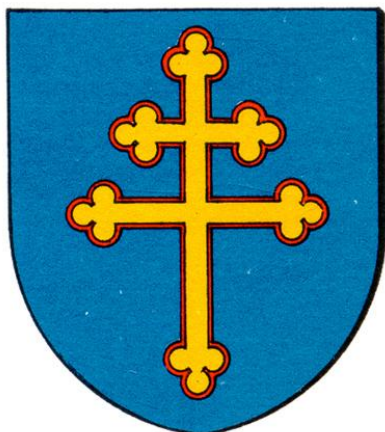


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°8

HÉSINGUE



Auto évaluation

Annexe rubrique 6



Mars 2025

SOMMAIRE

1. Contexte de la présente procédure.....	3
2. Les incidences de la modification	5
2.1. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des terrains concernés par la présente modification.....	5
2.2. Conclusions sur les incidences prévisibles	19
2.3. Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur des secteurs du Leimtal, du Schweiberg et de l'environnement.....	22
2.4. L'absence d'incidence sur l'environnement de la modification d'une règle de hauteur en zone UG	24
3. Tableau des surfaces modifié	25
4. Justifications par rapport aux documents supra-communaux.....	26
5. Contenu du dossier.....	26

1. Contexte de la présente procédure

La commune de Hésingue dispose d'un PLU approuvé le 25 février 2008. Ce document a fait l'objet des procédures d'adaptations suivantes :

- Modification n°1, approuvée le 14 février 2011 ;
- Modification n°2, approuvée le 14 février 2013 ;
- Déclaration de projet n°1, approuvée le 21 décembre 2015 ;
- Modification n°3, approuvée le 23 janvier 2017 ;
- Modification simplifiée n°1, approuvée le 29 mai 2017 ;
- Déclaration de projet n°2, approuvée le 19 novembre 2018 ;
- **Modification n°4, approuvée le 4 avril 2019 ;**
- Modification simplifiée n°2, approuvée le 23 mai 2020 ;
- Modification n°5, approuvée le 14 septembre 2020 ;
- Modification simplifiée n°3, approuvée le 6 septembre 2021 ;
- **Modification n°6, approuvée le 18 juillet 2022.**
- **Modification n°7, approuvée le 9 septembre 2024**

Parmi l'ensemble de ces procédures d'adaptation approuvées au fil des ans, ce sont les évolutions apportées par les modifications n°4, n°6 et n°7 qui nécessitent aujourd'hui d'être complétées.

La modification n°4, approuvée le 4 avril 2019, dressait le constat qu'à la vue des importants de taux de croissance démographique que connaît Hésingue depuis 1999, la ville dépasserait les 3 500 habitants dans les prochaines années. Ainsi, cette modification n°4 a fait évoluer le PLU en créant des secteurs de mixité sociale afin d'imposer la construction de logements locatifs sociaux et ainsi favoriser une plus grande mixité sociale dans les quartiers de la ville, tout en anticipant les obligations légales en matière de réalisation de logements sociaux.

Depuis l'approbation de cette modification n°4 les travaux de révision du SCoT Huningue-Sierentz en vue de l'élaboration du SCoT de Saint-Louis Agglomération ont abouti. Le document a été approuvé le 29 juin 2022. Il comprend plusieurs évolutions d'objectifs qui concernent directement la commune de Hésingue. Notamment la hausse des attendus en termes de densité urbaine minimale à produire dans les nouvelles opérations d'aménagement.

C'est la combinaison de ces deux objectifs, à savoir favoriser la mixité sociale en anticipant les obligations légales en matière de réalisation de logements sociaux et répondre aux nouveaux objectifs de densification du SCoT, qui amène aujourd'hui la ville à entreprendre une huitième procédure de modification de son PLU.

Par la présente procédure de modification n°8, il s'agit de faire évoluer les règles de hauteur de construction et de densité sur deux secteurs à urbaniser qui par leurs situations et caractéristiques sont à même de répondre aux enjeux cités précédemment.

Pour rappel, les procédures de modification n°6 et n°7 portaient sur des points tout à fait analogues, sur deux secteurs à urbaniser rue de Blotzheim et sur secteur chemin de l'Horticulture.

Par ailleurs, la présente modification est l'occasion de modifier un point mineur de la réglementation des hauteurs de construction en zone UG.

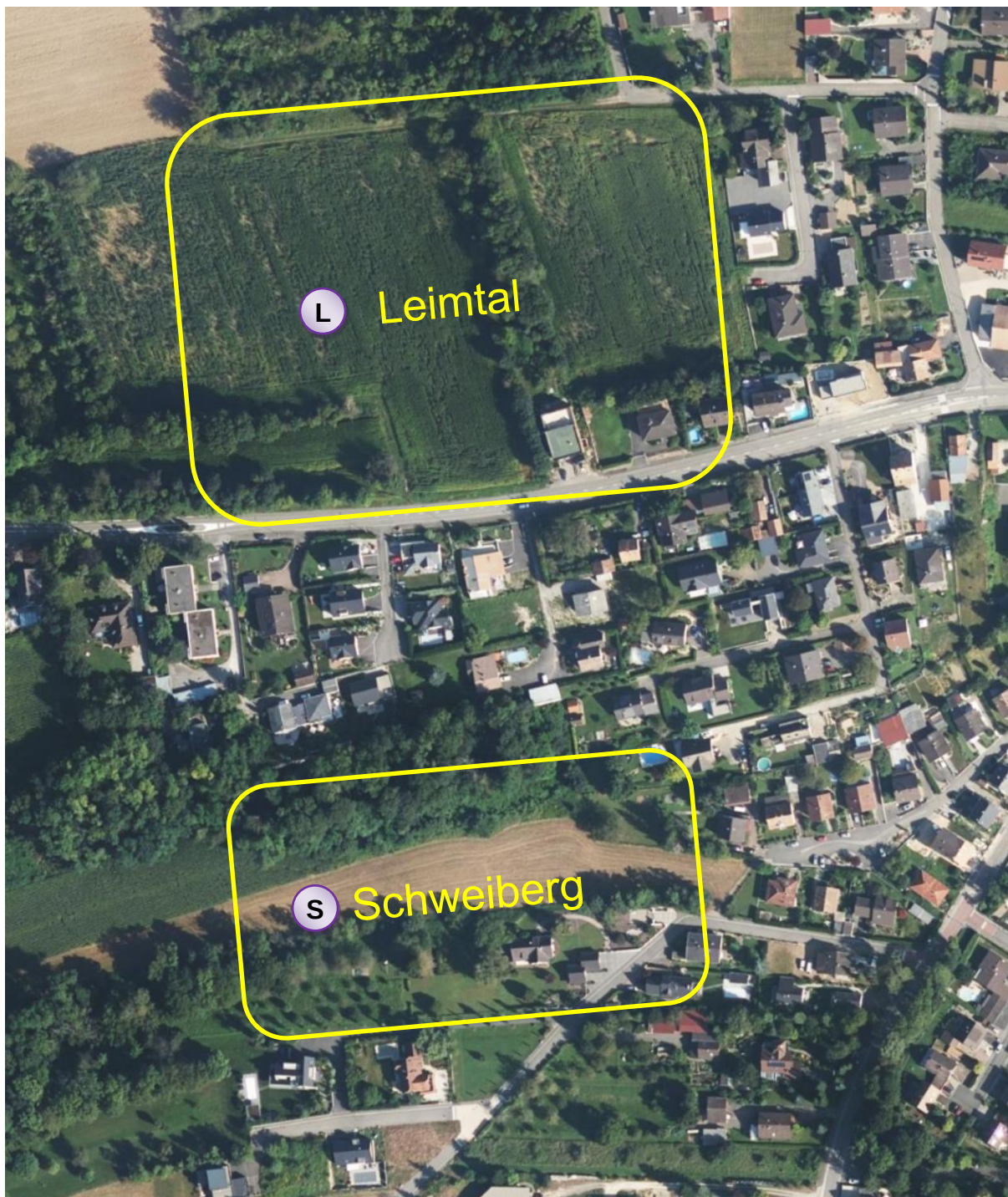
La présente note constitue un additif au Rapport de Présentation du PLU approuvé.

