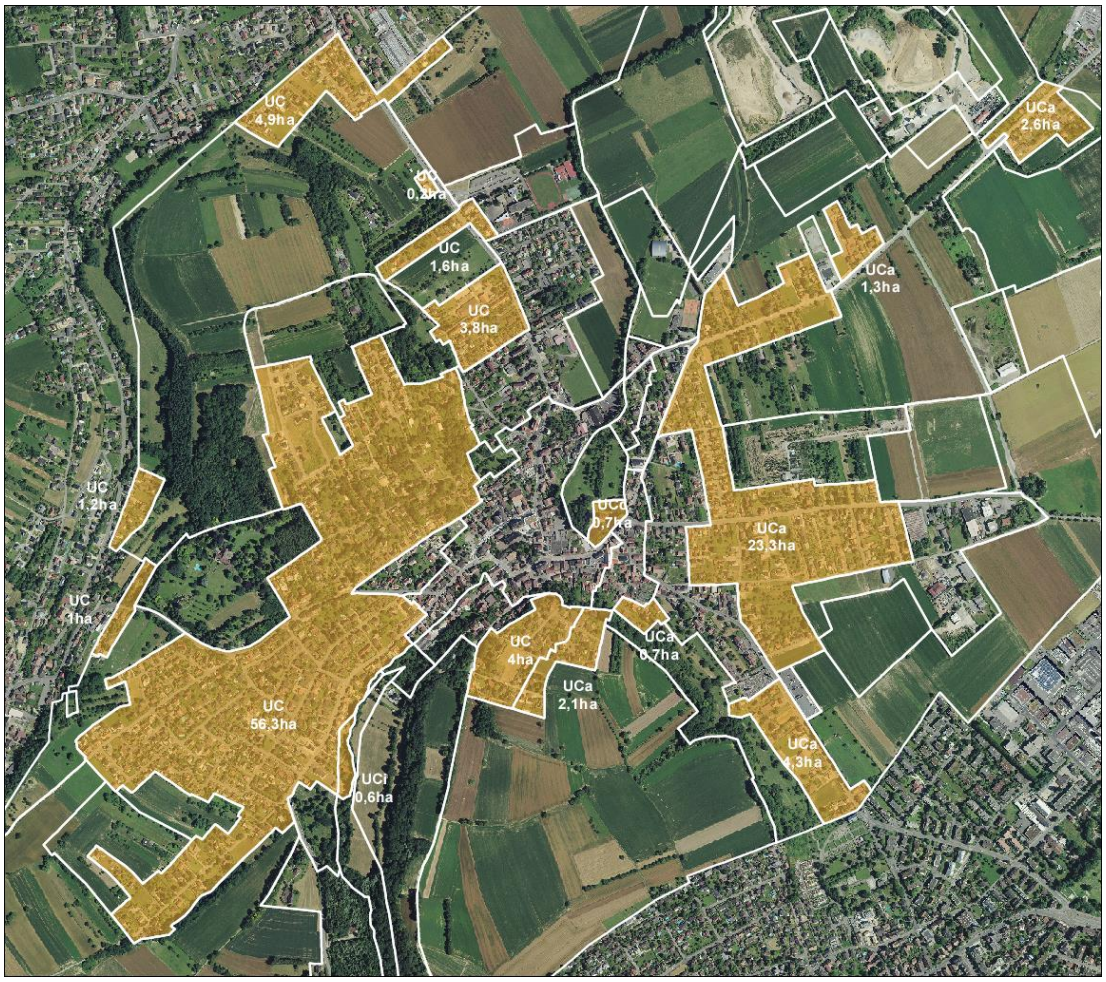
L'article **UB 16** liste les **emplacements réservés** qui impactent la zone, il en rappelle les bénéficiaires et les opérations désignées.

La zone **UC**

- **Délimitation et caractéristiques**

Il s'agit d'une zone urbaine de densité faible à moyenne, à dominante d'habitat résidentiel. Elle correspond aux extensions périphériques du centre ancien et de ses premiers faubourgs. Elles ont été réalisées principalement par voie de lotissements ou d'opérations d'aménagement groupées. Cette zone peut accueillir des services et équipements publics, ainsi que les activités peu nuisantes compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel. Elle est destinée à une densification compatible avec l'environnement des habitations individuelles. Elle comprend les secteurs :

- UCa compris dans la zone C du PEB de l'aéroport de Bâle-Mulhouse) ;
- UCc secteur urbain arboré comprenant des constructions à caractère patrimonial ;
- UCi zone UC soumise à un risque potentiel d'inondation.



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UC** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UC** :

Orientations	N°	Axe 1 - Prendre en compte les contraintes et les risques dans l'aménagement
Orientations spatialisées	1.2.	Prendre en compte les contraintes générées par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB).
	1.4.	Prise en compte du risque d'inondation afin de ne pas l'aggraver et de ne pas exposer la population à ce risque.

Orientations	N°	Axe 2 - Maîtriser et structurer le développement urbain
Orientations transversales	2.1.	Accompagner la dynamique démographique communale par une offre résidentielle suffisante et de qualité.
	2.2.	Proposer des logements adaptés au besoin de tous, et anticiper sur l'obligation de renforcer le nombre de logements sociaux.
	2.3.	Poursuivre la diversification, la densification (adaptée à la morphologie de la commune ; hors zone C du PEB) et la qualité des formes d'habitat.
	2.6.	Maintenir la diversité des fonctions et la vitalité de l'agglomération en confortant les polarités existantes (secteurs d'équipements, collège) et en confortant le dynamisme de son centre-ville.
	2.7.	Prévoir la possibilité de renforcer et/d'adapter ses équipements en fonction de l'évolution des besoins actuels et futurs de la population.
	2.8.	Adapter et compléter en fonction des besoins les équipements concernant les structures liées à l'enfance (écoles, crèches, périscolaire etc..) ainsi que l'ensemble des équipements structurants (plaine sportive, réalisation d'un centre technique communal…).
	2.9.	Valoriser le cadre de vie (qualité des espaces publiques, trame verte interne au tissu bâti).
Orientations spatialisées	2.14.	Permettre le développement du collège et/ou de ses équipements.
	2.15.	Prévoir le foncier nécessaire au développement du pôle de loisirs et d'équipements.
	2.16.	Conforté la vitalité du centre-ville (commerces, services etc…).

Orientations	N°	Axe 3 - Organiser le développement économique et restructurer les déplacements
Orientations transversales	3.2.	Prendre en compte et faciliter les accès au haut débit numérique et aux communications internet.
	3.4.	Poursuivre le renforcement du maillage cyclable à l'échelle communale et intercommunale.
	3.5.	Favoriser les possibilités de circulations piétonnes.
	3.6.	Assurer une greffe de qualité entre les futurs nouveaux quartiers/sites d'activités et l'agglomération, son centre et ses équipements (prise en compte des différents modes de déplacements).
	3.7.	Adapter/renforcer l'offre distribus.
	3.9.	Renforcer et adapter les capacités de stationnement.
Orientations spatialisées	3.12.	Développer les sites d'activités de la commune.

- **Dispositions règlementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions UC 1** et **UC 2**) sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces, etc.) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants et le caractère du noyau ancien. Sont particulièrement interdites les constructions incompatibles avec le cadre de vie résidentiel (industries, commerces de gros, nouvelles exploitations agricoles ou forestières).

La constructibilité du secteur **UCc** est fortement encadrée car il s'agit d'un secteur patrimonial inclus dans un vaste parc arboré.

L'article **UC 3**, concernant la **mixité sociale**, est rédigé de façon à créer un secteur de mixité sociale (SMS1) qui recouvre la majeure partie des zones UA, UB et UC (en dehors de la zone C du PEB). Il s'agit d'anticiper les obligations légales en matière de création de logements sociaux.

L'article **UC 4** a été rédigé de façon à permettre **une emprise au sol** favorisant le maintien d'espaces verts privés en ville afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols, le ruissèlement des eaux pluviales et l'effet de chaleur urbain.

Les **hauteurs des constructions** sont règlementées par l'article **UC 5**. Il s'agit ici de permettre la réalisation de formes variées de constructions, afin de tendre vers davantage de mixité urbaine et sociale, dans le respect des morphologies existantes et des paysages vallonnés.

L'article **UC 6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies**, permet d'assurer des implantations adaptées à la trame viaire en imposant un recul d'au moins 4 mètres.

L'article **UC 7**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** a été rédigé selon une double logique :

- De façon générale les constructions doivent s'implanter avec un recul proportionnel à la moitié de leur hauteur ;
- Néanmoins des constructions de faibles volumes sont admises sur limites.

