

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Huttenheim

Etude dérogatoire à la Loi Barnier : zone artisanale sud le long de la RD1083

Notification aux PPA – juillet 2026

Le Maire





SOMMAIRE

1-PREAMBULE.....	4
L'encadrement de la constructibilité le long de certains axes routiers.....	4
Le projet au sein de la ZA Sud à Huttenheim.....	5
Le plan local d'urbanisme de Huttenheim.....	7
2-LOCALISATION DU SITE D'ETUDE ET REGLES D'URBANISME ACTUELLEMENT APPLICABLES.....	8
Localisation en entrée de village sud	8
Règles applicables avant modification du PLU	9
3-CARACTERISTIQUES DU SITE D'ETUDE.....	10
Topographie	10
Hydrographie.....	11
Occupation du sol	11
Desserte et accessibilité	12
Sensibilités paysagères et environnementales.....	13
4-PARTI D'AMENAGEMENT	20
Description du projet	20
Les nuisances	21
La sécurité	21
La qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.....	22
5-CONCLUSION.....	24



1-PREAMBULE

L'encadrement de la constructibilité le long de certains axes routiers

La Loi Barnier a été adoptée en 1995 afin de renforcer la protection de l'environnement et des paysages. Elle instaure un principe d'inconstructibilité le long des grandes infrastructures routières afin d'améliorer la qualité des entrées de ville, d'assurer la sécurité, de prévenir les nuisances, de gérer l'espace de manière économe et de préserver les paysages.

Ce principe s'applique, sauf certaines exceptions, à toutes constructions et installations qu'elles soient soumises à autorisation ou non.

L'amendement Dupont permet, sous certaines conditions, de déroger à ce principe d'inconstructibilité.

Article L111-6 du code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

Article L111-7 du code de l'urbanisme :

« L'interdiction mentionnée à l'article L111-6 ne s'applique pas :

1. Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
2. Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
3. Aux bâtiments d'exploitation agricole
4. Aux réseaux d'intérêt public
5. Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Article L111-8 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme [...] peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

La constructibilité des espaces non-urbanisés situés le long de voies inconstructibles est donc subordonnée à trois conditions cumulatives :

- L'existence d'un document d'urbanisme, opposable aux tiers, fixant les règles d'urbanisme applicables dans ces espaces ;
- L'existence, dans ce document d'urbanisme, de règles de nature à assurer la qualité de l'urbanisation ;
- La justification et la motivation de ces règles.

La levée de l'interdiction générale ne peut intervenir qu'après une étude de projet urbain. Cette étude doit concerner le site et ses abords et doit comprendre :

- Une analyse du contexte du site : localisation, règles d'urbanisme qui s'appliquent actuellement sur le site et règles d'urbanisme à venir ;
- L'étude du milieu physique du site d'étude : topographie, hydrographie, occupation du sol ;
- L'étude des sensibilités paysagères : perceptions du site ;

- L'analyse des risques, des nuisances et de l'accessibilité du site ;
- La formalisation du projet d'aménagement sur le site.

Lorsque la commune dispose d'un document d'urbanisme, l'incorporation des nouvelles dispositions dans les différentes pièces constitutives (règlement écrit et graphique, orientations d'aménagement) est nécessaire.

Le projet au sein de la ZA Sud à Huttenheim

Les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme concernent à Huttenheim la RD.1083 classée « route à grande circulation ».

En outre, la RD.1083 est considérée comme un axe économique structurant du SCOTERS. Le document préconise de développer les activités économiques incompatibles avec les autres fonctions urbaines dans les espaces d'activités existants.

En entrée de village sud se situe une zone artisanale accueillant principalement deux constructions et des espaces de stationnement. Les terrains situés le long de la RD.1083 ne sont pas considérés comme appartenant à un espace urbanisé. Il est généralement admis qu'un espace urbanisé se définit par la présence d'un nombre et d'une densité significatifs de constructions et par la continuité du bâti. Le site d'étude est peu bâti et séparé de l'agglomération villageoise par la route départementale.

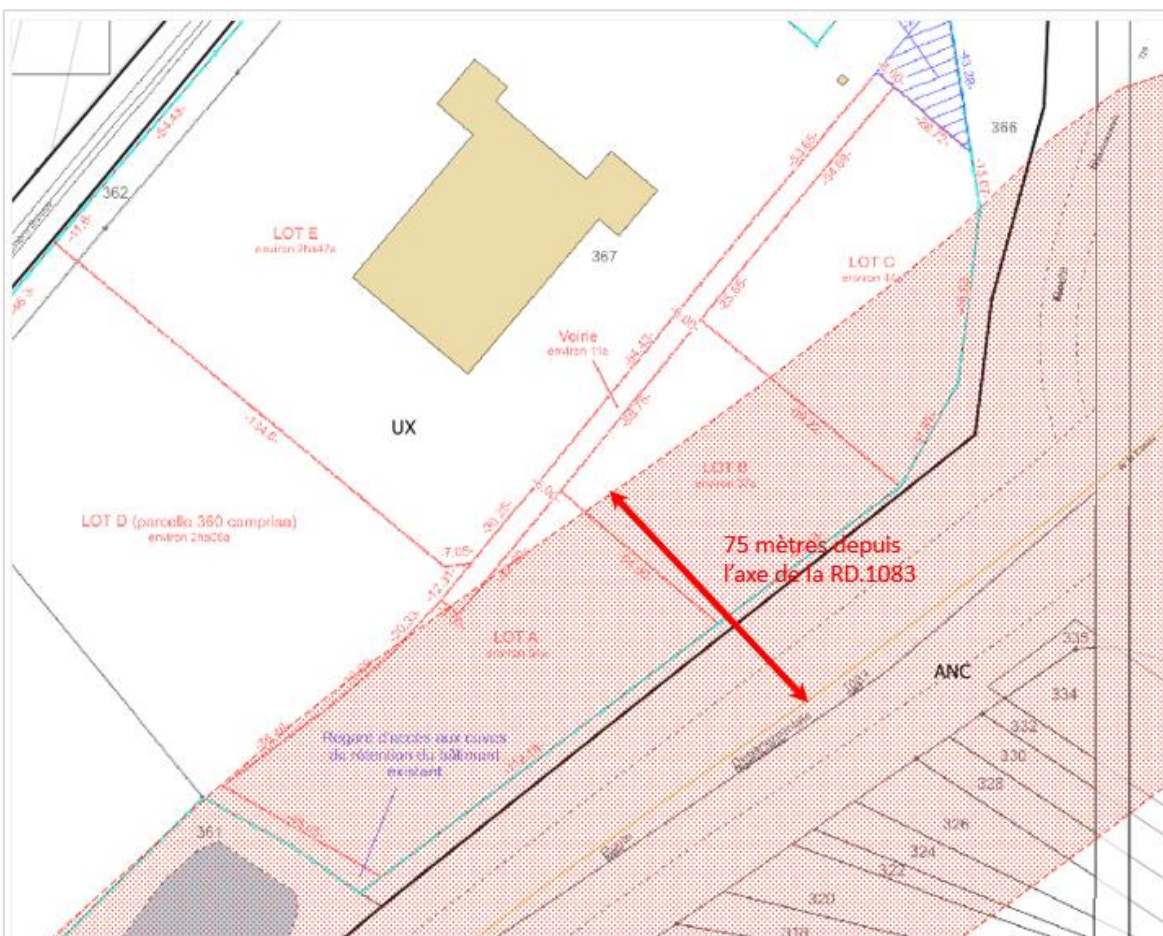
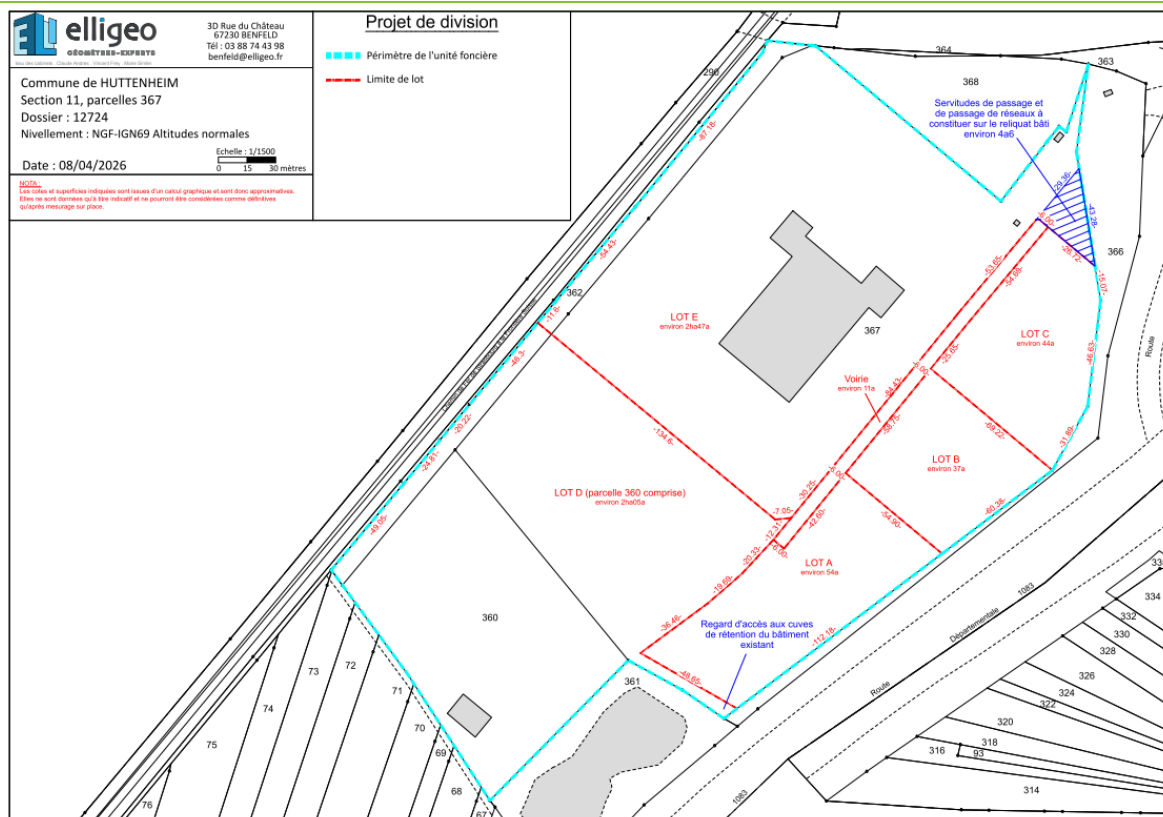