Par ailleurs, la commune de Hésingue a prescrit en date du 29 juin 2015 une révision de son PLU, de manière à intégrer certaines orientations de développement qui garantiront une parfaite mise en cohérence du projet communal avec les enjeux territoriaux de la partie française de l'agglomération bâloise. Cette démarche permettra notamment la prise en compte complète du nouveau SCoT, ainsi que les évolutions règlementaires récentes.

2. Les incidences de la modification

2.1. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des terrains concernés par la présente modification

2.1.1. Localisation des terrains concernés par la modification



L Le secteur du Leimtal se situe au nord de la rue de Folgensbourg sur une superficie d'environ 4 ha.

S Le secteur du Schweiberg représente 1,62 ha au débouché de la rue des Merles.

Secteur du « Leimtal »

Occupation des sols	Insertion urbaine	Insertion paysagère	Contraintes
Cultures céréalières et boisements spontanés.	Secteur entouré par le tissu urbain sur deux côtés : - rue de Folgensbourg au sud ; - rue du réservoir à l'est. Secteur en interface avec l'espace agricole au nord et à l'ouest (classé en zone 1AUd).	Situation relativement discrète. Vues préservées par un écran végétalisé le long de la rue de Folgensbourg.	A priori pas ou peu. Secteur plat, accessible depuis deux voies publiques équipées et suffisamment calibrées. Présence d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un bassin d'orage.

Secteur du « Schweiberg »

Occupation des sols	Insertion urbaine	Insertion paysagère	Contraintes
Cultures céréalières et boisements spontanés.	Secteur entouré par le tissu urbain sur trois côtés : - rue de Folgensbourg au nord ; - rues des Merles à l'Est ; - rue du Schweiberg au sud. Secteur en interface avec l'espace agricole à l'ouest (classé en zone 2AU).	Situation discrète au cœur du tissu urbanisé.	A priori pas ou peu. Secteur en pente accessible depuis une voie publique équipée et suffisamment calibrée.

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

2.1.2.1. Valeur environnementale des terrains

La commune de Hésingue est concernée par différents périmètres d'inventaire et de protection au titre de l'environnement. Ils sont récapitulés dans le suivant :

	Les sites sont-ils concernés ?	
	Leimtal (L)	Schweiberg (S)
Forêt soumise	NON	NON
Zones potentiellement humides CIGAL	NON	NON
Trame verte et bleue (SRCE-SRADDET / SCoT)	NON	NON
ZNIEFF modernisées	NON	NON
PRA sonneur à ventre jaune	NON	NON
PRA milan royal	Enjeu moyen	Enjeu moyen
PRA pie grièche grise	NON	NON

Conclusion sur la valeur environnementale des terrains :

Les secteurs concernés par la modification ne sont répertoriés dans aucun périmètre d'inventaire ou de protection environnemental.

Les sites en question ne présentent pas de valeur environnementale incompatible avec une hausse ponctuelle des hauteurs de construction et de la densité urbaine.

Pour rappel, ils sont directement inclus et/ou contigus au tissu urbain, dans lequel ils s'intègrent en renforçant la compacité de l'agglomération.

Sur les cartes suivantes, les secteur modifiés sont symbolisés ainsi :