L'idée ici est d'implanter les constructions principales en recul, tout en permettant des opérations de densification et l'implantation d'annexes sur limites.

L'article **UC 8**, qui règlemente **l'implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **UC 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **UC 10** concernant les **perfomances énergétiques** et envrionnementales n'est pas règlementé.

L'article **UC 11** traite des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de **plantations**. Il impose une superficie plantée égale à au moins 30% des terrains. De plus, les aires publiques de stationnement devront être plantées d'arbres. Il s'agit ici de participer à la lutte contre le ruissellement et contre l'effet d'ilot de chaleur urbain.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**UC 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **UC 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UC 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **UC 15** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

L'article **UC 16** liste les **emplacements réservés** qui impactent la zone, il en rappelle les bénéficiaires et les opérations désignées.

La zone **UE**

- **Délimitation et caractéristiques**

Il s'agit d'une zone comportant des établissements d'activités économiques et de services. Elle comprend un secteur **UEa** qui permet des logements sous conditions.

La zone UE regroupe les sites d'activités économiques de la ville.

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UE** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UE** :

Orientations	N°	Axe 3 - Organiser le développement économique et restructurer les déplacements
Orientations transversales	3.1.	Renforcer la dynamique économique en anticipant sur les besoins fonciers.
	3.2.	Prendre en compte et faciliter les accès au haut débit numérique et aux communications internet.
	3.3.	Organiser les déplacements avec une vision trinationale et à long terme et en renforçant notamment les transports en commun.
	3.6.	Assurer une greffe de qualité entre les futurs nouveaux quartiers/sites d'activités et l'agglomération, son centre et ses équipements (prise en compte des différents modes de déplacements).
Orientations spatialisées	3.12.	Développer les sites d'activités de la commune.
	3.13.	Créer à terme un site d'activité métropolitain.
	3.15.	Inscrire le projet de contournement Est de l'agglomération (relié au Nord à la RD 105). Inscrire le projet de l'agglomération bâloise du contournement d'Allschwil.

- **Dispositions règlementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone UE qui découlent des articles **UE 1** et **UE 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones d'activités économiques. En zone **UE**, le PLU ne préconise pas une mixité urbaine équivalente à celle des zones urbaines classiques (UA, UB et UC) car les nuisances générées par les activités susceptibles d'être accueillies ne sont pas compatibles avec les autres fonctions du village, en particulier l'habitat.

Dans le secteur **UEa** la possibilité de créé un logement de service est admise, il s'agit là de répondre aux besoins des entreprises.

L'article **UE 3** concernant la **mixité** n'est pas règlementé. En effet, la zone UE est spécialement règlementée pour les activités économiques.

L'article **UE 4** a été rédigé de façon à permettre **une emprise au sol** importante, ce qui facilitera l'optimisation foncière et les opérations de densification dans la zone, tout en préservant des surfaces non-artificialisées.

L'article **UE 5** règlemente la **hauteur** maximale des constructions. Les dispositions prises quant à la hauteur des constructions visent à encadrer l'évolution des zones économiques tout en préservant le paysage urbain de la commune.

L'article **UE 6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies**, impose un recul d'au moins 4 mètres afin d'assurer que entrées et sorties de véhicules ne gêne pas la circulation dans les zones d'activités.

L'article **UE 7**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** est écrit de façon à imposer des reculs garantissant une bonne aération du tissu bâti. Par rapport aux zones limitrophes la distance minimale de recul est augmentée afin de limiter les nuisances qui pourraient être occasionnées aux quartiers environnants.

L'article **UE 8**, qui règlemente **l'implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique qui du fait de l'hétérogénéité des activités admises et de leurs normes de sécurités spécifiques peut faire appel à des expertises au cas par cas qui ne peuvent se résumer par une règle unique.

L'article **UE 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) contient un certain nombre de prescriptions destinées à imprimer une image de qualité aux sites considérés.

L'article **UE 10** concernant les **perfomances énergétiques** et envrionnementales n'est pas règlementé.

L'article **UE 11** concerne les **espaces libres** et les **plantations**. De façon générale, Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 15% au moins de la superficie du terrain. De plus, les aires de stationnement devront être plantées d'arbres. Il s'agit ici de participer à la lutte contre le ruissellement et contre l'effet d'ilot de chaleur urbain.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**UE 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **UE 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UE 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **UE 15** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

L’article **UE 16** liste les **emplacements réservés** qui impactent la zone, il en rappelle les bénéficiaires et les opérations désignées.

3.2.2. Les zones à urbaniser

La zone **1AU**

- **Délimitation et caractéristiques**

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, urbanisable directement dans le cadre du présent PLU :

- 1AUb1, 1AUc1, 1AUc2, 1AUc3 secteurs d'extensions urbaines sous conditions, avec un phasage dans le temps (le dernier chiffre indique le phasage) ;

- 1AUe secteur réservé à des activités économiques sous conditions ;

- 1AUg, inscrit au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, réservé à des activités de recyclage, de concassage-criblage de matériaux naturels et de déconstruction comprenant des installations mobiles nécessaires aux activités ciblées.

Les secteurs 1AUb et 1AUc – vocation principale habitat

Totalisant environ 12,2 ha (dont 9,7 ha hors T0 du SCoT) les secteurs 1AUb et 1AUc ont pour objectif premier de répondre aux besoins résidentiels de la commune.

Les secteurs 1AUe – vocation principale activité économique

Les secteurs 1AUe correspondent à des sites d'activités de la plaine rhénane identifiés dans le SCoT. Ils ont pour objectif l'accueil de nouvelles activités économiques.

Le secteur 1AUg – mise en valeur des ressources naturelles

Le 1AUg, inscrit au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, est réservé à des activités de recyclage, de concassage-criblage de matériaux naturels et de déconstruction comprenant des installations mobiles nécessaires aux activités ciblées.

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **1AU** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **1AU** :

Orientations	N°	Axe 2 - Maîtriser et structurer le développement urbain
Orientations transversales	2.1.	Accompagner la dynamique démographique communale par une offre résidentielle suffisante et de qualité.
	2.2.	Proposer des logements adaptés au besoin de tous, et anticiper sur l'obligation de renforcer le nombre de logements sociaux.
	2.3.	Poursuivre la diversification, la densification (adaptée à la morphologie de la commune ; hors zone C du PEB) et la qualité des formes d'habitat.
	2.4.	Organiser et planifier les extensions urbaines et assurer une bonne intégration paysagère.
	2.10.	Définir des limites strictes à l'urbanisation afin de contenir les extensions et de maintenir une forme groupée et cohérente à l'agglomération existante.
	2.12.	Maintenir ou créer des interfaces urbaines afin de délimiter et traiter les périphéries de l'agglomération.
Orientations spatialisées	2.13.	Organiser les futures extensions urbaines pour l'habitat.

Orientations	N°	Axe 3 - Organiser le développement économique et restructurer les déplacements
Orientations transversales	3.1.	Renforcer la dynamique économique en anticipant sur les besoins fonciers.
	3.6.	Assurer une greffe de qualité entre les futurs nouveaux quartiers/sites d'activités et l'agglomération, son centre et ses équipements (prise en compte des différents modes de déplacements).
Orientations spatialisées	3.12.	Développer les sites d'activités de la commune.
	3.13.	Créer à terme un site d'activité métropolitain.
	3.14.	Exploiter les sites graviérables et encadrer la remise en état des sites.
	3.15.	Inscrire le projet de contournement Est de l'agglomération (relié au Nord à la RD 105). Inscrire le projet de l'agglomération bâloise du contournement d'Allschwil.

- **Orientations d'aménagement de programmation (OAP)**

Les secteurs 1AU sont couverts des OAP qui contiennent des schémas d'aménagement et prescriptions et préconisations concernant l'urbanisation, ainsi qu'un phasage pour les secteurs 1AUb et 1AUc. Le chapitre 1.4 du présent document explicite davantage ces OAP.

- **Dispositions règlementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions 1AU 1** et **1AU 2**) sont rédigés de manière à répondre aux différentes vocations des secteurs :

- Dans les secteurs **1AUb** et **1AUc** : le règlement impose des opérations d'aménagement d'ensemble phasées dans l'espace et dans le temps. Il s'agit de pouvoir accueillir de opérations mixtes, à vocation principlament résidenetielle, en s'assurant un bon fonctionnement urbain des nouveaux quartiers et une bonne articulation avec les quartiers existants.

- Dans les secteurs **1AUe** : le règlement prend des dispositions assurant que les nouvelles activités s'implanteront de façon harmonieuse et cohérente avec les activités existantes alentours.