Une obligation de recul des constructions et installations de 75 mètres de part et d'autre de l'axe est donc applicable sur ce site cadastré section 11 n°367.

Sur ce site, qui appartient à l'entreprise de transport routier STG, un projet de division en 5 lots de la parcelle section 11 n°367 est envisagé. Les terrains concernés étaient jusque-là des réserves foncières de l'entreprise qui souhaite à présent les vendre.

Le lot E comprend la plateforme logistique existante de l'entreprise STG. Les nouveaux lots créés (A, B, C, D) s'implanteraient autour. Les lots A, B et C sont impactés par la bande inconstructible de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD.1083.

Le recours à l'article L111-8 du code de l'urbanisme est donc nécessaire pour permettre l'urbanisation de ces terrains.



Source fond de plan : règlement graphique PLU Huttenheim + plan projet de division parcellaire Elligeo 08/04/2026

Le plan local d'urbanisme de Huttenheim

La commune de Huttenheim est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 28 février 2008, modifié les 8 décembre 2008, 9 juillet 2015, 30 janvier 2018, 21 octobre 2024 et 23 février 2026, et mis en compatibilité le 8 avril 2019.

Le document d'urbanisme en vigueur ne comporte pas d'étude spécifique réalisée au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme. Une modification du plan local d'urbanisme a été prescrite par délibération du conseil municipal du 29 juin 2026 afin d'y intégrer une telle étude et de modifier les autres pièces du PLU en conséquence, dans le cadre du projet de division de la parcelle section 11 n°367 souhaité.

Le site d'étude est classé en zone UX dans le PLU de Huttenheim, redécoupé en zone UXa par la présente Modification du PLU.

La présente étude est jointe au PLU de Huttenheim et justifie de l'application de règles différentes de celles prévues par l'article L111-6 du code de l'urbanisme sur le secteur UXa en entrée de village sud de Huttenheim.

Extrait du règlement graphique du PLU de Huttenheim (plan à jour des procédures au 23 février 2026)



2-LOCALISATION DU SITE D'ETUDE ET REGLES D'URBANISME ACTUELLEMENT APPLICABLES

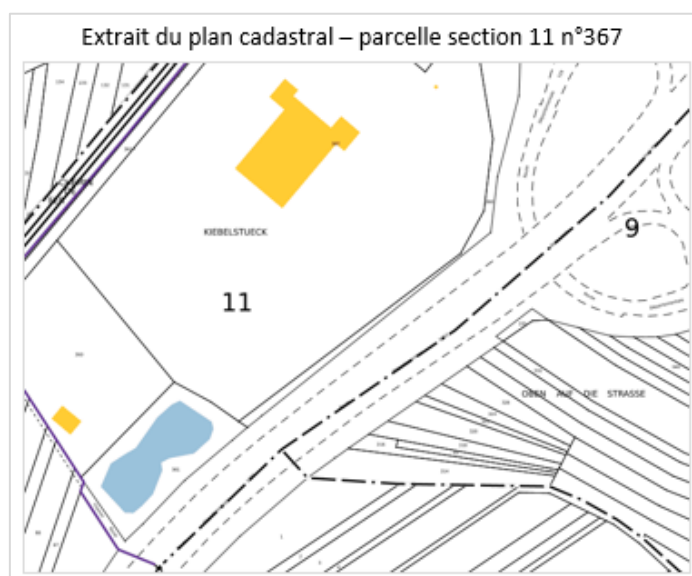
Localisation en entrée de village sud

Au sud-ouest de Huttenheim se trouve la « zone artisanale Sud » comprenant deux établissements de transport routier (STG frigorifique et Peyrot) représentant environ 110 emplois au total. Elle fait partie des 47 zones d'activités économiques recensées sur le territoire de la CC du Canton d'Erstein.



Source fond de plan : Géoportail – image aérienne août 2024

Le site d'étude est localisé en entrée de village sud de Huttenheim, au niveau de la parcelle cadastrée section 11 n°367 à proximité de la RD.1083. Il est séparé du reste du tissu urbain de Huttenheim par cet axe.





Règles applicables avant modification du PLU

Le site d'étude est classé en zone UX dans le PLU de Huttenheim en vigueur : zone dédiée principalement aux activités industrielles, artisanales, de commerces et services.

Au sein de cette zone, le règlement du PLU en vigueur encadre les constructions et installations de la manière suivante (non exhaustif) :

- **Occupation du sol** : Sont autorisés les dépôts et stockage strictement liés aux établissements et activités admises dans la zone et qui n'engendrent pas de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec la protection des ressources d'eau potable et les risques d'inondation, ainsi que les logements de fonction sous conditions ;
- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** : les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants : 75 mètres par rapport à l'axe de la RD1083 pour les habitations, au moins 5 mètres par rapport à la limite des autres voies, au moins 10 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés, au moins 6 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée ;
- **Implantation par rapport aux limites séparatives** : les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant le principe H/2 (hauteur de la construction projetée divisée par deux) avec un minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives des parcelles ;
- **Emprise au sol** : l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 70% de la superficie du terrain ;
- **Hauteur des constructions** : la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres ;
- **Toitures** : les éventuelles toitures-terrasses ou à très faible pente doivent être végétalisées ;
- **Clôtures** : les clôtures doivent être grillagées et ne pas excéder 2 mètres de hauteur ;
- **Espaces libres** : les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus. Au moins 50% de ces espaces libres doivent être végétalisés, plantés en pleine terre et perméables aux eaux pluviales.