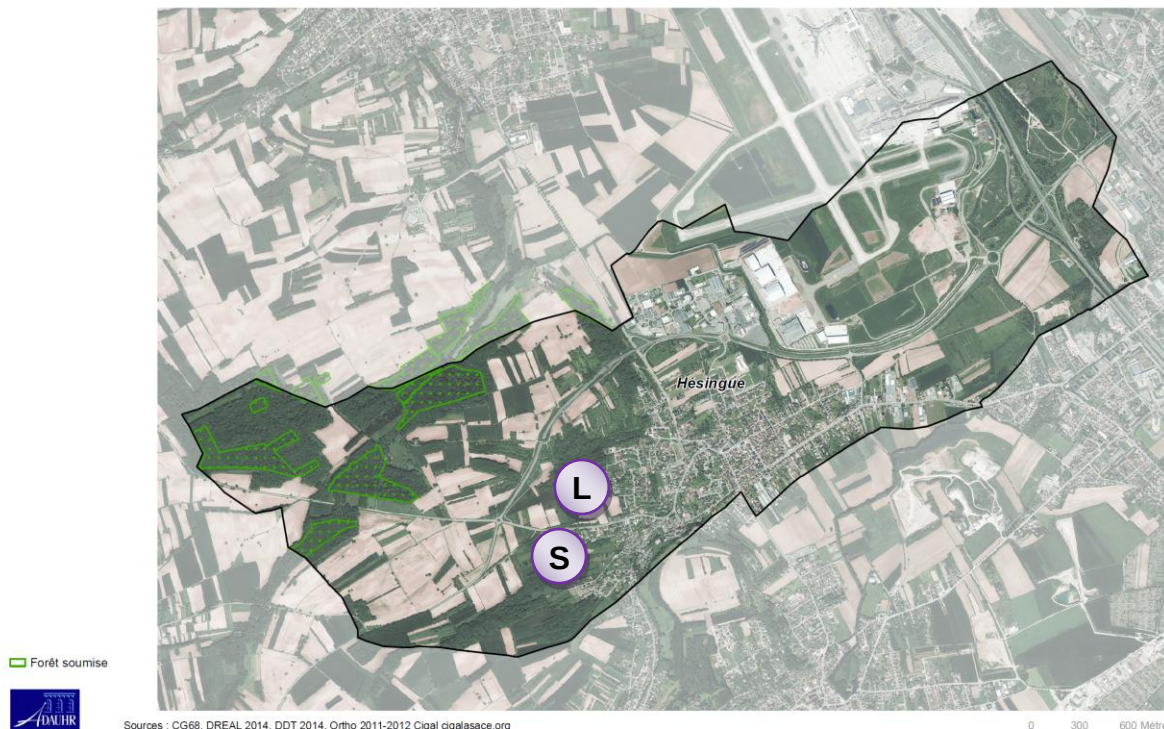
Le secteur du Leimtal



Le secteur du Schweiberg

Forêts soumises

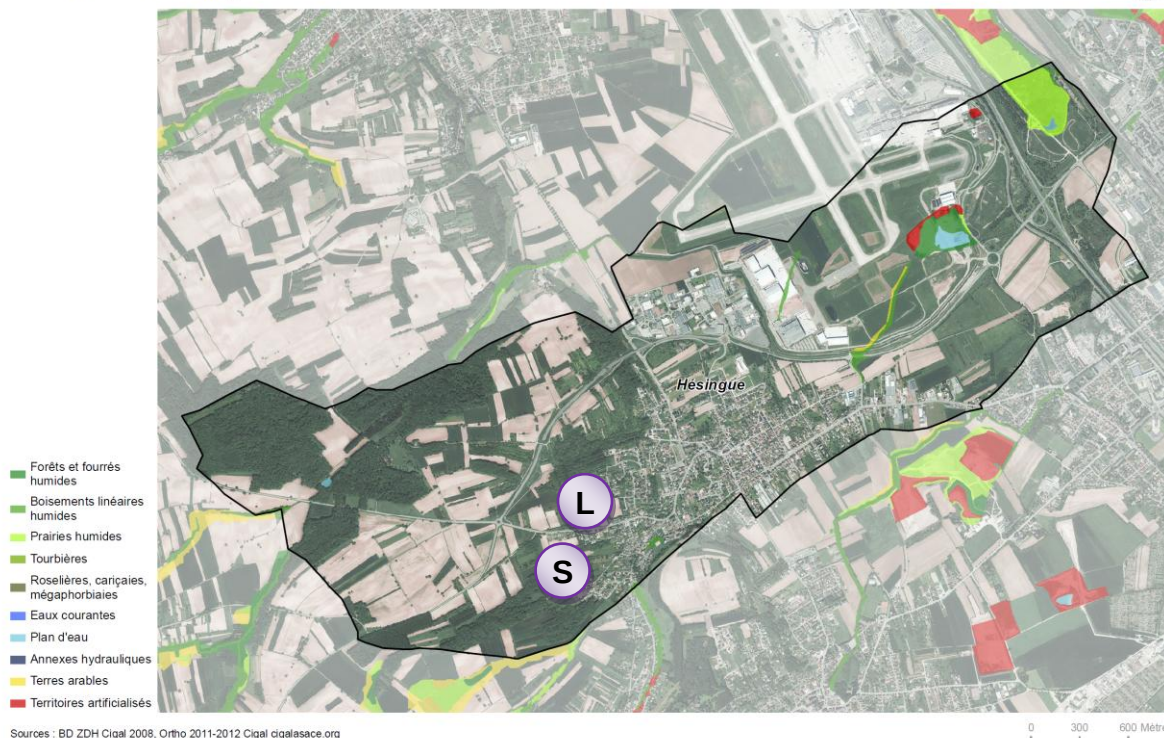
Commune de Héringue



Les secteurs modifiés ne sont pas concernés par des forêts soumises.

Zones à dominante humide CIGAL

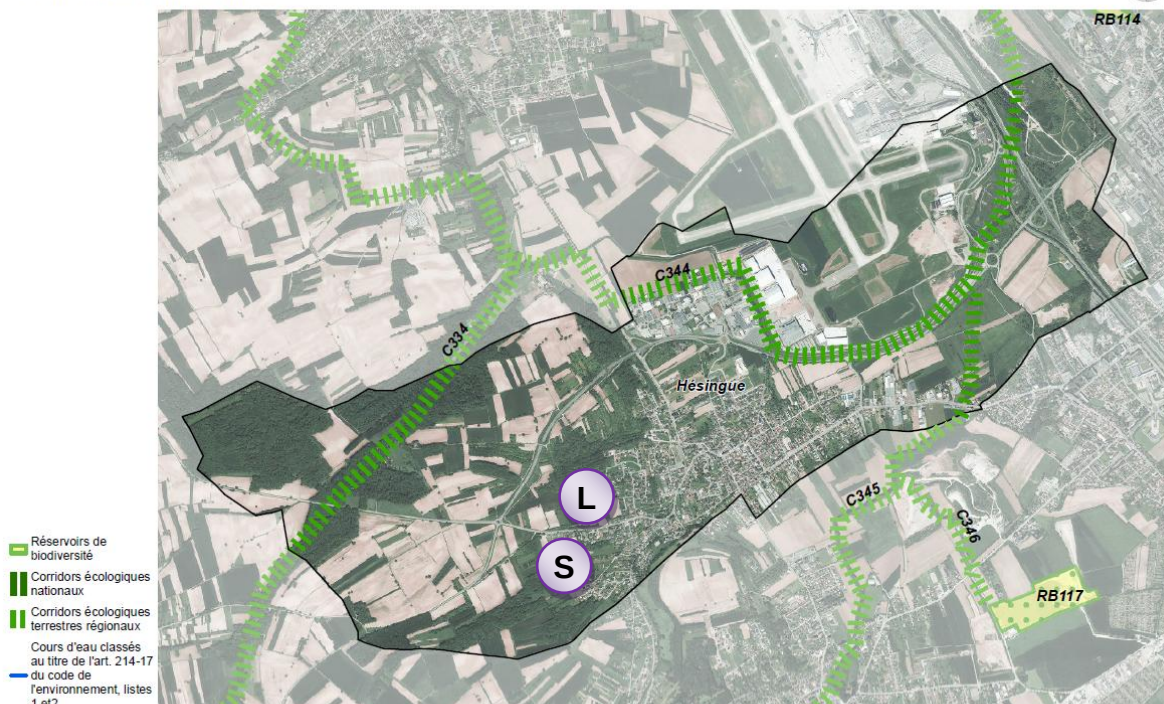
Commune de Héringue



Les secteurs modifiés ne sont pas concernés par des zones potentiellement humides CIGAL.