- Le secteur **1AUg** est délimité sépcifiquement pour les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles (gravières).

L'article **1AU 3**, concernant la **mixité sociale**, est rédigé de façon à créer un secteur de mixité sociale (SMS2) qui recouvre les secteurs 1AUb et 1AUc (en dehors du secteur 1AUc potentiellement inondable). Il s'agit d'anticiper les obligations légales en matière de création de logements sociaux.

Le choix de ne pas règlementé l'article **1AU 4** concernant **emprise au sol** l'explique par la nécessité des produire des densités urbaines importantes.

Les **hauteurs des constructions** sont règlementées par l'article **1AU 5**. Il s'agit ici de permettre la réalisation de formes variées de constructions, afin de tendre vers davantage de mixité urbaine et sociale, dans le respect des morphologies existantes et des paysages vallonnés. Les hauteurs sont calquées sur les zones urbaines assimilées (1AUb-UB, 1AUc-UC et 1AUe-UE).
Dans le secteur 1AUg la hauteur maximale est fixée à 20 m, afin de répondre aux besoins des activités admises.

L'article **1AU 6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies**, permet d'assurer des implantations adaptées à la mise en place d'une trame viaire hiérarchisée en imposant un recul d'au moins 4 mètres dans les secteurs 1AUb et 1AUc.
Dans le secteur 1AUe le recul imposé est d'au moins 6 mètres afin d'éviter toute gêne à la circulation publique au niveau des entrées des futures activités. De plus, un recul de 20 m est imposé par rapport à la Route des Carrières afin de prendre en compte le projet de contournement Est d'Hésingue-Hégenheim.

Dans les secteurs 1AUb et 1AUc, l'article **1AU 7**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** a été rédigé selon une double logique :

- De façon générale les constructions doivent s'implanter avec un recul proportionnel à la moitié de leur hauteur ;
- Néanmoins des constructions de faibles volumes sont admises sur limites.

L'idée ici est d'implanter les constructions principales en recul, tout en permettant des opérations de densification et l'implantation d'annexes sur limites.

Dans le secteur 1AUe, l'article **1AU 7**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** impose un recul d'au moins 6 mètres par rapport aux zones alentours afin d'éviter tout incompatibilité avec des activités existantes. A l'intérieur de la zone le recul est abaissé à 4 mètre minimum afin de faciliter l'optimisation du foncier disponible.

Enfin, dans le secteur 1AUg, la règlementation de l'article **1AU 7** est souple car le foncier est maitrisé par le même opérateur et qu'il n'y a aucune autre construction à proximité.

L'article **1AU 8**, qui règlemente **l'implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **1AU 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Des dispositions particulières sont prises dans les secteurs 1AUb, 1AUc et 1AUe en focntion des vocations des secteurs (habitat ou activités).

L'article **1AU 10** concernant les **perfomances énergétiques** se contente de renvoyer aux règlementations thermiques en vigueur. Il s'agit là d'éviter toute incohérence avec les normes existantes et à venir.

L'article **1AU 11** traite des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de **plantations**. Il impose une superficie plantée égale à au moins à 25% ou 30% des terrains (secteurs 1AUb et 1AUc). De plus, les aires publiques de stationnement devront être plantées d'arbres. Il s'agit ici de participer à la lutte contre le ruissellement et contre l'effet d'ilot de chaleur urbain.
Dans le secteur 1AUe cette supericie d'espaces verts est abaissé à 15% du terrain.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**1AU 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **1AU 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **1AU 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **1AU 15** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

L'article **1AU 16** liste les **emplacements réservés** qui impactent la zone, il en rappelle les bénéficiaires et les opérations désignées.

La zone **2AU**

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, mais non directement urbanisable dans le cadre du présent SCoT (échéance 2030, SCoT en révision).

Elle comprend le secteur 2AUe qui correspond à un site d'importance métropolitaine à long terme identifié dans l'orientation 4.3. du DOO du SCoT en vigueur.

La zone 2AU – urbanisation à long terme

Conformément aux dispositions du SCoT, des surfaces de réserves foncières ont été inscrites en zones de réserves foncières 2AU.

Extrait du DOO chapitre 2.3 du SCoT :

« Pour faciliter l'articulation des documents d'urbanisme locaux avec les objectifs fonciers édictés par le SCOT, les principes suivants sont fixés :

– l'inscription des zones d'extension urbaine est envisagée en respect des principes suivants :

  • l'inscription de zones d'extension à usage principal d'habitat (zones NAa ou AUa par exemple) mobilisables à court ou moyen ou sans procédure spécifique est admise, si elles répondent aux besoins identifiés à l'échelle du SCOT ;

  • l'inscription des surfaces excédentaires inscrites dans les documents d'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du SCOT est admise sous la forme de réserves foncières à conserver mais elles ne pourront pas être mobilisées avant l'échéance du SCoT ; »

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables (2AU, hors 2AUe)**

La zone 2AU est délimitée en vue d'une urbanisation envisageable à très long terme, mais crédible d'ores et déjà du point de vue de la localisation des sites en question et de la configuration globale de l'agglomération actuelle et en devenir. Elle ne pourra pas être ouverte à l'urbanisation avant 2030, soit la durée de vie du SCoT en cours de révision.

Leur classement en zone à urbaniser se justifie par la nécessité d'instaurer le droit de préemption urbain, outil indispensable à la mise en place d'une politique foncière communale.

La secteur 2AUe – site d'activité d'importance métropolitaine à long terme

Le secteur 2AUe est inscrit en réserve foncière à long terme pour de l'activité conformément aux dispositions du SCoT.

Extrait du DOO chapitre 4.3. du SCoT :

4.3. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE SITES D'IMPORTANCE METROPOLITAINE

Le développement aéronautique, industriel et tertiaire de rayonnement métropolitain induit un potentiel de développement économique spécifique et dynamique qui doit être soutenu pour constituer le moteur de l'ensemble du territoire. Cet objectif nécessite un besoin foncier spécifique évalué à 200 hectares au-delà des emprises actuelles de la plate-forme aéroportuaire.

Prescriptions

Les sites d'activités d'importance métropolitaine ont vocation à répondre aux objectifs suivants :

- Consolider la dynamique économique transfrontalière, dans le prolongement notamment des activités de l'EuroAirport ;
- Assurer un lien avec le développement des infrastructures de transport en commun et le développement du pôle urbain principal et des communes limitrophes de ce dernier ;
- Structurer un secteur de développement stratégique, dans la partie française de l'agglomération trinationale, alliant zones d'emplois, équipements stratégiques, desserte par les transports en commun, services et habitat ;
- Mobiliser les espaces disponibles pour répondre aux besoins de développement de l'aéroport ;
- Permettre l'extension des équipements/activités/infrastructures de l'aéroport et notamment les activités de maintenance ;
- Prévoir l'ouverture de secteurs d'activités, notamment tertiaires ou industrielles, innovantes, compétitives et à fort potentiel de développement ;
- Développer une synergie avec les espaces économiques au Sud et à l'Ouest de l'aéroport sur le ban de Blotzheim pour un développement à vocation métropolitaine ;
- A plus long terme, aménager un site et les infrastructures de déplacement pour relier, par un secteur urbain à vocation notamment économique, la RD105 à Allschwil.

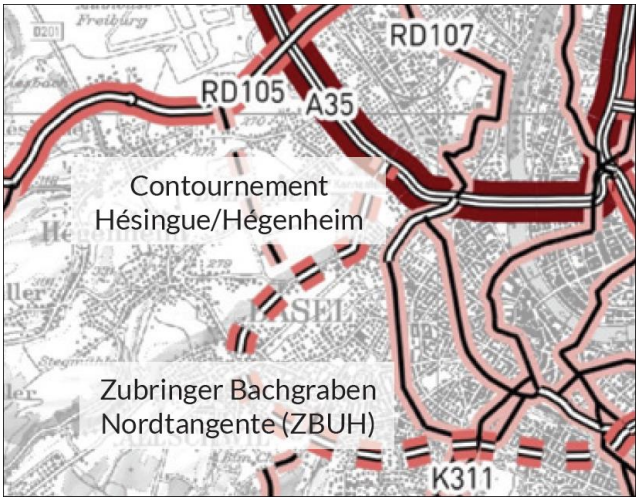
- **Objectifs d'aménagement et de développement durables (2AUe)**

Le secteur **2AUe** a été délimité en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place du secteur **2AUe** :

Orientations	N°	Axe 3 - Organiser le développement économique et restructurer les déplacements
Orientations transversales	3.1.	Renforcer la dynamique économique en anticipant sur les besoins fonciers.
	3.3.	Organiser les déplacements avec une vision trinationale et à long terme et en renforçant notamment les transports en commun.
	3.8.	Prendre en compte de la possibilité de prolonger à terme la ligne n°6 du tramway bâlois.
Orientations spatialisées	3.13.	Créer à terme un site d'activité métropolitain.
	3.15.	Inscrire le projet de contournement Est de l'agglomération (relié au Nord à la RD 105). Inscrire le projet de l'agglomération bâloise du contournement d'Allschwil.