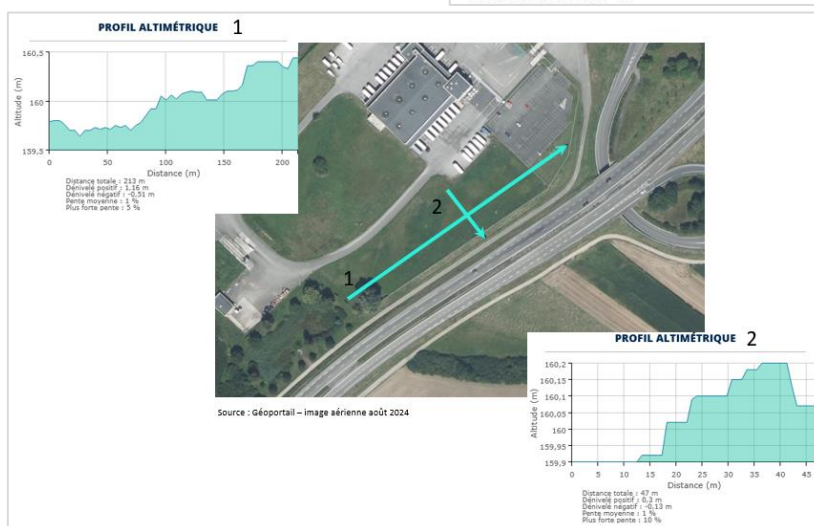
De plus, les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent, imposant un recul d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD.1083 pour toute construction et installation.

3-CARACTERISTIQUES DU SITE D'ETUDE

Topographie

L'on constate une **absence de relief** sur le site d'étude. L'altitude est à environ 160 mètres sur l'ensemble des terrains.

A l'est du site, la RD.1083 surplombe d'environ 2 mètres le site d'étude, à l'ouest elle surplombe d'environ 4 mètres. La visibilité depuis l'infrastructure routière est donc légèrement accrue.



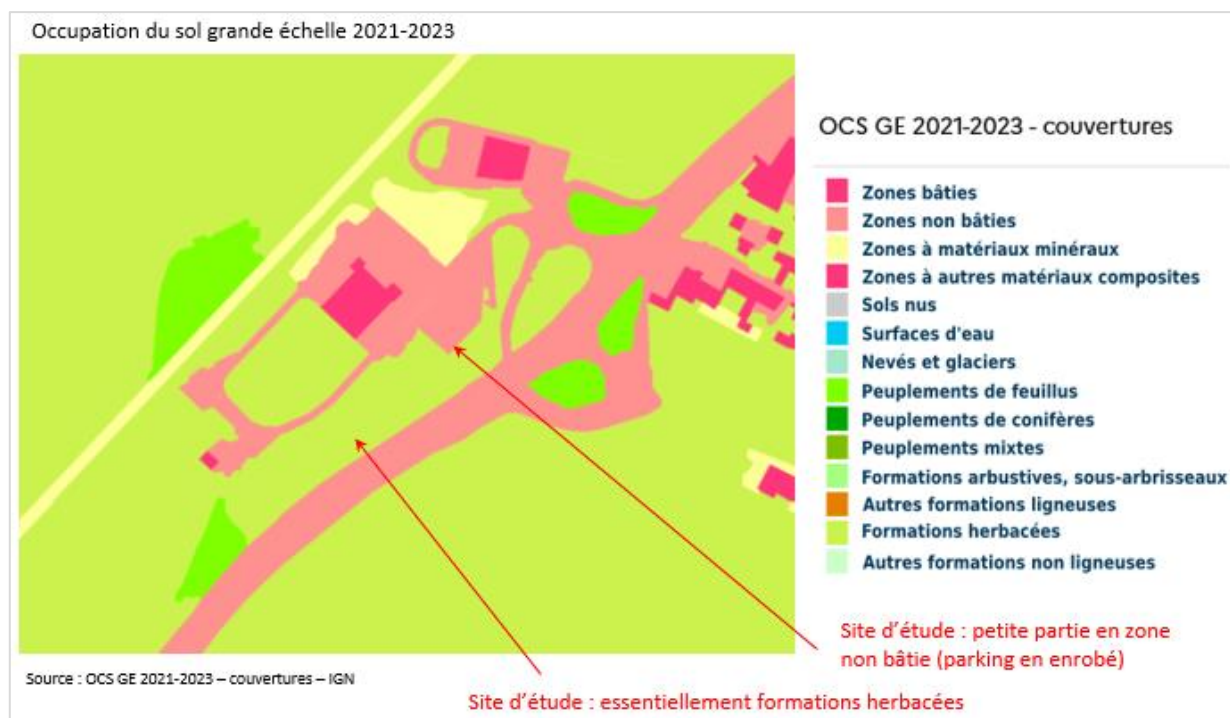
Hydrographie

Seul un **plan d'eau** (bassin de rétention) d'environ 20 ares est localisé au sud du secteur, à proximité de la RD.1083, en dehors du périmètre du site d'étude.



Occupation du sol

Le sol au niveau du site d'étude est couvert par des **formations herbacées** (prairie eutrophe). De part et d'autre du site d'étude, les espaces sont artificialisés (bâti, parkings extérieurs, axes routiers).



Desserte et accessibilité

Le site d'étude est localisé dans le prolongement de la plateforme logistique de la société de transport STG composé d'un bâtiment et de vastes parkings pour véhicules légers et poids-lourds. Les accès des parkings sont différenciés selon le type de véhicules.

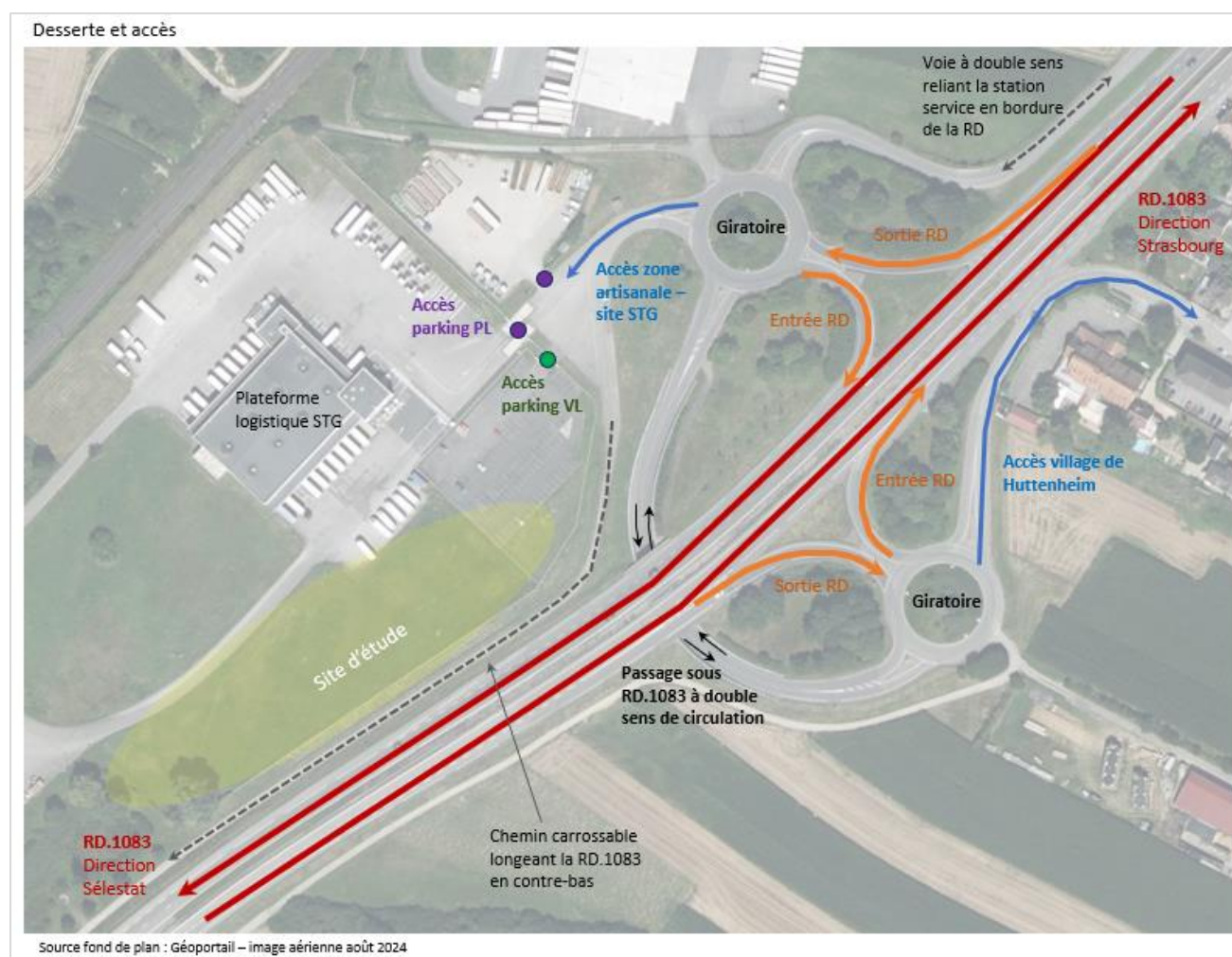
L'accessibilité à la RD.1083 depuis le site est courte et relativement aisée même pour des poids-lourds (largeur des voies d'environ 5 mètres pour un sens de circulation).