Synthèse des éléments de la trame verte et bleue du SRCE

Commune de Héringue



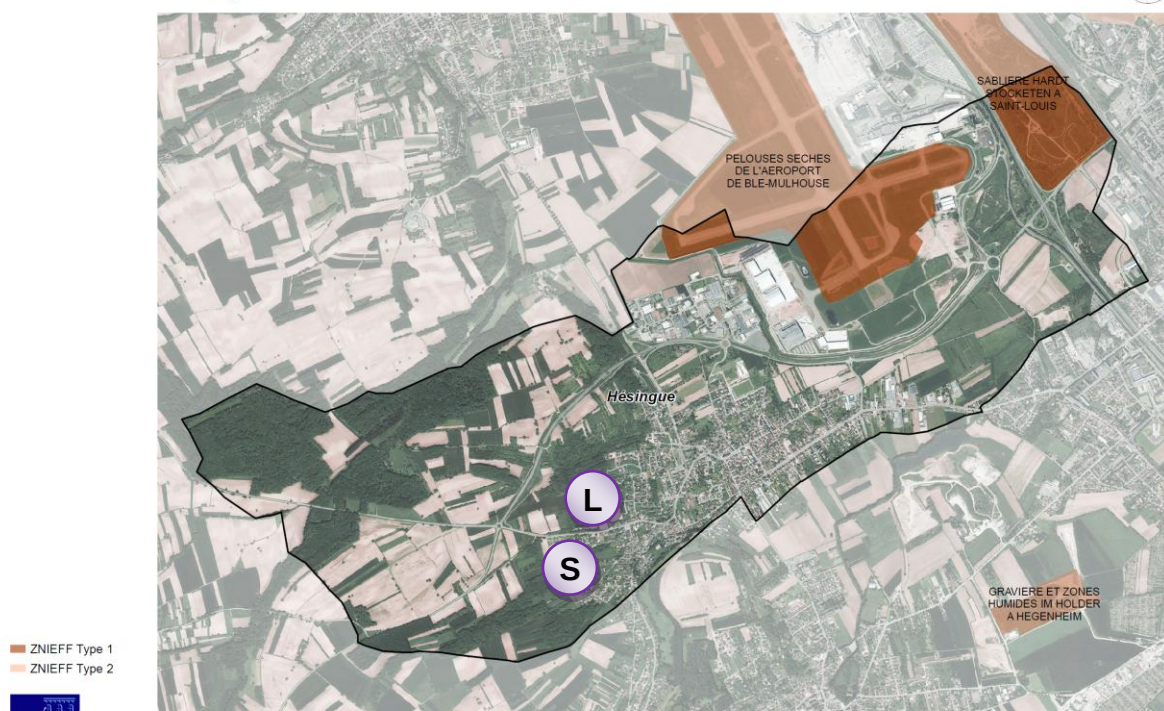
Sources : DREAL 01/2015, Ortho 2011-2012 Cigal cigalasae.org

0 300 600 Mètres

Les secteurs modifiés ne sont pas concernés par des éléments de la trame verte et bleue du SRECE/SRADDET ou du SCoT.

ZNIEFF modernisées

Commune de Héringue



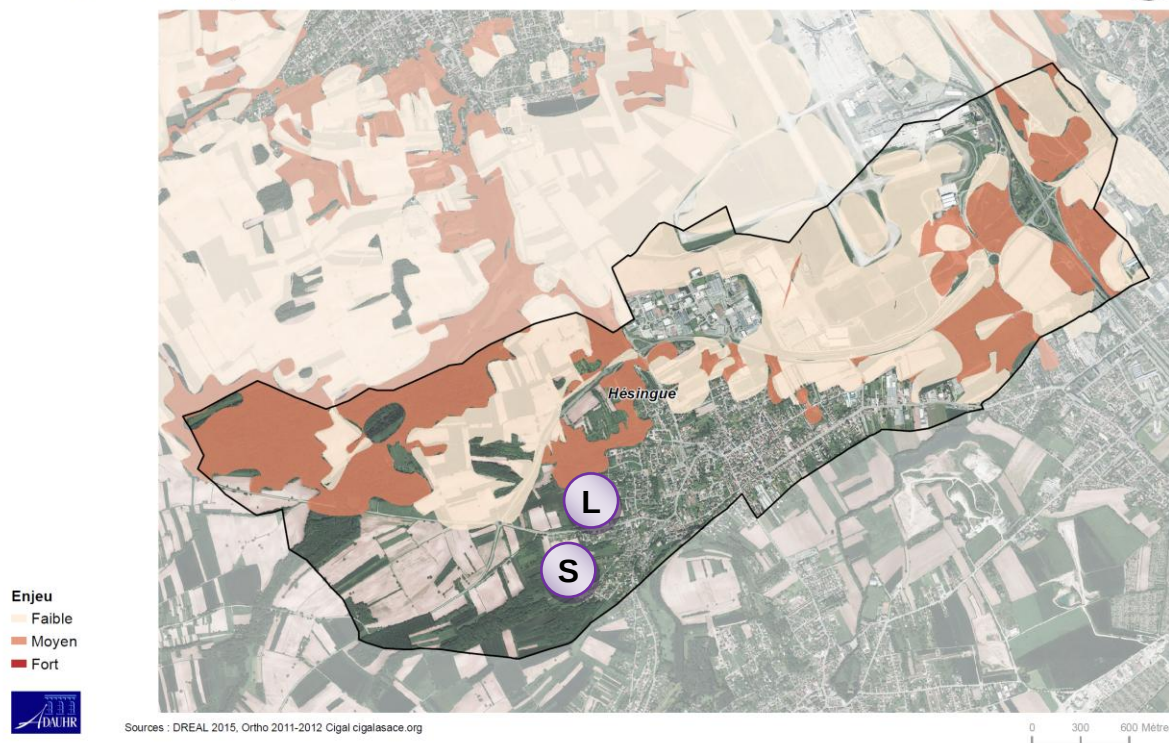
Sources : DREAL 2015, Ortho 2011-2012 Cigal cigalasae.org

0 300 600 Mètres

Les secteurs modifiés ne sont pas concernés par les ZNIEFF modernisées.