Despuis 2016, des études pour la définition du programme du projet de contournement de Hésingue/Hégenheim sont en cours par Saint-Louis Agglomération. Cette infrastructure doit permettre de délester les traversées de ces localités qui connaissent un trafic de transit très important et problématique (saturation, sécurité routière et qualité urbaine). Elle doit également être associée à un projet de développement urbain et économique ambitieux, avec la création de plusieurs zones d'activités le long de l'axe nouvellement créé.

Parallèlement, des réunions de coordination transfrontalière se sont tenues afin d'assurer l'articulation entre ce projet et le projet de Zubringer Bachgraben côté suisse, qui consiste en la réalisation d'une voie pour permettre la desserte du secteur de développement du Bachgraben depuis l'autoroute et, à plus long terme, celle de la partie ouest de l'agglomération bâloise.



- **Dispositions règlementaires (zone 2AU et secteur 2AUe)**

La zone 2AU et le secteur 2AUe n'étant par urbanisables dans le cadre du SCoT en vigueur (échéance 2030, néanmoins le SCoT est en révision), seules les articles 2AU 1, 2, 13, 14, 15 et 16 sont réglementés.
Ces articles sont suffisants pour assurer une bonne gestion du foncier dans l'attente de la concrétisation du projet de contournement, tout en assurant un encadrement des constructions existantes.

Les articles **2AU 1** et **2AU 2** règlementant **l'usage du sol** se contentent de donner des possibilités d'extension aux constructions existantes, et d'autoriser les constructions à vocation d'intérêt général.

L'article **2AU 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **2AU 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **2AU 15** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

L'article **2AU 16** décrit l'**emplacement réservé** qui impacte la zone, il en rappelle le bénéficiaire et l'opération désignée.

Le secteur d'attente de projet **AU**

Il s'agit d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 alinéa 5° du Code de l'Urbanisme.

Ce périmètre correspond à une vaste propriété, entourée d'un parc aménagé. Le projet en attente consiste en la transformation de la vaste résidence en show-room et centre de formation pour un industriel.

Le projet n'est aujourd'hui pas assez avancé pour être inclus directement dans le PLU, d'où le périmètre d'attente.

Dans tous les cas, la commune n'envisage pas de vocation résidentielle pour ce secteur.

- **Disputions règlementaires**

Conformément à l'article L151-41 alinéa 5° du Code de l'Urbanisme, le règlement du secteur AU correspondant au périmètre d'attente de projet se contente de fixer un plafond surfacique pour les nouvelles constructions, tout en encadrant l'évolution des constructions existantes.

De fait, seuls les articles AU 1 et AU 2 sont réglementés.

3.2.3. La zone agricole

La zone **A**

- **Délimitation et caractéristiques**

Zone agricole protégée en raison de la valeur des terres et de la richesse du sol, et comprenant des espaces arborés à maintenir et à conforter en tant que relais de biodiversité et qualité paysagère. Elle comprend les secteurs :

- Aa : secteur réservé aux besoins de construction et d'installation de la profession agricole ;
- Ai : secteur agricole soumis à un risque potentiel d'inondation ;
- Ab : secteur réservé aux besoins de constructions et d'installations d'un centre équestre ;
- Ac : secteur réservé aux besoins de constructions et d'installations d'une activité horticole existante.

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **A** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **A** :

Orientations	N°	Axe 4 - Protéger durablement les terres agricoles, les paysages et l'environnement *(1 sur 2)*
Orientations transversales	4.3.	Protéger et mettre en valeur les terres agricoles.
	4.5.	Interdire l'exploitation des gravières et autres carrières en dehors des périmètres fixés par arrêté préfectoral.
	4.6.	Prévenir les risques érosifs liés au ruissellement.
	4.8.	Veiller à l'amélioration de la qualité des eaux et au bon fonctionnement du système hydraulique.
	4.9.	Respecter les lignes forces du paysage.
	4.11.	Rechercher un équilibre entre exploitations agricoles et milieux naturels pour protéger la biodiversité, et limiter les risques d'érosion/ruissellement.

- **Dispositions règlementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **A** qui découlent des articles **A 1** et **A 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones agricoles. La zone agricole **A** et le secteur **Ai** voient leur constructibilité très fortement limitée.
Dans les secteurs **Aa, Ab et Ac** sont autorisées les constuctions nécessaires aux activités agricoles existantes et aux projets de sortie d'exploitation à venir.

L'article **A 3** concernant la **mixité** n'est pas règlementé. En effet, la zone A est spécialement règlementée pour son caractère agricole.

L'article **A 4** concernant **l'emprise au sol** rappelle les limitations d'emprise des abris de pâture des extensions des annexes des logements isolés en A. Il s'agit ici de lutter contre le mitage des espaces agricoles.

L'article **A 5** règlemente la **hauteur** maximale des constructions. Les dispositions prises tiennent compte des besoins liés à la vocation agricole des zones et secteurs A, tout en assurant une bonne intégration paysagère des constructions. En effet, la situation d'Hégenheim et ses paysages vallonées justifie une règlementation des hauteurs qui assure qualité et protection aux espaces agricoles.

L'article **A 6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies**, prend des dispositions adaptées aux types d'emprises publiques. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres des routes départementales, et à 10 mètres des autres voies. Le long des chemins communaux et ruraux, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Les possibilités d'aménagement des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces dispositions sont réglementées. Enfin, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

L'ensemble de ces dispositions vise à garantir des implantations par rapport aux voies et emprises publiques qui garantissent la sécurité, ainsi qu'une bonne insertion paysagère des constructions.

L'article **A 7**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives,** impose un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. Il s'agit d'assurer une bonne insertion dans le milieu agricole. Cependant, les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

Des dispositions particulières sont prises vis-à-vis des cours d'eau et fossé afin d'éviter d'accentuer l'érosion des berges.

En enfin, dans le secteur **Aa**, les constructions d'élevage générant des périmètres au titre des ICPE ou du Règlement Sanitaire Départementale, devront s'implanter en recul d'au moins 100 mètres par rapport aux zones U et AU adjacentes. Il s'agit d'éviter les conflits d'usage entre éleveur et riverains.

L'article **A 8**, qui réglemente **l'implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **A 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **A 10** traitant des performances énergétiques et envionnementales n'est pas règlementé.

L'article **A 11** concernant les **epsaces libres** et **plantations** prend des dispositions particulières sont prises concernant les abords des constructions et les dépôts de stockage. Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles, assurent la bonne intégration des constructions et favorisent une trame verte tout en participant la valorisation du cadre de vie et du paysage agricole.

Tout comme dans les zones urbaines, chaque opération devra être accompagnée de places de **stationnement (A 12)**, dont le nombre minimal sera fonction des besoins estimés.

L'article **A 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **A 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **A 15** qui traite des **réseaux de communications** se contente d'autoriser l'enfouissement des réseaux. Les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol étant très restreinte dans la zone **A**, ces dispositions sont suffisantes.

L'article **A 16** liste les **emplacements réservés** qui impactent la zone, il en rappelle les bénéficiaires et les opérations désignées.

3.2.4. La zone naturelle

La zone **N**

- **Délimitation et caractérisiques**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité et de l'intérêt des espaces naturels, des sites et des paysages.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Na : secteur réservé aux sports-loisirs de plein air ;
- Nd : secteur réservé au cimetière et à ses aménagements ;
- Ni : secteur naturel protégé soumis à risque potentiel d'inondation ;
- Nj : secteur de jardins ;
- Nr : secteur de ruchers ;
- Ng : secteur graviérable inscrit au titre de l'article R.151-34.