Il convient tout de même de signaler la présence de deux giratoires et d'un passage sous la RD.1083 plus étroit et bas (environ 8 mètres de largeur sur voie à double sens de circulation) où la vigilance doit être accrue notamment pour les poids-lourds.

Depuis le site d'étude, il est possible de rejoindre l'autoroute A35 en 10 min environ via l'échangeur d'Ebersheim.

Le site présente donc l'avantage d'être accessible aux véhicules légers comme aux poids-lourds, d'être à proximité immédiate de la RD.1083 reliant Sélestat et Strasbourg, d'être à proximité de l'A35 desservant l'Alsace du nord au sud, et d'être à proximité d'une station-service (environ 500 mètres).

Cf. schéma explicatif ci-dessous.



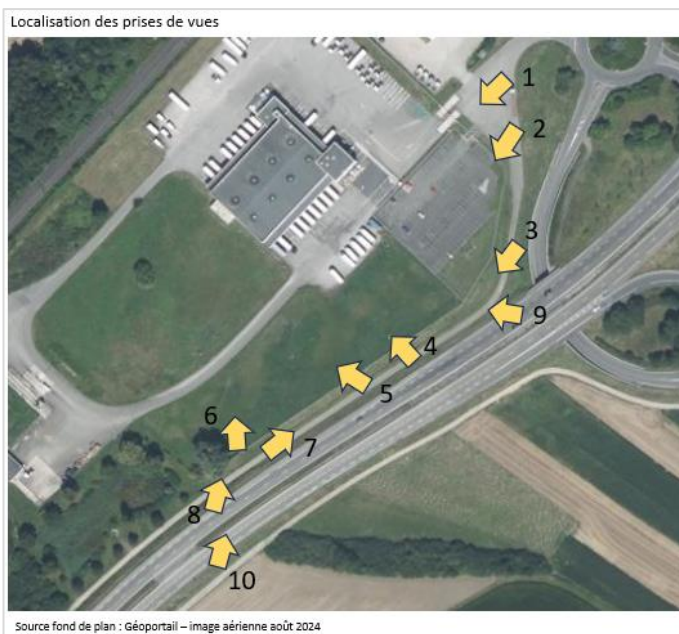
Sensibilités paysagères et environnementales

Paysage et perspectives visuelles

Depuis la RD.1083 en direction de Sélestat (photo 9), implantée légèrement en surplomb de la zone artisanale, plusieurs éléments artificiels marquent la vue : le bâtiment de l'entreprise STG isolé et aux façades blanches, le parking voitures et la clôture faite d'un grillage blanc. Au premier plan, apparaissent les espaces herbacés et à l'horizon les reliefs du piémont des Vosges. Une trame arborée derrière la zone artisanale diversifie ce paysage de plaine, tout comme les éléments arborés bordant le bassin de rétention d'eau en bordure du site d'étude. Ces éléments seraient à préserver. Une attention devra être portée sur la teinte des clôtures et éventuellement sur celle des nouveaux bâtiments.

La réalisation de nouveaux bâtiments est susceptible de masquer totalement la vue sur la trame boisée lointaine et partiellement sur les reliefs du piémont des Vosges.

L'absence actuelle de transition végétalisée entre la route départementale et le site nuit à la qualité paysagère et à la perspective visuelle.



A l'entrée du site d'étude (photos 1 et 2), l'environnement est globalement artificialisé (large route, parking en enrobé) et est dépourvu de végétation, accentuant la vision plane des terrains.



Source : T+ / juin 2026



Source : T+ / juin 2026

Aux abords du site (photos 3 à 8), les espaces herbacés plats marquent la première vue. Les éléments visuels qui se démarquent sont le grillage blanc, le bâtiment de l'entreprise STG (qui de ce point de vue s'intègre assez bien grâce à son gabarit horizontal) et à l'horizon la trame arborée. L'on distingue quelques reliefs du piémont des Vosges. Le site est en contre-bas par rapport à la route départementale.



Source : T+ / juin 2026



Source : T+ / juin 2026



Source : T+ / juin 2026



Source : T+ / juin 2026



Source : T+ / juin 2026



Source : T+ / juin 2026

Depuis la RD.1083 en direction de Strasbourg (photo 10), le bâtiment de l'entreprise STG est assez visible avec ses façades blanches. La présence des arbres en bordure du site atténue néanmoins cette visibilité. Leur préservation est un atout pour l'intégration paysagère du projet.



Source : Google / mai 2023

Habitat et biodiversité

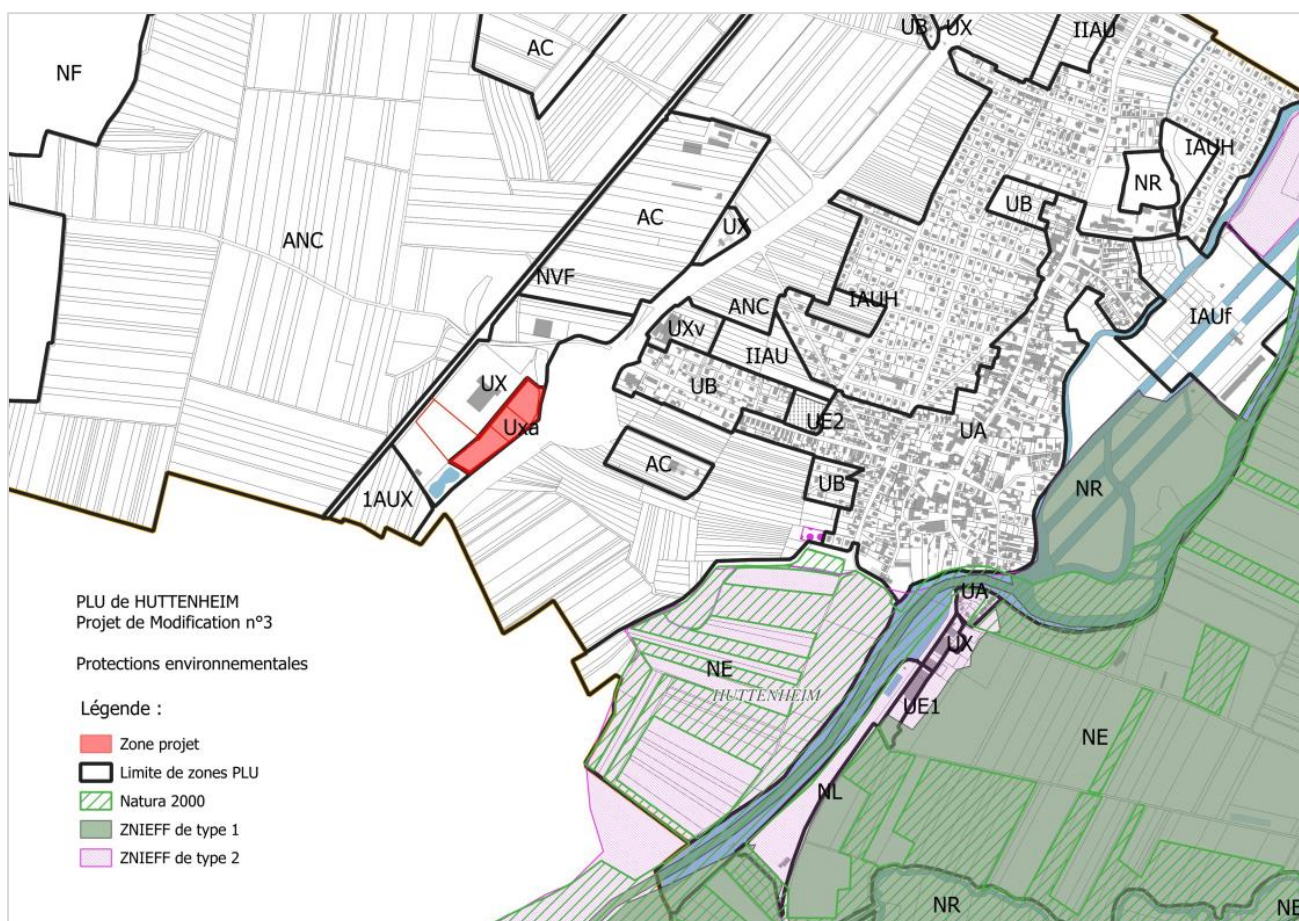
Le site d'étude n'appartient pas à un périmètre Natura 2000 ou ZNIEFF.