Plans régionaux d'actions : sonneur à ventre jaune

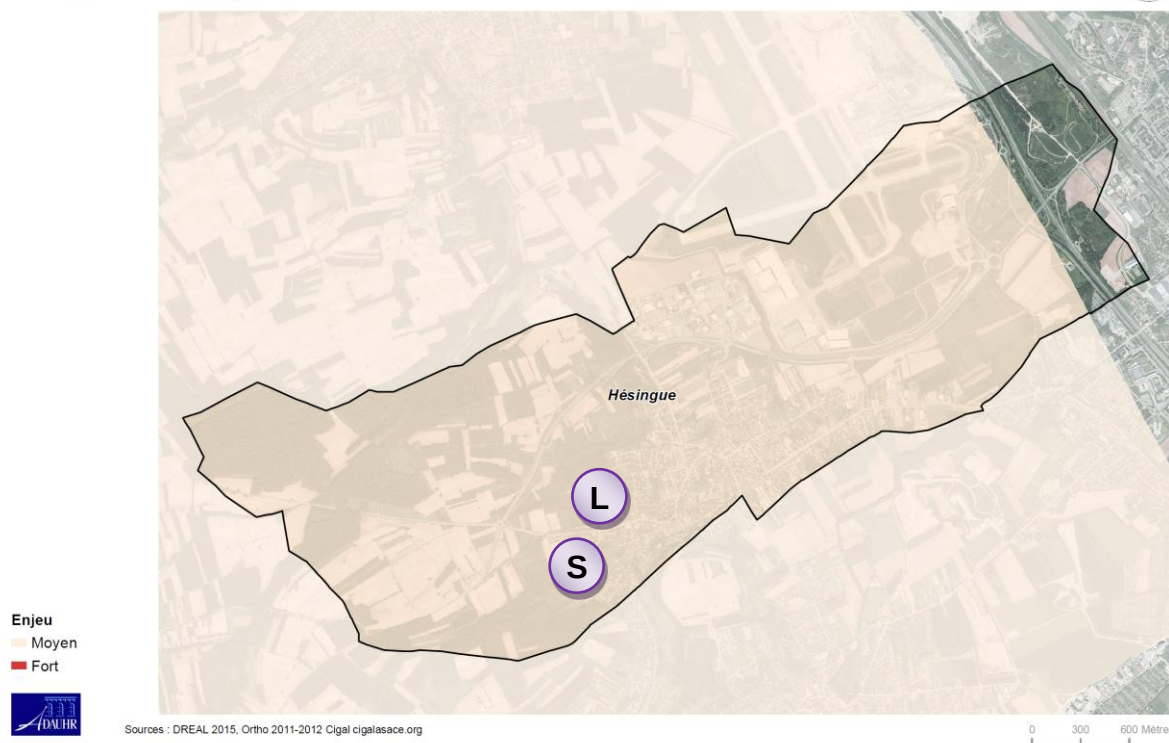
Commune de Hésingue



Les secteurs modifiés ne sont pas concernés par le PRA sonneur à ventre jaune.

Plans régionaux d'actions : milan royal

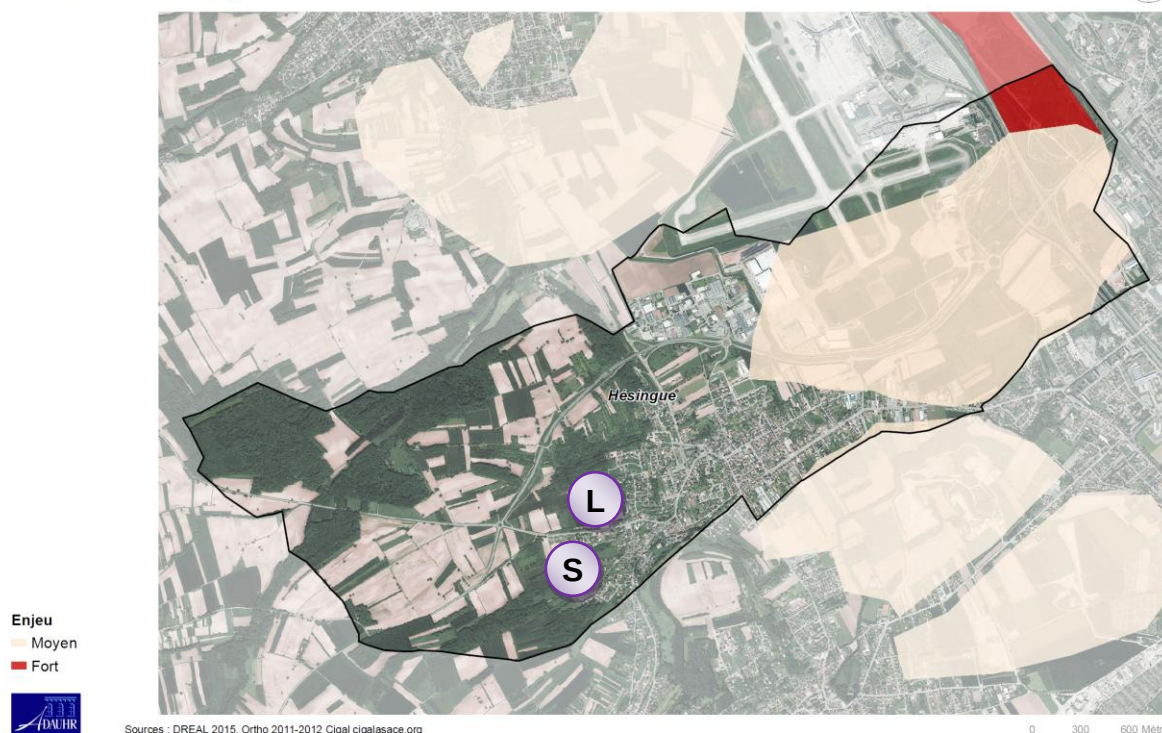
Commune de Hésingue



Les secteurs modifiés présenteraient des enjeux moyens pour le milan royal, comme la quasi-intégralité du ban communal.

Plans régionaux d'actions : pie grièche grise

Commune de Hésingue



Les secteurs modifiés ne sont pas concernés par le PRA sonneur pie grièche grise.