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **N** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **N** :

Orientations	N°	Axe 4 - Protéger durablement les terres agricoles, les paysages et l'environnement *(1 sur 2)*
Orientations transversales	4.1.	Maintenir la continuité des espaces naturels pour garantir la richesse biologique du grand territoire.
	4.2.	Protéger les sites présentant un intérêt écologique majeur.
	4.4.	Assurer une gestion durable des ressources naturelles, notamment de la ressource en eau.
	4.5.	Interdire l'exploitation des gravières et autres carrières en dehors des périmètres fixés par arrêté préfectoral.
	4.6.	Prévenir les risques érosifs liés au ruissellement.
	4.7.	Protéger la diversité et l'imbrication des milieux qui, au-delà de leur valeur intrinsèque, confèrent notamment au Sud-Ouest du ban communal un intérêt d'importance locale.
	4.8.	Veiller à l'amélioration de la qualité des eaux et au bon fonctionnement du système hydraulique.
	4.9.	Respecter les lignes forces du paysage.
	4.10.	Protéger les boisements et/ou vergers ponctuels et parfois très limités en surface afin de servir de support à des continuités naturelles existantes ou à conforter, à la diversité des paysages et au refuge des différentes espèces animales présentes sur la commune et le grand territoire.
	4.12.	Permettre des aménagements hydrauliques visant à limiter les risques de crues et coulées de boues lors de fortes pluies : adaptations des réseaux/fossés notamment à hauteur des rues du Général de Gaulle, Rue d'Allschwil et Route de Hagenthal et création de bassins d'orage.
	4.13.	Protéger les cours d'eau, leurs berges et abords et leurs accompagnements végétaux en compatibilité avec les nécessités liées au bon fonctionnement hydraulique et la prise en compte des risques.
	4.14.	Remettre en état des digues du Lerztbach.
Orientations spatialisées	4.15.	Protéger les massifs forestiers.

Orientations	N°	Axe 4 - Protéger durablement les terres agricoles, les paysages et l'environnement *(2 sur 2)*
	4.16.	Préserver la trame verte et bleue le long du Lertzbach (corridor écologique d'importance local) tout en permettant les travaux de nature à préserver le bon fonctionnement du cours d'eau et de prévention des risques d'inondation.
	4.17.	Protéger le site classé comme « espace naturel sensible ».
	4.18.	Préserver le talus boisé rhénan au Nord et au Sud de l'agglomération (la partie intermédiaire étant urbanisée aujourd'hui).
	4.19.	Préserver le corridor écologique permettant des échanges entre les boisements d'Hégenheim Ouest et Allschwil.
	4.20.	Conserver une coupure verte entre les agglomérations de Hésingue et Hégenheim et entre Hégenheim et Buschwiller.
	4.21.	Préserver les espaces à forte sensibilité paysagère repérés dans le SCoT.

- **Dispositions règlementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **N** qui découlent des articles **N 1** et **N 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones agricoles. La zone naturelle **N** et le secteur **ni** voient leur constructibilité très fortement limitée.
Dans les secteurs **Na**, **Nd**, **Nj** et **Nr** sont autorisées des constructions spécifiques aux vocations de ces secteurs (voir chapitre spécifique à la justification des STECAL) :

- Na : secteur réservé aux sports-loisirs de plein air ;
- Nd : secteur réservé au cimetière et à ses aménagements ;
- Nj : secteur de jardins ;
- Nr : secteur de ruchers.

L'article **N 3** concernant la **mixité** n'est pas règlementé. En effet, la zone N est spécialement règlementée pour son caractère naturel.

L'article **N 4** concernant **l'emprise au sol** rappelle les limitations d'emprise des abris des extensions des annexes des logements isolés en N. Des règles d'emprise au sol sont également édictées pour les STECAL. Il s'agit ici de lutter contre le mitage des espaces agricoles.

L'article **N 5** règlemente la **hauteur** maximale des constructions. Les dispositions permettent d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions. En effet, la situation d'Hégenheim et ses paysages vallonées justifie une règlementation des hauteurs qui assure qualité et protection aux espaces naturels.

L'article **N 6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies**, prend des dispositions adaptées aux types d'emprises publiques. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres des routes départementales, et à 10 mètres des autres voies. Pour les STECAL la règle impose un recul d'au moins 4 mètres.

L'ensemble de ces dispositions vise à garantir des implantations par rapport aux voies et emprises publiques qui garantissent la sécurité, ainsi qu'une bonne insertion paysagère des constructions.

L'article **N 7**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives,** impose un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. Il s'agit d'assurer une bonne insertion dans le milieu agricole. Cependant, les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

Des dispositions particulières sont prises vis-à-vis des cours d'eau et fossé afin d'éviter d'accentuer l'érosion des berges.

Dans les STECAL les constructions pourront être implantées sur limite(s) séparative(s) ou en recul, et ce afin d'utiliser au mieux le foncier disponible.

L'article **N 8**, qui réglemente **l'implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **N 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **N 10** traitant des performances énergétiques et envionnementales n'est pas règlementé.

L'article **N 11** concernant les **epsaces libres** et **plantations** prend des dispositions particulières sont prises concernant les abords des constructions et les haies de clotûres. Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles, assurent la bonne intégration des constructions et favorisent une trame verte tout en participant la valorisation du cadre de vie et du paysage agricole.
De plus, l'article rappelle les espaces boisés protégés soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Tout comme dans les zones urbaines, chaque opération devra être accompagnée de places de **stationnement (N 12)**, dont le nombre minimal sera fonction des besoins estimés.

L'article **N 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **N 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **N 15** qui traite des **réseaux de communications** se contente d'autoriser l'enfouissement des réseaux. Les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol étant très restreinte dans la zone **N**, ces dispositions sont suffisantes.

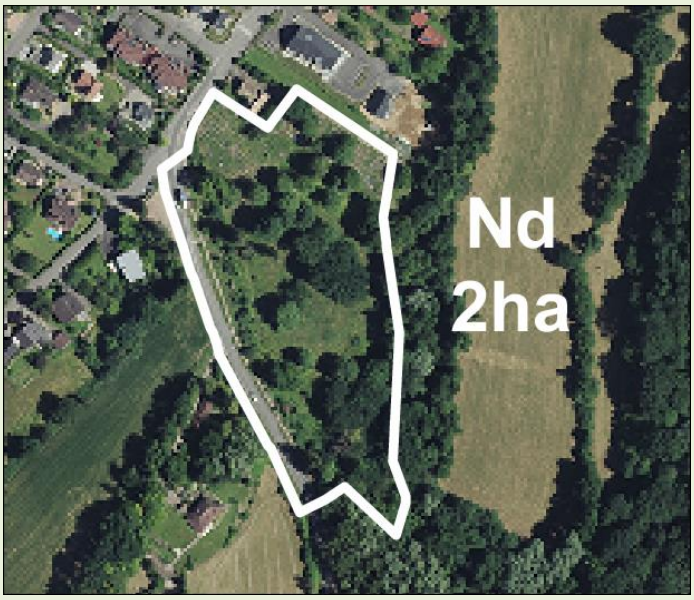
L'article **N 16** liste les **emplacements réservés** qui impactent la zone, il en rappelle les bénéficiaires et les opérations désignées.

3.2.5. Justification des STECAL

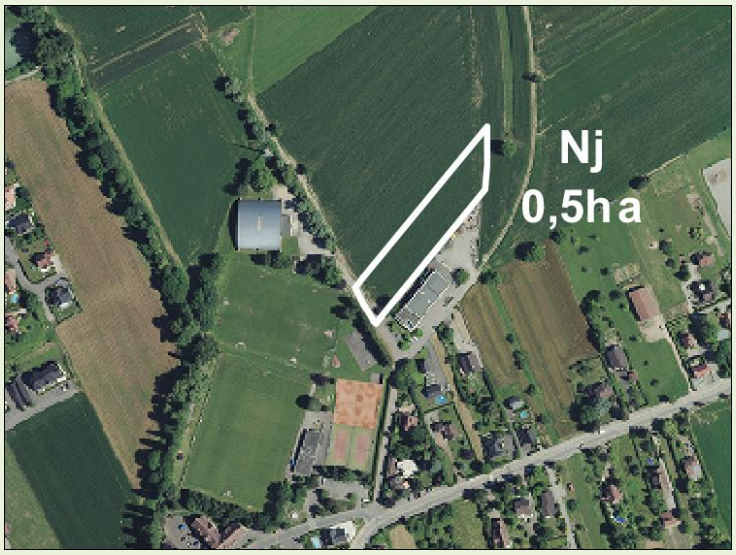
Le PLU d'Hégenheim, conformément à l article L.123-1-5.II.6°, alinéas 1 à 6 du Code de l'Urbanisme, délimite quatre secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans la zone naturelle N.