La limite du site Natura 2000 FR4201797 « Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch » est localisée à environ 500 mètres au sud du site d'étude. Ce site Natura 2000 est un vaste complexe de 38 000 ha de zones humides, remarquable par ses forêts alluviales, ses prairies inondables, sa richesse en oiseaux et en espèces protégées (castor d'Europe, loutre d'Europe, sonneur à ventre jaune, triton crêté...), et son rôle majeur dans la continuité écologique du Rhin. Les enjeux principaux concernent la gestion de l'eau, le maintien des prairies humides, la lutte contre la fragmentation des milieux et la conservation d'une biodiversité parmi les plus riches du nord-est de la France.

Deux zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique sont également présentes à proximité : la ZNIEFF 420007170 « Ried de la Lutter de Sermersheim à Benfeld » à environ 1 km au sud de la zone d'étude et la ZNIEFF 420030443 « Zone inondable de l'Ill de Colmar à Illkirch-Graffenstaden » à environ 500 mètres au sud de la zone d'étude.

La ZNIEFF « Ried de la Lutter de Sermersheim à Benfeld » couvre environ 612 ha et comprend principalement des prairies humides de fauche du Ried, des bas-marais et mégaphorbiaies, des fossés, ruisseaux et zones inondables liés à la Lutter...Les espèces remarquables répertoriées sont notamment : le sonneur à ventre jaune, le triton crêté, l'azuré des paluds, l'azuré de la sanguisorbe...Les enjeux majeurs sont la gestion de l'eau, le maintien des prairies traditionnelles et la préservation de la continuité écologique du Ried Centre-Alsace.

La ZNIEFF « Zone inondable de l'Ill de Colmar à Illkirch-Graffenstaden » couvre plus de 17 000 ha et comprend principalement des prairies humides inondables, des forêts alluviales et ripisylves, des bras morts, fossés et cours d'eau phréatiques...Les espèces remarquables identifiées sont notamment : l'iris de Sibérie, le choin noirâtre, le castor d'Europe, la loutre d'Europe, de nombreux amphibiens, poissons et oiseaux liés aux milieux humides. La préservation du fonctionnement hydraulique naturel de l'ill et le maintien des prairies humides constituent les enjeux centraux de sa conservation.

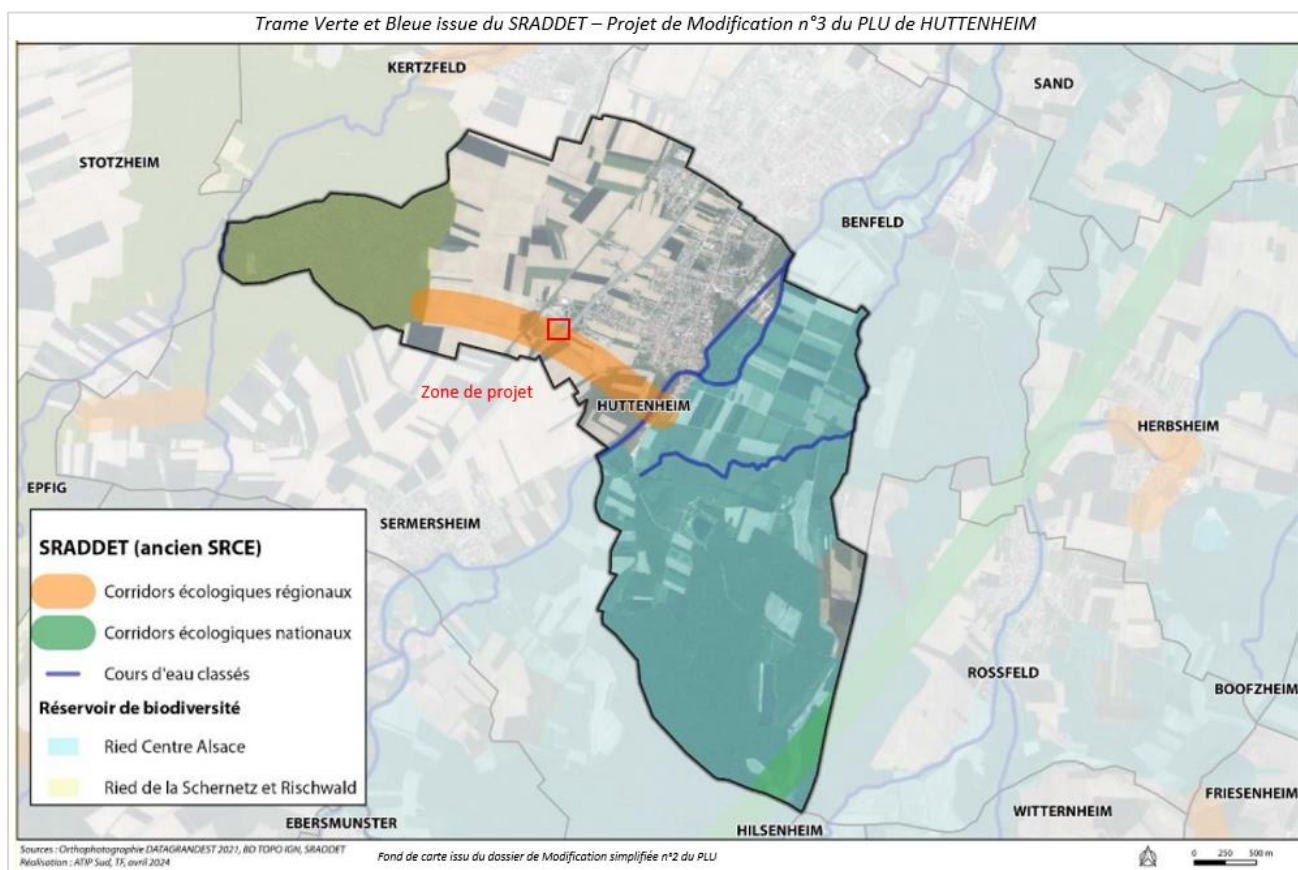


Le site d'étude, composé d'espaces enherbés non humides, au sein d'une zone artisanale, ne constitue pas une zone à enjeux pour les habitats et espèces liés aux sites Natura 2000 et ZNIEFF dont les limites de périmètres se situent à environ 500 mètres à 1 km.

Un **corridor écologique régional identifié par le SRADDET concerne le site d'étude**. Il s'agit d'une continuité est-ouest reliant d'une part le Ried Centre Alsace et d'autre part le Ried de la Schernetz et Rischwald, deux réservoirs de biodiversité composés de zones humides, forestières et prairiales.

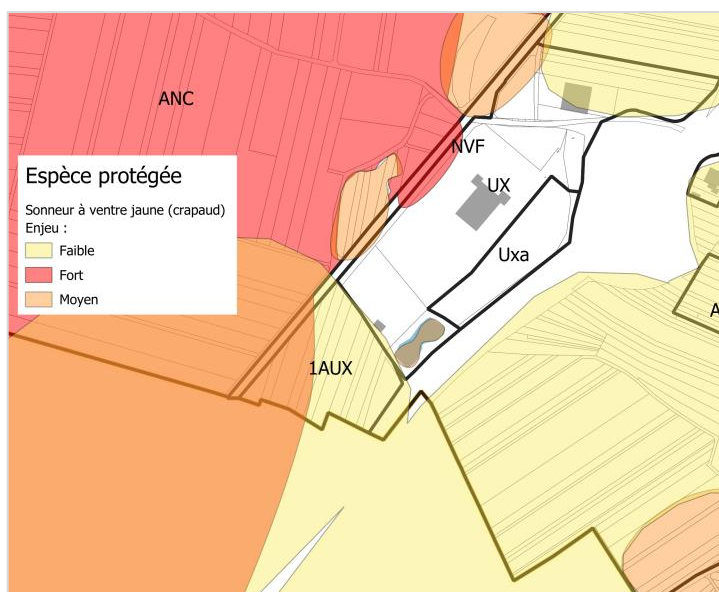
Le corridor permet les échanges entre les populations animales et végétales des deux rieds, notamment le sonneur à ventre jaune, l'azuré des paluds, l'azuré de la sanguisorbe. Les infrastructures de transport, l'urbanisation diffuse et certaines pratiques agricoles peuvent créer des ruptures dans la continuité écologique. L'enjeu est donc de conserver ou restaurer des éléments relais tels que les haies, bosquets, prairies extensives, bandes enherbées, ripisylves.