2.1.2.2. Vulnérabilité des terrains

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

	Les sites sont-ils concernés ?	
	Leimtal (L)	Schweiberg (S)
Atlas des zones inondables du Haut-Rhin	NON	NON
Présence de cavités souterraines	NON	NON
Aléa retrait gonflement des argiles	Modéré	Modéré
Transport de matières dangereuses	NON	NON
Commune concernée par un PPRM ou PPRT	NON	NON
Secteur d'information sur les sols (SIS)	NON	NON
Sismicité	Modérée	Modérée
Potentiel radon	Modéré	Modéré
PAC risques technologique AMAC	NON	NON
PAC risques technologique Jet Aviation	NON	NON
Plan d'Exposition au Bruit	NON	NON

Conclusion sur la vulnérabilité des terrains :

Les secteurs concernés par la modification ne présentent pas de vulnérabilité incompatibles avec une hausse ponctuelle des hauteurs de construction et de la densité urbaine.

Sur les cartes suivantes, les secteur modifiés sont symbolisés ainsi :



Le secteur du Leimtal



Le secteur du Schweiberg

Zones inondables

Commune de Hésingue

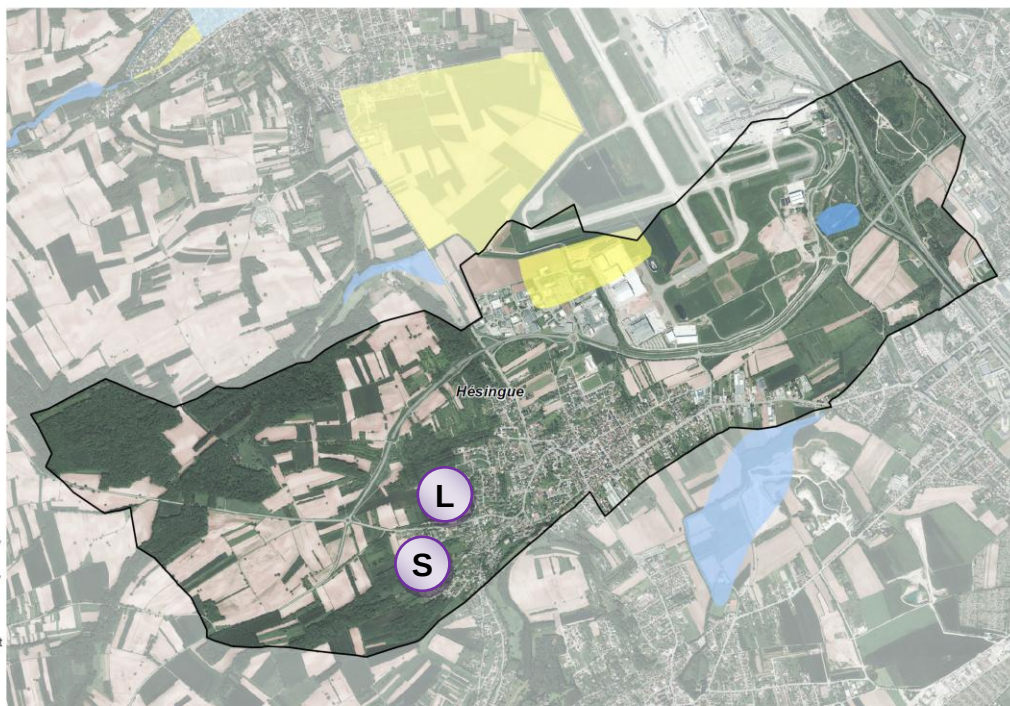


Zones inondables hors PPRI

- Débordement de crue, Faible
- Débordement de crue, Fort
- Rupture de digue, Faible
- Rupture de digue, Fort
- Remontée de nappe,

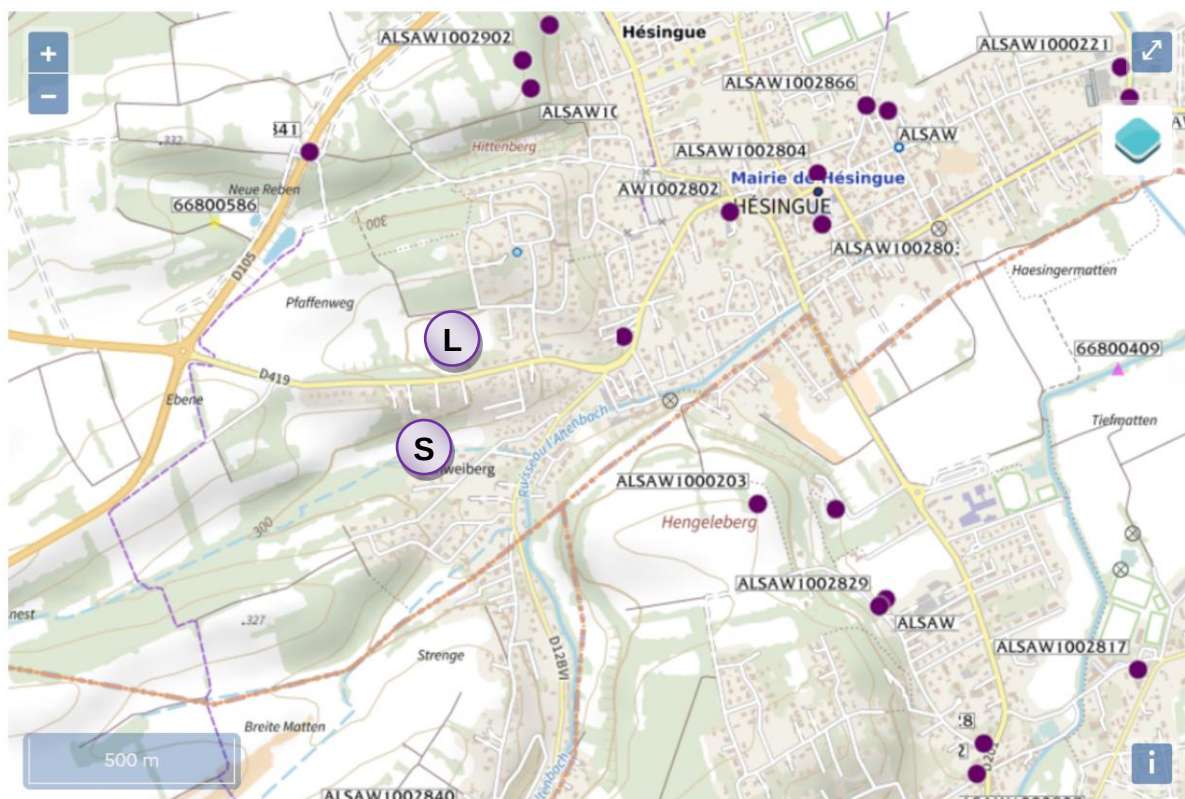


Sources : CG68, DREAL 2014, DDT 2014, Ortho 2011-2012 Cigal cigalasace.org



Les secteurs modifiés ne sont pas concernés par l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin.