Secteur	Na – équipement public existant
Vocation	Secteur réservé aux sports et loisirs de plein air
Surface	1,2 ha
Illustration	
Conditions de hauteur	La hauteur totale maximale est limitée à 7 mètres, par rapport au niveau moyen du terrain naturel (article N5.1).
Conditions d'implantation	Les constructions devront être implantées en recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (article N6.3). Les constructions pourront être implantées sur limite(s) séparative(s) ou en recul (article N7.5).
Conditions de densité	L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 100 m² (article N4.2).
Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics	Voir articles N14 et 15.
Conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité	Voir articles N13, N14 et 15.

Secteur	Nd – équipement public existant
Vocation	Secteur réservé au cimetière et à ses aménagements
Surface	2,0 ha
Illustration	



Conditions de hauteur	La hauteur totale maximale est limitée à 7 mètres, par rapport au niveau moyen du terrain naturel (article N5.1).
Conditions d'implantation	Les constructions devront être implantées en recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (article N6.3). Les constructions pourront être implantées sur limite(s) séparative(s) ou en recul (article N7.5).
Conditions de densité	L'emprise au sol est limitée à 50% du secteur (article N4.4).
Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics	Voir articles N14 et 15.
Conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité	Voir articles N13, N14 et 15.

Secteur	Nj
Vocation	Secteur de jardins
Surface	0,5 ha
Illustration	
	
Conditions de hauteur	La hauteur des abris est limitée à 4 mètres (article N5.2).
Conditions d'implantation	Les constructions devront être implantées en recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (article N6.3). Les constructions pourront être implantées sur limite(s) séparative(s) ou en recul (article N7.5).
Conditions de densité	L'emprise au sol des abris est limitée à 8 m² (article N4.3).
Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics	Voir articles N14 et 15.
Conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité	Voir articles N13, N14 et 15.

Secteur	Nr – rucher existant
Vocation	Secteur de ruchers
Surface	0,1 ha
Illustration	
Conditions de hauteur	La hauteur totale maximale est limitée à 7 mètres, par rapport au niveau moyen du terrain naturel (article N5.1).
Conditions d'implantation	Les constructions devront être implantées en recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (article N6.3). Les constructions pourront être implantées sur limite(s) séparative(s) ou en recul (article N7.5).
Conditions de densité	L'emprise au sol est limitée à 50% du secteur (article N4.4).
Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics	Voir articles N14 et 15.
Conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité	Voir articles N13, N14 et 15.

4. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Les tableaux suivants reprennent les orientations et objectifs des 4 premiers axes du PADD et illustrent leur traduction règlementaire au travers du règlement (graphique et écrit).

Ces tableaux présentent à la fois la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, et les concrétisations règlementaires des objectifs du PADD. Les tableaux reprennent la numérotation des orientations PADD.

N°	Axe 1 - Prendre en compte les contraintes et les risques dans l'aménagement	
1.1.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Le gazoduc passe dans une zone agricole qui contrait fortement la constructibilité.	-
1.2.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Les secteurs UAa, UBa et UCa ont été délimités épiquement par rapport à la zone C du PEB.	L'article 2 des secteurs UAa, UBa et UCa reprend les dispositions de la zone C du PEB.
1.3.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Les promontoires du « Hengelberg » et du « Kaibacker » sont classés en zone A ou N.	-
1.4.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Les secteurs UBbi, UC, Ai et Ni ont été délimités afin de prendre en compte le risque potentiel d'inondation.	Des dispositions règlementaires sont prises dans les zones impactées (articles 1 notamment).
1.5.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Les périmètres de protections rapprochés sont classés dans des zones où la constructibilité est fortement encadrée.	-

N°	Axe 2 - Maîtriser et structurer le développement urbain	
2.1.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Les zones U et AU ont été délimitées de façon à apporter une offre foncière résidentielle.	-
2.2.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des secteurs des mixités sociales (SMS) ont été délimités.	L'article 3 des zones UA, UB, UC et 1 AU règlement la mixité sociale dans les SMS.
2.3.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Les secteurs UAa, UBa et UCa ont été délimités épiquement par rapport à la zone C du PEB.	Dans les zones urbaines mixtes (UA, UB et UC), et dans les zones à urbaniser AU, des règles de volumétrie et d'implantation qui permettent la faisabilité de formes et de types d'habitat diversifiés. Des règles dans les zones urbaines U qui permettent des opérations de renouvellement urbain. Des règles de hauteur et d'implantation dans les zones urbaines U qui permettent les opérations de restructuration urbaine et de densification raisonnée du bâti sans pour autant altérer la morphologie urbaine préexistante.
2.4.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des zones à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'organiser les extensions urbaines et de préserver une compacité d'agglomération.	Des règles d'implantation et de hauteur et des OAP qui permettent d'assurer une bonne insertion des futurs quartiers.
2.5.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des zones urbaines U, A et N, qui tiennent compte dans leur délimitation des morphologies urbaines existantes et des paysages.	Des règles concernant l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, qui assurent la bonne intégration urbaine et paysagère des constructions.

N°	Axe 2 - Maîtriser et structurer le développement urbain	
2.6.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Ainsi les zones UA, UB et UC deviennent les espaces privilégiés pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale, tout en privilégiant une mixité fonctionnelle et un bon accès aux possibilités de transports en commun actuels et futurs.	D'une manière générale, les articles réglementant l'usage du sol et les destinations des constructions (UA, UB et UC) sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces, etc.) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants.
2.7.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Le secteur UBb a été spécifiquement créé pour répondre aux besoins des équipements publics existants et futurs. De façon générale les zones U permettent l'accueil d'équipements publics.	D'une manière générale, les articles réglementant l'usage du sol et les destinations des constructions (UA, UB et UC) sont rédigés de manière à répondre aux besoins des équipements publics.
2.8.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Le secteur UBb a été spécifiquement créé pour répondre aux besoins des équipements publics existants et futurs. De façon générale les zones U permettent l'accueil d'équipements publics.	D'une manière générale, les articles réglementant l'usage du sol et les destinations des constructions (UA, UB et UC) sont rédigés de manière à répondre aux besoins des équipements publics.
2.9.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des zones urbaines U, A et N, qui tiennent compte dans leur délimitation des morphologies urbaines existantes et des paysages.	Des règles concernant l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords et les espaces libres, qui assurent la bonne intégration urbaine et paysagère des constructions.

N°	Axe 2 - Maîtriser et structurer le développement urbain	
2.10.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des zones à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'organiser les extensions urbaines et de préserver une compacité d'agglomération.	-
2.11.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des zones à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'organiser les extensions urbaines et de préserver une compacité d'agglomération.	-
2.12.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des zones urbaines U, A et N, qui tiennent compte dans leur délimitation des morphologies urbaines existantes et des paysages.	Des règles concernant l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, qui assurent la bonne intégration urbaine et paysagère des constructions.
2.13.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des zones à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'organiser les extensions urbaines et de répondre aux besoins résidentiels.	Des règles d'implantation et de hauteur qui permettent d'offrir un large panel de types d'habitat afin de répondre aux besoins de tous.
2.14.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Le secteur UBb a été spécifiquement créé pour répondre aux besoins des équipements publics existants et futurs. Il comprend le collège.	Règlementation spécifique du secteur UBb.
2.15.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Le secteur UBi et l'emplacement réservé n°6 permettront le développement du pôle de loisirs.	-

N°	Axe 2 - Maîtriser et structurer le développement urbain	
2.16.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Ainsi la zone UA est l'espace privilégié pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale, tout en privilégiant une mixité fonctionnelle et un bon accès aux possibilités de transports en commun actuels et futurs.	D'une manière générale, les articles réglementant l'usage du sol et les destinations des constructions (UA) sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces, etc.) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants.

N°	Axe 3 - Organiser le développement économique et restructurer les déplacements	
3.1.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Création de secteurs 1AUe pour répondre aux besoins fonciers économiques à courts et moyens termes. Création d'un secteur 2AUe pour répondre aux besoins économiques à long terme.	-
3.2.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
		Articles 15 des secteurs UE, 1AUe et 2AUe.
3.3.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Emplacements réservés n°1 et n°2 concernant le projet de contournement d'Hésingue et d'Hégenheim.	-
3.4.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	-	Dans toutes les zones, il peut être est exigé des dispositifs adaptés au stationnement des vélos correspondant aux besoins estimés

N°	Axe 3 - Organiser le développement économique et restructurer les déplacements	
3.5.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	-	Articles 13 : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
3.6.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	-	Articles 13 : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
3.7.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	-	Articles 13.
3.8.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	-	Articles 13.
3.9.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	-	Articles 12 et normes minimales de stationnement.
3.10.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Délimitation des secteurs agricoles constructibles qui tient compte des accès agricoles.	-
3.11.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Ainsi la zone UA est l'espace privilégié pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale, tout en privilégiant une mixité fonctionnelle et un bon accès aux possibilités de transports en commun actuels et futurs.	D'une manière générale, les articles réglementant l'usage du sol et les destinations des constructions (UA) sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces, etc.) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants.