La RD1083 constitue une rupture importante au sein de ce corridor écologique. Le site d'étude, composé d'espaces enherbés non humides au sein d'une zone artisanale urbanisée et à proximité immédiate de la RD1083, ne constitue pas un espace à enjeux forts pour la préservation du corridor. Le projet prévoit néanmoins la réalisation de plantations qui peuvent participer à la restauration d'éléments relais.



Concernant les espèces protégées, le site d'étude est localisé **en dehors des zones à enjeux pour le Sonneur à ventre jaune**.

Une zone à enjeux faibles borde la façade sud du site. Le projet permet la préservation du bassin de rétention, favorable à l'espèce, et le développement d'espaces végétalisés.



Milieux humides

Une partie des terrains étudiés est identifiée comme zone potentiellement humide. Une expertise, comprenant des sondages pédologiques, a été menée en novembre 2025.

Cette expertise est jointe au dossier de Modification de PLU.

Risques naturels

Le site d'étude est concerné par : un **risque d'inondation de cave**, un risque sismique modéré, un **aléa retrait-gonflement des argiles faible à modéré**, un **risque radon faible**.

Inondation	Le risque est présent sur la commune de Huttenheim (6 inondations classées en catastrophe naturelle entre 1983 et 2014, PPRI Ehn-Andlau-Sheer prescrit en 2024) mais n'impacte pas le site d'étude.
Remontée de nappe	Le risque de remontée de nappe existe sur la commune de Huttenheim. Le site d'étude est en zone potentiellement sujette aux inondations de cave (fiabilité moyenne) mais pas en zone potentiellement sujette aux débordements de la nappe.
Séisme	Le risque sismique est considéré comme modéré sur l'ensemble du territoire de Huttenheim.
Mouvements de terrain	Aucune cavité ni aucun indice de mouvements de terrain ne sont répertoriés sur le site d'étude ou à proximité. Un glissement de terrain non localisé a été recensé en 1983 et un mouvement de terrain non localisé a été recensé en 1999 à Huttenheim.
Retrait-gonflement des sols argileux	Le site d'étude est concerné par un aléa faible à modéré concernant l'exposition au retrait-gonflement des argiles. Une sécheresse a été classée en catastrophe naturelle en 2020.
Radon	Le potentiel radon est qualifié de faible sur l'ensemble du territoire de Huttenheim.
Source : Géorisques - Huttenheim	

Risques technologiques

Le territoire de Huttenheim est concerné par un risque de pollution des sols. Il s'agit d'un ancien site industriel localisé à l'est du village, à plus de 1 km du site d'étude. **Aucun risque particulier n'est connu sur le site d'étude.**

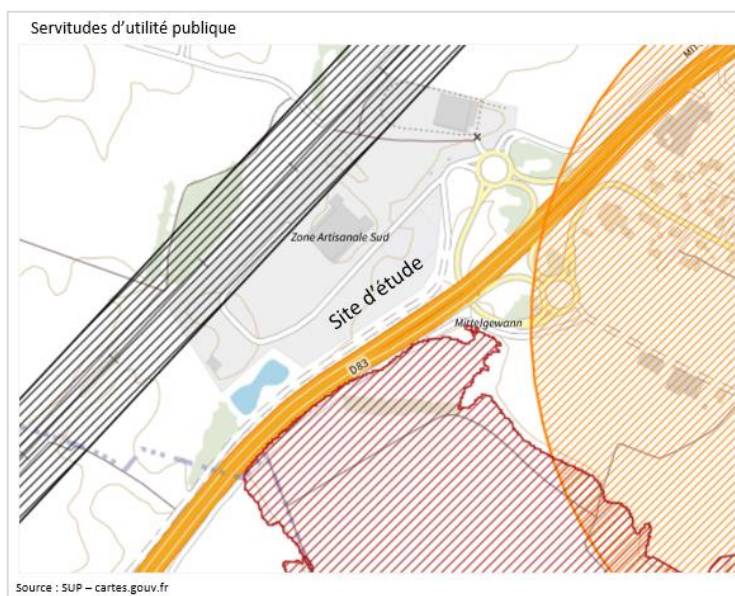
Aucun autre risque technologique n'est recensé sur le territoire de Huttenheim.



Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude n'impacte les terrains concernés par le projet de division parcellaire et de réduction du recul par rapport à l'axe de la RD.1083.

Se situent à proximité les servitudes relatives aux voies ferrées au nord, au risque d'inondation au sud de la RD.1083.