Périmètre des servitudes d'utilité publique et localisation des cavités et indices de mouvements de terrain



Légende :



Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique

 Cave

 Carrière

 Naturelle

 Indéterminée

 Galerie

 Ouvrage Civil

 Ouvrage militaire

 Puits

 Souterrain

 Glissement

 Eboulement

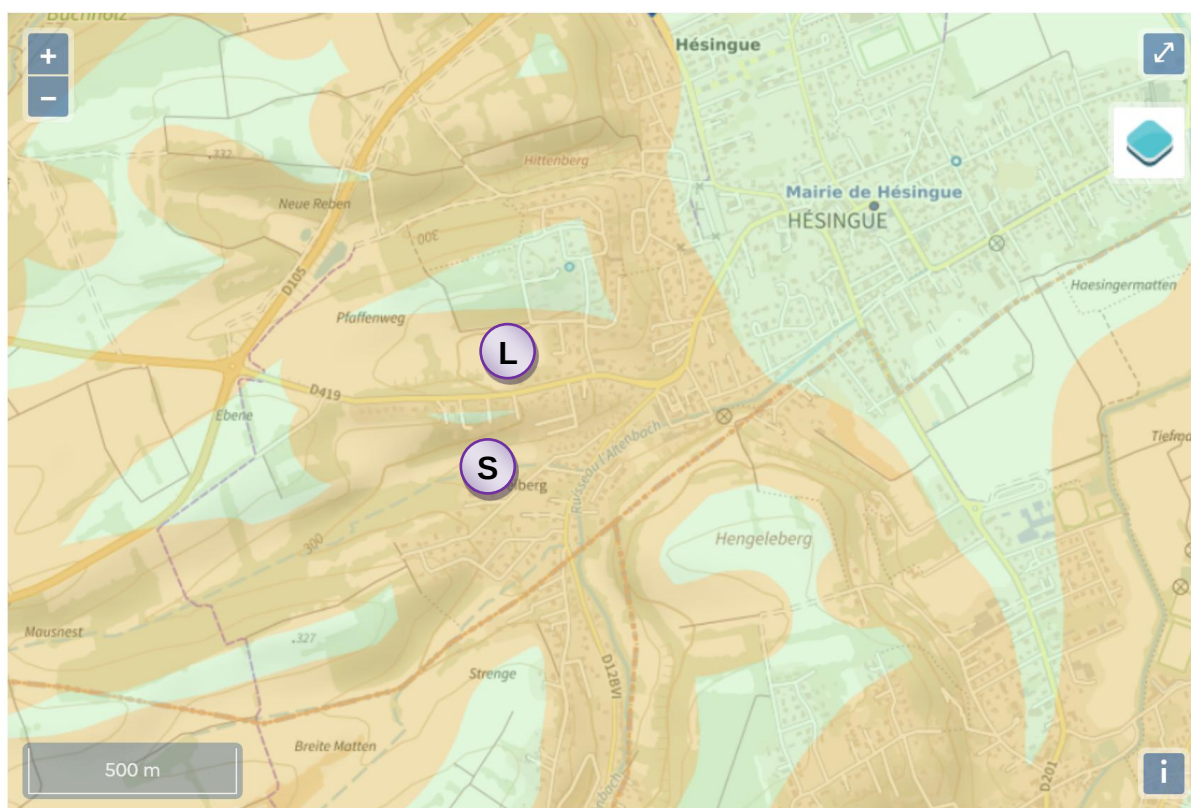
 Coulee

 Effondrement

 Erosion des berges

Les secteurs modifiés ne sont pas concernés par des cavités souterraines ou risques de mouvements de terrain.

Carte de l'exposition au retrait-gonflement des argiles en France



Légende :



Les secteurs modifiés présentent des aléas modérés de retrait-gonflement des argiles.

Localisation des principales canalisations



Légende :

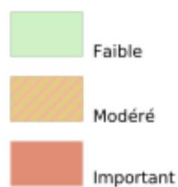
	Produits chimiques
	Hydrocarbures
	Gaz naturel

Les secteurs modifiés ne sont pas concernés par le transport de matières dangereuses.