N°	Axe 3 - Organiser le développement économique et restructurer les déplacements	
3.12.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Reprise et adaptation de la zone UE du POS correspondant aux sites d'activités existants. Création de secteurs 1AUe pour répondre aux besoins fonciers économiques à courts et moyens termes. Création d'un secteur 2AUe pour répondre aux besoins économiques à long terme.	-
3.13.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Création d'un secteur 2AUe pour répondre aux besoins économiques à long terme.	-
3.14.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Création d'un secteur 1AUg et d'une trame graphique spécifique à l'activité des gravières.	-
3.15.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Emplacements réservés n°1 et n°2 concernant le projet de contournement d'Hésingue et d'Hégenheim.	-

N°	Axe 4 - Protéger durablement les terres agricoles, les paysages et l'environnement	
4.1.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des zones naturelles N et agricoles A, qui tiennent compte dans leur délimitation des continuités écologiques.	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et agricoles A.
4.2.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des zones naturelles N et agricoles A, qui tiennent compte dans leur délimitation des sites présentant un intérêt écologique majeur	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et agricoles A.

N°	Axe 4 - Protéger durablement les terres agricoles, les paysages et l'environnement	
4.3.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Délimitation d'une zone agricole A qui comprend les espaces agraires à protéger.	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs agricoles A.
4.4.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des zones naturelles N et agricoles A, qui tiennent compte dans leur délimitation des périmètres rapprochés de captage d'eau potable.	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et agricoles A.
4.5.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Création d'un secteur 1AUg et d'une trame graphique spécifique à l'activité des gravières.	-
4.6.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Les promontoires du « Hengelberg » et du « Kaibacker » sont classés en zone A ou N.	-
4.7.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des zones naturelles N et agricoles A, qui tiennent compte dans leur délimitation des continuités écologiques.	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et agricoles A.
4.8.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des zones naturelles N et agricoles A, qui tiennent compte dans leur délimitation des périmètres rapprochés de captage d'eau potable.	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et agricoles A.
4.9.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des zones naturelles N et agricoles A, qui tiennent compte dans leur délimitation des paysages naturels et agricoles.	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et agricoles A.

N°	Axe 4 - Protéger durablement les terres agricoles, les paysages et l'environnement	
4.10.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des zones naturelles N et agricoles A, qui tiennent compte dans leur délimitation des continuités écologiques.	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et agricoles A.
4.11.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	La délimitation entre les zones agricoles A et les zones naturelles N s'appuie sur une recherche d'équilibre entre exploitations agricoles et milieux naturels.	-
4.12.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	-	Des zones A et N qui permettent toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention des risques naturels et à l'entretien et au bon fonctionnement des espaces naturels et hydrauliques.
4.13.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des zones naturelles N et agricoles A, qui tiennent compte dans leur délimitation des continuités écologiques.	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et agricoles A.
4.14.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	-	Des zones A et N qui permettent toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention des risques naturels et à l'entretien et au bon fonctionnement des espaces naturels et hydrauliques.
4.15.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des zones naturelles N qui tiennent compte dans leur délimitation des massifs forestiers. Des espaces classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.	-

N°	Axe 4 - Protéger durablement les terres agricoles, les paysages et l'environnement	
4.16.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des zones naturelles N et agricoles A, qui tiennent compte dans leur délimitation des continuités écologiques.	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et agricoles A. Des zones A et N qui permettent toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention des risques naturels et à l'entretien et au bon fonctionnement des espaces naturels et hydrauliques.
4.17.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des zones naturelles N et agricoles A, qui tiennent compte dans leur délimitation des sites présentant un intérêt écologique majeur	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et agricoles A.
4.18.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des zones naturelles N et agricoles A, qui tiennent compte dans leur délimitation des sites présentant un intérêt écologique majeur	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et agricoles A.
4.19.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des zones naturelles N et agricoles A, qui tiennent compte dans leur délimitation des continuités écologiques.	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et agricoles A.
4.20.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des zones naturelles N et agricoles A, qui tiennent compte dans leur délimitation des continuités écologiques.	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et agricoles A.
4.21.	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Des zones naturelles N et agricoles A, qui tiennent compte dans leur délimitation des continuités écologiques.	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et agricoles A.

5. Justification des autres dispositions du Plan Local d'Urbanisme

5.1. Les emplacements réservés

Le document « 3d. Règlement graphique – Emplacements réservés » liste et illustre l'ensemble des emplacements réservés inscrits au présent PLU.

L'inscription d'emplacements réservés au PLU répond au souci de réserver la meilleure localisation possible pour la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructures. Toute demande de permis de construire concernant un terrain frappé d'emplacement réservé sera rejetée. En outre, les terrains en question ne pourront faire l'objet d'une utilisation autre que celle prévue au document d'urbanisme.

N° Plan de zonage	Zone ou secteur	Désignation de l'opération	Bénéficiaire
1	**A, Ai, N, Ni**	Création d'un barreau routier Nord-Sud - RD 105 - Rue des Carrières	Saint-Louis Agglomération
2	**UEa**	Aménagement du carrefour rue des Carrières - rue de Bâle - rue des Landes	Saint-Louis Agglomération
3	**2AUe**	Création d'un ouvrage hydraulique type bassin de rétention/bassin d'orage	Commune
4	**UA, UB**	Cinq élargissements ponctuels des rues Basse et Longue	Commune
5	**1AUb1**	Création d'une aire de stationnement	Commune
6	**UBbi**	Assise foncière pour la réalisation d'équipements sportifs	Commune
7	**UBb**	Assise foncière pour la réalisation d'équipements scolaires	Commune
8	**1AUc3**	Création d'un accès reliant la RD 201 à la rue du Sable	Commune
9	**UB, UC, 1AUc3, N**	Elargissement de la rue du Sable	Commune
10	**UB, UC**	Elargissement ponctuel de la rue Hallen	Commune
11	**UA**	Desserte publique du secteur 1AUb1	Commune
12	**UC**	Création de voirie	Commune

Les emplacements réservés n°1, 2, 4, 8, 9, 10, 11 et 12 concernent la création ou l'élargissement des voies pour fluidifier la circulation ou permettre une desserte cohérente des quartiers existants et futurs.

L'emplacement réservé n°3 concerne d'un ouvrage hydraulique type bassin de rétention/bassin d'orage, il s'agit ici de prendre en compte le risque potentiel de ruissellement voire de coulée boueuse dans le secteur proche du magasin LIDL.

L'emplacement réservé n°5 concerne la réalisation de stationnements rue du Stade. Il s'agira de répondre aux besoins actuels dans le secteur, tout en prenant en compte les besoins futurs induits par le secteur à urbaniser attenant.

L'emplacement réservé n°6 concerne l'acquisition d'une assise foncière pour la réalisation d'équipements sportifs. Il s'agit ici de permettre le développement des équipements sportifs existants.

L'emplacement réservé n°7 concerne l'acquisition d'une assise foncière pour la réalisation d'équipements scolaires. Il s'agit ici de permettre le développement des équipements scolaires existants.

5.2. Les espaces boisés classés

Au-delà le l'OAP Trame verte qui protège les éléments paysagers et écologiques du territoire, les boisements les plus importants ont été protégés en tant qu'espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

En effet, ces boisements présentent des rôles paysagers et écologiques qui justifient une protection plus forte que celle de l'OAP Trame verte.

5.3. Le repérage des constructions isolées

Les zones A, N et 2AU délimitées dans le présent PLU contiennent un certain nombre de constructions existantes, souvent anciennes, et qui ont fonction de logement.

Ces logements ne coïncident évidemment pas avec le caractère des zones du PLU A, N et 2AU du PLU. Ces pourquoi ces constructions sont repérées sur le document « 3c. Règlement graphique – Constructions isolées en A, N ou 2AU ».

A ces constructions isolées repérées s'appliquent des dispositions particulières du règlement écrit qui donnent et encadrent strictement les possibilités d'extension et/ou de construction d'annexes. Il s'agit ici de permettre une évolution strictement encadrée des constructions en question, tout en interdisant la création de logement supplémentaire.

Ce travail de repérage des constructions isolées ayant fonction de logement participe à la lutte contre le mitage des espaces.