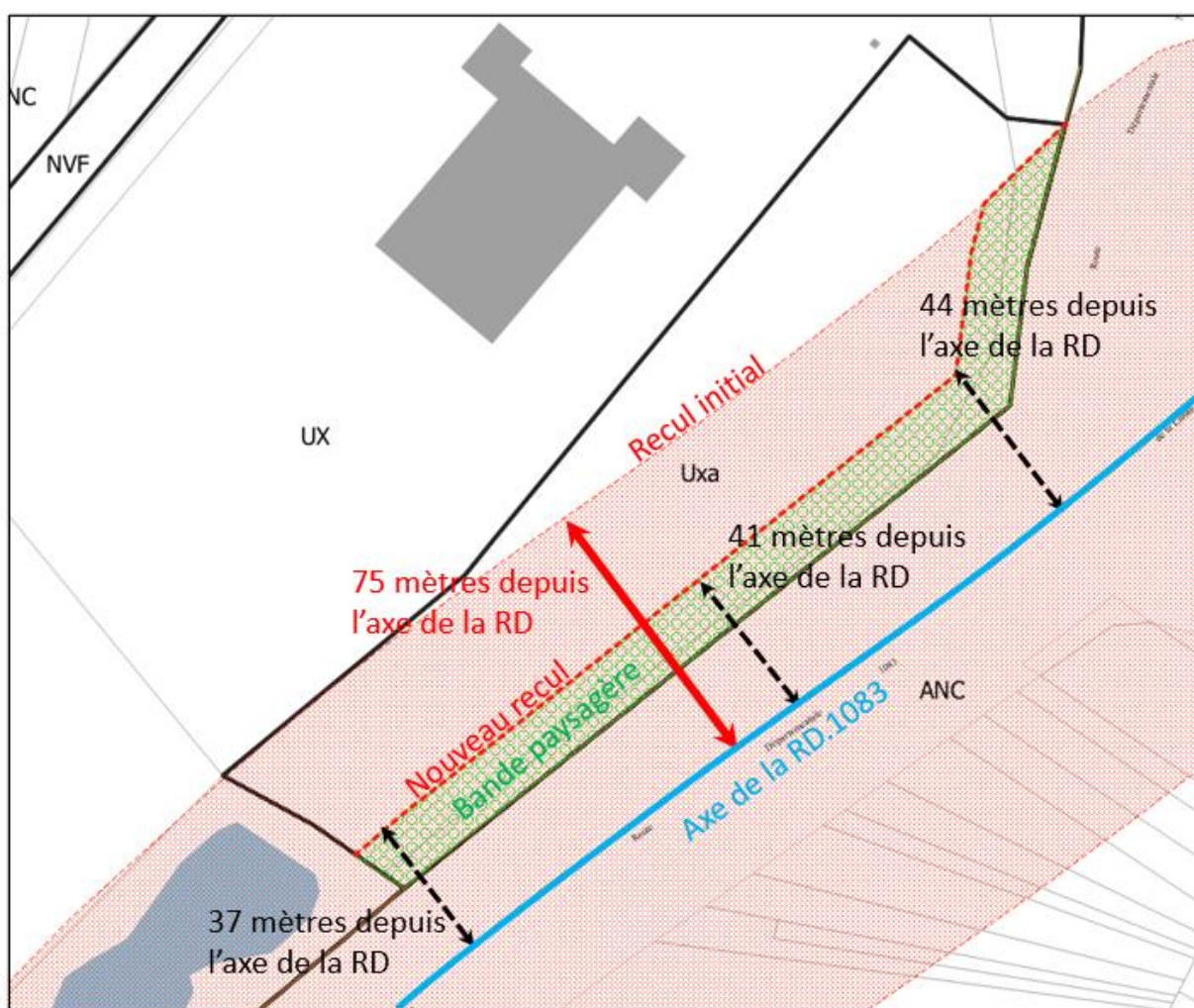


4-PARTI D'AMENAGEMENT

Description du projet

Le projet consiste à réaliser de nouveaux bâtiments d'activités au sein de la zone artisanale sud de Huttenheim, à proximité de la RD.1083, à la suite d'une division parcellaire en cinq lots du terrain appartenant à la société STG (un lot restant à la société STG et les quatre autres seront commercialisés). Pour cela, il a été décidé de réduire le recul imposé aux constructions et installations à environ 40 mètres par rapport à l'axe de la RD.1083 (au lieu des 75 mètres imposés par l'article L111-6 du code de l'urbanisme).

Le règlement du PLU de Huttenheim, plus particulièrement les dispositions réglementaires relatives à la zone UX, ont ainsi été modifiées. Un sous-secteur UXa a été créé et des orientations d'aménagement et de programmation ont été fixées pour encadrer l'aménagement du site et assurer la prise en compte des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.



Description du projet

Les nuisances

Afin de limiter l'exposition aux nuisances sonores, les mesures suivantes sont prises :

- Une bande de recul dérogatoire d'environ 40 mètres a été délimitée par rapport à l'axe de la RD1083. Cette bande sera par ailleurs végétalisée notamment avec des arbres à haute tige.
- Les usages autorisés au sein du sous-secteur UXa sont encadrés par le règlement du PLU.
- Une attention particulière doit être portée à l'isolation acoustique des façades des locaux de bureaux ou locaux de présence prolongée exposés à la RD1083.
- Lorsque cela s'avère techniquement possible, les bureaux, salles de réunion ou locaux de présence prolongée seront préférentiellement orientés vers l'intérieur du site ou protégés par le volume principal du bâtiment.

Justification de la compatibilité des règles avec la prise en compte des nuisances

La réduction du recul à environ 40 mètres par rapport à l'axe de la RD1083, qui reste un recul important, est accompagnée de prescriptions destinées à limiter l'exposition des futures constructions aux nuisances générées par l'infrastructure routière. La bande de recul maintenue entre la voie et les constructions permet de conserver un espace de transition non bâti, végétalisé et paysager. Elle évite une implantation trop immédiate des bâtiments en bord de voie et contribue à atténuer la perception directe des nuisances routières.

Les prescriptions relatives à l'isolation acoustique des façades exposées et à l'orientation préférentielle des locaux de présence prolongée vers l'intérieur du site permettent d'adapter l'organisation des constructions à la source principale de nuisance. Elles traduisent une prise en compte concrète de la RD1083, non seulement par une règle de recul, mais également par des principes d'implantation et de conception des bâtiments.

Par ailleurs, l'encadrement des usages autorisés, des dépôts, des stationnements techniques et de l'éclairage extérieur permet de limiter les nuisances propres aux activités économiques : nuisances visuelles, lumineuses, sonores ou liées à une occupation désordonnée des espaces extérieurs. Les règles ne se limitent donc pas à la nuisance routière, elles encadrent également les effets potentiels du futur aménagement sur son environnement.

La sécurité

Pour garantir la sécurité du site :

- Tout nouvel accès sur la RD1083 est interdit par les dispositions du règlement du PLU.
- L'accessibilité du site existe déjà et est adaptée autant aux voitures qu'aux poids-lourds et le site bénéficie de la proximité avec la RD1083 et d'autres activités économiques.
- Le site n'est pas concerné par une servitude d'utilité publique, ni par des risques technologiques. Le règlement du PLU encadre les usages pour limiter l'apparition de risques.
- Le site est exposé au risque d'inondation de caves. Pour cela, les sous-sols ne sont pas autorisés dans le règlement du PLU.
- Au regard de la configuration très routière des lieux, de l'absence de continuité piétonne et cyclable sécurisée vers le village, de la présence de giratoires et du passage sous la RD1083, la création ponctuelle d'un cheminement au seul droit du secteur UXa ne permettrait pas, à elle seule, d'assurer une continuité fonctionnelle et sécurisée. La présente procédure privilégie donc la sécurisation des accès existants et l'absence de nouveaux points de conflit avec la RD1083.

Justification de la compatibilité des règles avec la prise en compte de la sécurité

Le site présente une configuration très routière, à proximité immédiate de la RD1083 et de giratoires, dans un secteur déjà emprunté par des poids-lourds. Dans ce contexte, l'interdiction de tout nouvel accès direct sur la RD1083 constitue une mesure essentielle. Elle évite la multiplication des points de conflit sur un axe structurant et permet de maintenir les accès depuis les voiries existantes, déjà adaptées au fonctionnement de la zone d'activités.

Le choix de ne pas créer de nouveaux cheminements piétons ou cyclables le long ou au contact immédiat de la RD1083 est également justifié par les caractéristiques locales : trafic important, présence de poids-lourds, franchissements contraints et absence de continuité sécurisée vers le tissu villageois. Il ne s'agit pas d'écarter les modes actifs par principe, mais d'éviter de créer des aménagements qui pourraient exposer les usagers à des conditions de déplacement peu sûres.

La prise en compte de la sécurité se traduit également par l'encadrement des risques identifiés. L'interdiction des sous-sols répond au risque d'inondation de cave, tandis que l'encadrement des destinations et usages admis limite l'apparition de risques ou nuisances incompatibles avec le fonctionnement du secteur.

La qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages

Dans le secteur UXa, en bordure de la RD1083, les mesures suivantes sont prises par le PLU de Huttenheim en faveur de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages :

- Les dépôts à l'air libre de véhicules hors d'usage, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs, de mobil-homes, de remorques ou de tout autre équipement assimilé sont interdits.
- Les stationnements de véhicules en attente doivent être limités et strictement liés aux besoins réels de l'activité. Ils doivent, de plus, être intégrés et masqués par un dispositif bâti ou paysager qualitatif.
- Une bande de recul d'environ 40 mètres a été fixée par rapport à l'axe de la RD1083 afin d'y créer notamment un espace végétalisé qualitatif et y autoriser uniquement les petites installations nécessaires (clôtures, réseaux d'intérêt public, ouvrage de gestion des eaux pluviales...).
- La bande végétalisée associera une strate herbacée, des haies arbustives libres et des arbres de moyenne et haute tige disposés de manière irrégulière. Les arbres seront implantés alternativement en sujets isolés ou en bosquets de 3 à 5 sujets avec percées visuelles pouvant aller jusqu'à 30 mètres. Ceci permet un aménagement d'aspect « naturel » et permet d'entrevoir les bâtiments et le paysage plus lointain.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, soit 2 mètres de moins que dans le reste du secteur UX plus éloigné de la RD1083. Ceci permet une intégration progressive du bâti et une perspective visuelle préservée.
- Les déblais et remblais ayant pour effet de surélever les bâtiments ou de renforcer leur émergence dans le paysage sont interdits.
- Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec soin. Les façades visibles depuis la RD1083 doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif renforcé. Dans un objectif d'intégration paysagère, les matériaux réfléchissants, blancs purs ou brillants sont interdits en façade dominante. Les teintes dominantes doivent être sobres, mates et adaptées au contexte paysager. Les couleurs vives ou fortement contrastées ne sont admises que ponctuellement pour des éléments de détails et sous réserve de ne pas compromettre la qualité d'ensemble du projet.
- Les toitures-terrasses ou à très faible pente doivent être végétalisées ou intégrer une installation de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique en toiture.
- Les clôtures doivent être constituées de grillage ou de panneaux à maille ajourée de teinte sombre et mate, de type gris anthracite, gris vert, vert foncé ou brun sombre. Les couleurs blanches, galvanisées brillantes ou de teintes claires sont interdites. En effet, ces dernières seraient particulièrement visibles depuis la RD1083 et au sein d'un environnement arboré et enherbé.
- Les plantations doivent être polyspécifiques et constituées d'essences feuillues. En effet, les haies monospécifiques présentent à la fois un faible intérêt paysager et un faible intérêt écologique, contrairement aux haies variées et adaptées au territoire.
- Deux arbres existants et le bassin de rétention déjà existants sont préservés dans le cadre du projet.
- L'éclairage et la pollution lumineuse sont également pris en compte à travers les orientations d'aménagement et de programmation : l'éclairage extérieur doit être sobre et ciblé, doit limiter les nuisances, doit préserver la lisibilité de la RD1083. En dehors des horaires d'activité, une extinction, un abaissement d'intensité ou une modulation horaire de l'éclairage nocturne doit être recherché sous réserve des impératifs de sécurité.