5.4. Les secteurs de mixité sociale

5.4.1. La nécessité de créer des logements sociaux

Avec 3 435 habitants recensés en 2015 par l'INSEE, Hégenheim est sur le point de dépasser la valeur seuil de 3 500 habitants ; seuil qui déclenchera l'obligation d'atteindre 20% du parc résidentiels en logements locatifs sociaux.

Le Ministère de la Cohésion des Territoire dénombre 53 logements sociaux en 2016 :

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2016	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2016	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2016
Chambre	0	0	0
T1	3	0	1
T2	19	11	7
T3	16	6	1
T4	15	3	0
T5	0	0	0
T6 et plus	0	0	0

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2016	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2016
S.A. HABITAT FAMILIAL D'ALSACE	53	0

Source : www.demande-logement-social.gouv.fr

Données issues du répertoire du parc locatif social (article L411-10 du code de la construction et de l'habitation) et du système national d'enregistrement de la demande locative sociale (article L441-2-1 du même code).

Hégenheim compte 1 536 résidences principales en 2015 pour 3 435 habitants. Afin d'atteindre 20% de ce parc en logements locatifs sociaux, il faudrait produire 254 logements sociaux (en plus des 53 existants).

Nombre de logements locatifs sociaux en 2016 *(source : Ministère du Logement et de l'Habitat Durable)*	**53**
Taux de logements locatifs sociaux en 2016 *(source : Ministère du Logement et de l'Habitat Durable)*	**20,00%**
Nombre de résidences principales en 2015 *(source : INSEE)*	**1 536**

Nombre de logements locatifs sociaux à produire pour atteindre 20% du parc actuel de résid. principales	**254**

5.4.2. Outil retenu pour imposer la construction de logements locatifs sociaux

L'outil retenu par la commune afin d'imposer la construction de logements locatifs sociaux et ainsi favoriser une plus grande mixité sociale dans les quartiers de la ville consiste en la création de secteurs de mixité sociaux (SMS).

Le secteur de mixité sociale est un outil règlementaire qui permet d'imposer la construction de logements locatifs sociaux et ainsi favoriser une plus grande mixité sociale dans les quartiers de la ville.

La mise en place de SMS nécessite de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à du logement locatif social.

5.4.3. Identification des secteurs appropriés

Dans un premier temps, il faut exclure l'ensemble des terrains classés en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport. En effet, il est interdit d'y construire des logements collectifs et d'y monter des opérations d'ensemble.

Sont ensuite exclus les ilots urbains qui sont déjà constitués de logements locatifs sociaux, ainsi que les ilots constitués par les équipements publics (collège, église, etc.).

La commune a décidé des créer un premier SMS dans les zones urbaines habitat UA, UB et UC (hors éléments exclus cités précédemment). Il s'agit ici du SMS1 cartographié que le document « 3.e. Règlement graphique – Cartographie des secteurs de mixité sociale ».

Un second SMS est institué dans les zones à urbaniser 1AU (le secteur 1AUc1 situé à proximité de terrains potentiellement inondables est exclu). Il s'agit ici du SMS2 cartographié que le document « 3.e. Règlement graphique – Cartographie des secteurs de mixité sociale ».

Ainsi, deux SMS sont institués, le premier couvre les zones urbaines, le second les zones à urbaniser.

5.4.4. Définition du seuil de déclenchement

Pour les zones urbaines, il a été décidé de déclencher l'imposition de réalisation de logements locatifs sociaux pour les opérations de plus de 12 logements. Ce seuil correspond aux opérations montées dernièrement sur la commune.

Pour les zones à urbaniser, il a été décidé de déclencher l'imposition de réalisation de logements locatifs sociaux pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble.

5.4.5. Définition du pourcentage minimal

Dans les zones urbaines le pourcentage est fixé à 25%. Le choix d'imposer une part supérieure à 20% s'explique par la nécessité de rattraper le taux actuellement très bas de logements sociaux.

Dans les zones 1AU le pourcentage est fixé à 30%, notamment afin de rattraper le retard pris par la commune.

5.5. Les zones d'exploitation des gravières

Article R151-34 du Code de l'Urbanisme
Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

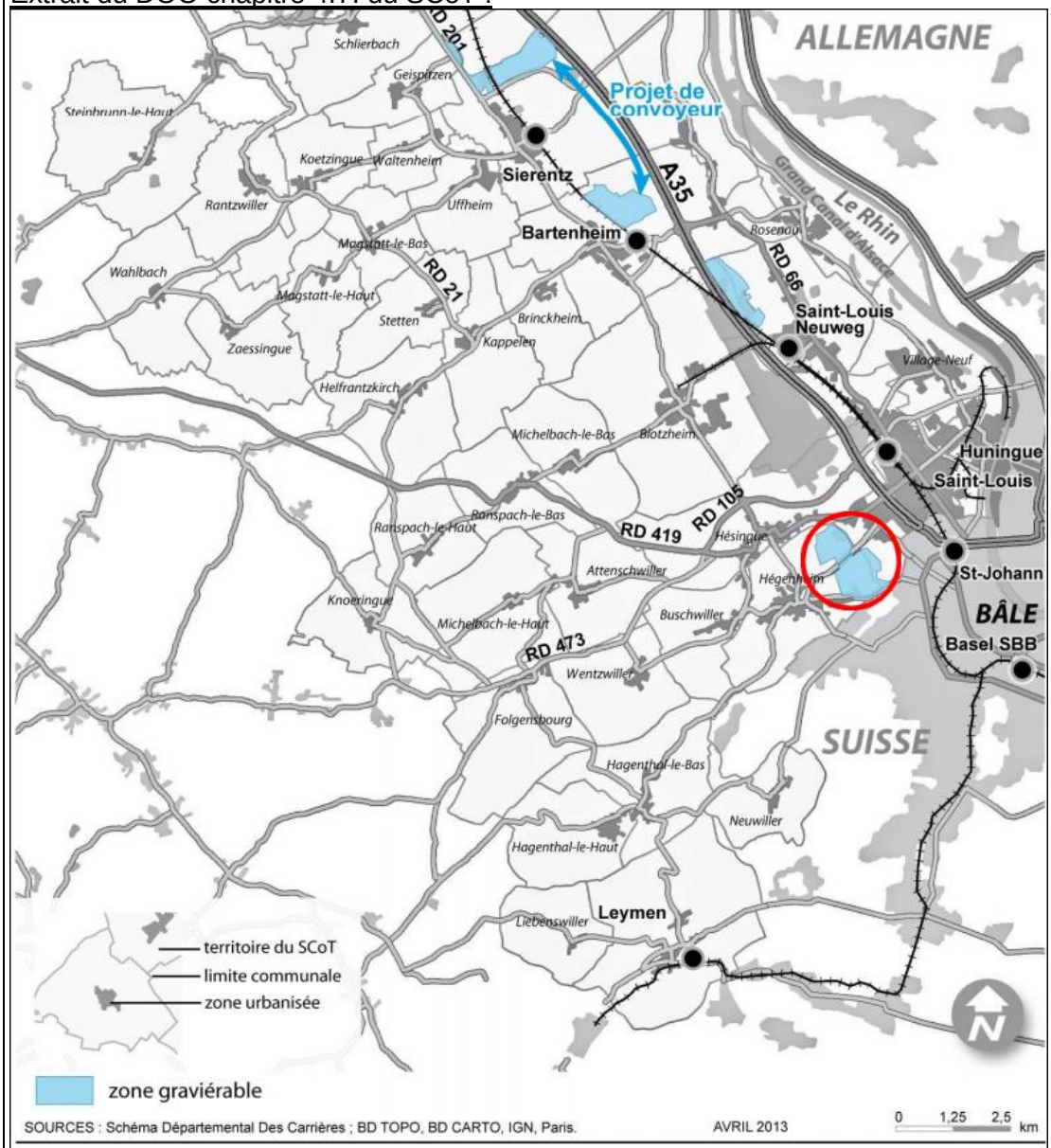
3° Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

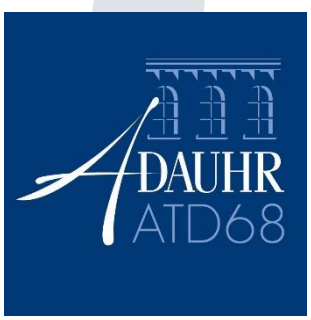
Conformément à l'article R151-34 alinéa 2° du Code de l'Urbanisme, les secteurs graviérables 1AUg et Ng sont créés dans le PLU.

Les surfaces graviérables inscrites sont compatibles avec les orientations du SCoT en la matière.

Extrait du DOO chapitre 4.7. du SCoT :



Limites des zones graviérables au titre du SCOT


ADAUHR
ATD68