Justification de la compatibilité des règles avec la prise en compte de la qualité architecturale

Les prescriptions relatives aux façades, aux teintes, aux matériaux et aux toitures visent à garantir une qualité architecturale adaptée à un secteur visible depuis la RD1083. Le site étant situé en entrée de village, les bâtiments ne peuvent être traités comme de simples constructions techniques ou fonctionnelles. Les façades visibles depuis la route doivent contribuer à l'image de la commune et de la zone d'activités.

L'interdiction des matériaux réfléchissants, brillants, blancs purs ou fortement contrastés en façade dominante permet d'éviter des volumes trop visibles ou discordants dans le paysage. L'obligation de teintes sobres et mates favorise une insertion plus discrète des constructions, notamment dans un contexte marqué par des espaces enherbés, des plantations existantes et la présence de la RD1083 en surplomb.

La limitation de la hauteur à 10 mètres, soit une hauteur inférieure à celle admise dans le reste de la zone UX, participe également à cette qualité architecturale. Elle permet d'adapter le gabarit des constructions à la sensibilité particulière du front visible depuis la RD1083 et d'éviter une émergence excessive des bâtiments dans le paysage d'entrée de village.

Justification de la compatibilité des règles avec la prise en compte de l'urbanisme

Le projet ne constitue pas une urbanisation linéaire nouvelle le long de la RD1083. Il s'inscrit dans le prolongement fonctionnel d'une zone artisanale existante et vise à organiser la division et l'urbanisation d'un foncier déjà intégré à un secteur économique. Le recours à un sous-secteur UXa permet de différencier les règles applicables à la façade la plus sensible de la zone, au contact de la RD1083, sans remettre en cause l'économie générale du règlement de la zone UX.

Les règles d'implantation, de hauteur, de traitement des espaces libres, de stationnement, de dépôts et de clôtures contribuent à structurer l'aménagement du site. Elles évitent une occupation opportuniste ou désordonnée des lots et permettent de garantir une organisation cohérente des constructions, des accès, des espaces techniques et des espaces paysagers.

Le maintien d'une bande de recul végétalisée, l'interdiction des déblais et remblais ayant pour effet de surélever les constructions, ainsi que l'encadrement des dépôts et stationnements visibles depuis les espaces publics, participent à la création d'un front d'activités maîtrisé. Ces règles permettent ainsi de concilier le développement économique du secteur avec une exigence de qualité urbaine en entrée de commune.

Justification de la compatibilité des règles avec la prise en compte des paysages

La RD1083 surplombant légèrement le site, les constructions et aménagements seront perceptibles depuis l'infrastructure. Les prescriptions paysagères répondent directement à cette spécificité locale. La bande végétalisée de 15 mètres, composée d'une strate herbacée, de haies arbustives libres et d'arbres de moyenne ou haute tige, crée une transition paysagère entre la voie et les futurs bâtiments.

Le choix d'une plantation irrégulière, alternant sujets isolés, bosquets et percées visuelles, permet d'éviter un écran végétal d'aspect « artificiel » ou monotone. Il assure une intégration progressive des constructions tout en conservant des vues partielles vers les bâtiments et le paysage plus lointain. Cette approche est adaptée au caractère d'entrée de village du site : elle ne cherche pas à masquer totalement la zone d'activités, mais à en maîtriser la perception.

La préservation des arbres existants et du bassin de rétention, l'exigence de plantations polypécifiques et feuillues, ainsi que l'encadrement des clôtures et de l'éclairage extérieur renforcent cette intégration paysagère. Ces mesures permettent de limiter la banalisation de l'entrée sud de Huttenheim et de donner à l'aménagement une qualité paysagère supérieure à celle qui résulterait de l'application des seules règles générales de la zone UX ou même de l'état actuel du site dont le principal bâtiment présent reste très impactant visuellement.

Le projet permet de passer d'une façade d'activités aujourd'hui peu structurée, marquée par des vues directes sur les bâtiments, parkings et clôtures, à une façade encadrée par des prescriptions de hauteur, de teintes, de clôtures, de plantations et de traitement des espaces libres. La réduction du recul s'accompagne donc d'une exigence qualitative supérieure à l'état actuel du site et aux seules règles générales de la zone UX.

5-CONCLUSION

La présente étude a été réalisée conformément aux dispositions de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, afin de justifier la fixation de règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 le long de la RD1083, route classée à grande circulation.

Elle démontre que le secteur concerné présente des spécificités locales particulières : une localisation en entrée sud de Huttenheim, au sein d'une zone artisanale existante, à proximité immédiate d'un axe routier structurant, dans un environnement déjà marqué par les infrastructures, les activités économiques, les stationnements et les circulations de véhicules légers et de poids-lourds. Le site est également perceptible depuis la RD1083, celle-ci étant légèrement en surplomb, ce qui justifie un encadrement renforcé de l'implantation, du traitement architectural et de l'intégration paysagère des futures constructions.

Au regard de ces caractéristiques, la réduction du recul à environ 40 mètres par rapport à l'axe de la RD1083 ne constitue pas un simple assouplissement de la règle d'inconstructibilité. Elle s'accompagne de prescriptions spécifiques inscrites dans le règlement écrit et dans l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU modifié. Ces dispositions permettent d'assurer une prise en compte adaptée :

- Des nuisances, par le maintien d'une bande de recul végétalisée, l'encadrement des usages admis, la prise en compte de l'exposition acoustique des façades et l'organisation préférentielle des locaux de présence prolongée vers l'intérieur du site.
- De la sécurité, par l'interdiction de tout nouvel accès direct sur la RD1083, l'utilisation d'accès existants adaptés au fonctionnement de la zone artisanale, l'encadrement des usages autorisés et l'interdiction des sous-sols en raison du risque d'inondation de caves.
- De la qualité architecturale, par des prescriptions relatives aux hauteurs, aux façades, aux teintes, aux matériaux, aux toitures et au traitement renforcé des façades visibles depuis la RD1083.
- De la qualité de l'urbanisme, par la création d'un sous-secteur UXa permettant d'encadrer précisément l'évolution d'un foncier situé dans le prolongement d'activités existantes, sans créer une urbanisation linéaire nouvelle le long de la route départementale.
- De la qualité des paysages, par la création d'une bande végétalisée structurante, la préservation d'éléments arborés existants, l'encadrement des clôtures, des dépôts, des stationnements visibles et de l'éclairage extérieur.

Ainsi, les règles retenues sont proportionnées aux enjeux du site et compatibles avec les objectifs poursuivis par les articles L.111-6 et L.111-8 du code de l'urbanisme. Elles permettent de concilier le développement maîtrisé de la zone artisanale sud avec la prévention des nuisances, la sécurité des accès et des circulations, la qualité architecturale des constructions, ainsi que l'amélioration de la qualité urbaine et paysagère de l'entrée sud de Huttenheim.

En conséquence, sur le seul secteur UXa identifié en entrée de village sud de Huttenheim, la règle générale d'inconstructibilité de 75 mètres à compter de l'axe de la RD1083 prévue par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme est remplacée par les règles d'implantation, d'aménagement et de traitement qualitatif définies par le règlement écrit et l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU modifié, dans les conditions justifiées par la présente étude au titre de l'article L.111-8.



VB Process, une société de la marque **Territoire+**
Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme
réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**
06 88 04 08 85
thibaud.debonn@territoire-plus.fr
www.territoire-plus.fr