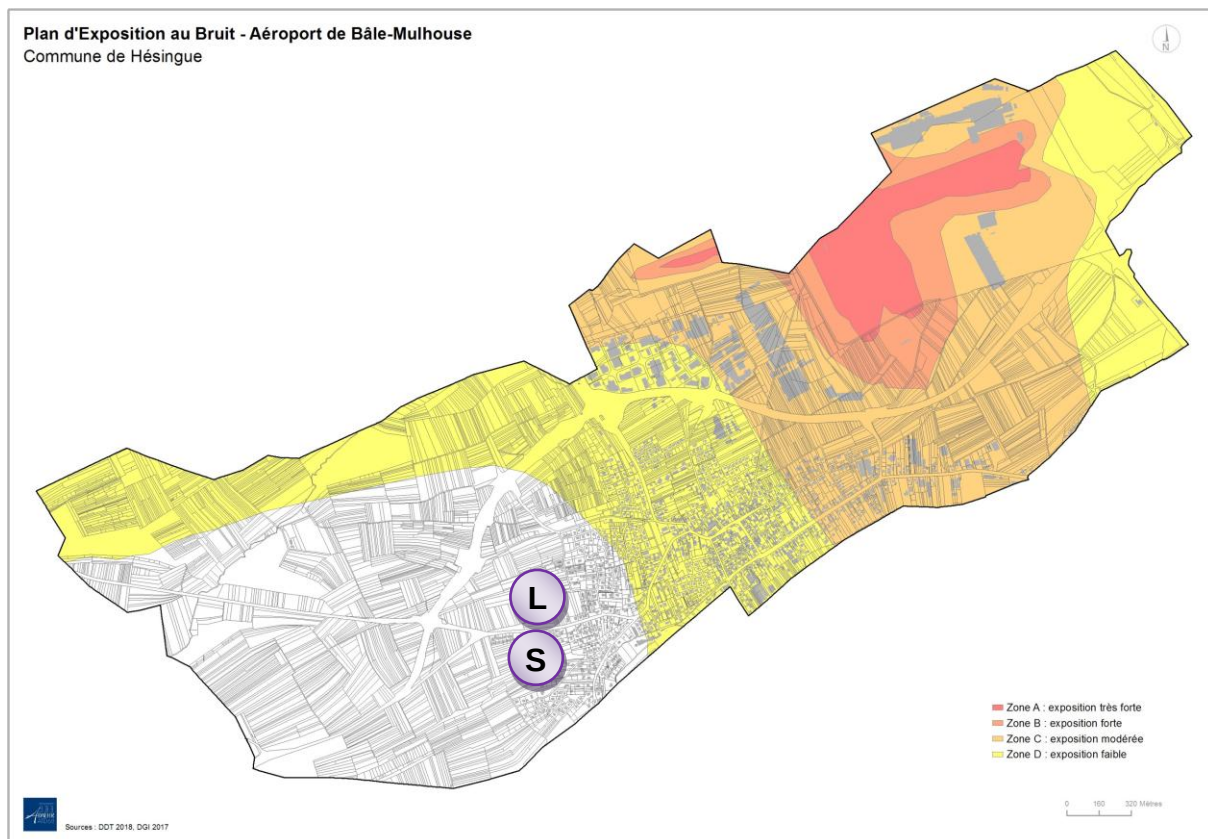
Carte du potentiel radon par commune



Légende :



Les secteurs modifiés présentent un enjeu modéré de potentiel radon (comme l'ensemble du ban communal).



Les secteurs modifiés ne sont pas concernés par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport.

2.2. Conclusions sur les incidences prévisibles

2.2.1. Les incidences de la présente modification n°8 du PLU

La présente modification concerne la densification de deux secteurs déjà ouverts à l'urbanisation. Elle n'aura pas d'incidences négatives sur le site et l'environnement. En effet, elle :

- Ne conduit à aucune consommation d'espace supplémentaire, les terrains concernés sont déjà constructibles dans le PLU en vigueur.
- Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.
- N'expose pas la population à des risques ou nuisances incompatibles avec une hausse ponctuelle des hauteurs de construction et de la densité urbaine.
- Ne génère pas d'impact négatif sur les flux de déplacement.
- Ne génère pas d'impact négatif en termes d'alimentation en eau potable et en capacité d'assainissement, les équipements étant suffisants calibrés.

2.2.2. Les incidences de l'urbanisation du secteur du Leimtal

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

Effets positifs	Effets négatifs
Milieux naturels	
Le secteur du Leimtal ne présente pas de valeur environnementale à protéger.	Consommation foncière d'un secteur d'environ 4 ha.
Contexte physique	
Pas de prélèvement dans la nappe et pas de rejet direct dans le milieu naturel. Un réseau d'assainissement suffisant pour supporter les opérations prévues. Pas d'affouillement ou d'exhaussement du sol autre que ceux liés aux opérations autorisées.	Augmentation ponctuelle du ruissellement des eaux pluviales dans le secteur.
Perception paysagère	
-	Consommation foncière d'un secteur d'environ 4 ha contiguë au tissu urbain.
Risques et nuisances	
Secteur épargné par les risques et nuisances.	-
Environnement humain	
Nouvelle offre de logement (qualité et mixité). Soutien de la démographie et renouvellement de la population. Accueil de nouveaux habitants. Maintien et développement des services et équipements publics.	-
Développement urbain compatible avec le volume de la ressource en eau potable. Capacités d'assainissement suffisantes.	Augmentation de la production de déchets, suite à la construction de nouveaux logements. Augmentation des émissions de gaz à effet de serre en raison du fonctionnement des nouvelles constructions et de la circulation automobile induite.

2.2.3. Les incidences de l'urbanisation du secteur du Schweiberg

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

Effets positifs	Effets négatifs
Milieux naturels	
Le secteur du Schweiberg ne présente pas de valeur environnementale à protéger.	Consommation foncière d'un secteur d'environ 1,6 ha.
Contexte physique	
Pas de prélèvement dans la nappe et pas de rejet direct dans le milieu naturel. Un réseau d'assainissement suffisant pour supporter les opérations prévues. Pas d'affouillement ou d'exhaussement du sol autre que ceux liés aux opérations autorisées.	Augmentation ponctuelle du ruissellement des eaux pluviales dans le secteur 1AUc.
Perception paysagère	
-	Consommation foncière d'un secteur d'environ 1,6 ha.
Risques et nuisances	
Secteur épargné par les risques et nuisances.	-
Environnement humain	
Nouvelle offre de logement (qualité et mixité). Soutien de la démographie et renouvellement de la population. Accueil de nouveaux habitants. Maintien et développement des services et équipements publics.	-
Développement urbain compatible avec le volume de la ressource en eau potable. Capacités d'assainissement suffisantes.	Augmentation de la production de déchets, suite à la construction de nouveaux logements. Augmentation des émissions de gaz à effet de serre en raison du fonctionnement des nouvelles constructions et de la circulation automobile induite.

2.3. Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur des secteurs du Leimtal, du Schweiberg et de l'environnement

2.3.1. Pour le secteur du Leimtal

Le tableau suivant liste les mesures de préservation environnementale du projet, selon la séquence « éviter-réduire-compenser » :

Dispositions du PLU modifié	Pièce(s) du PLU	Éviter	Réduire	Compenser
Cadre de vie urbain				
Choix d'un urbanisme qui interdit l'implantation de bâtiments au gabarit hors d'échelle par rapport à l'environnement urbain.	Règlement écrit	X		
Interdiction des occupations et utilisations du sol susceptibles de créer des nuisances.	Règlement écrit	X		
Mesures destinées à favoriser la biodiversité par des obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations.	Règlement écrit OAP		X	
Secteur 1AUf établi selon un souci de maillage et continuité de la trame viaire et du réseau de laissons douces.	OAP et zonage		X	
Paysage				
Maintien du caractère groupé de l'agglomération. Aménagement en continuité l'enveloppe urbaine, respect de l'identité du site.	OAP et zonage	X		
Orientations et règles pour la végétalisation du projet.	Règlement écrit OAP		X	
Risques, nuisances, contraintes				
Interdiction des constructions et installations génératrices de nuisances et de risques.	Règlement écrit	X		
Obligation de raccordement des constructions aux réseaux collectifs d'assainissement et d'eau potable.	Règlement écrit	X		
Transport, énergie				
Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires et photovoltaïques.	Règlement écrit		X	

2.3.2. Pour le secteur du Schweiberg

Le tableau suivant liste les mesures de préservation environnementale du projet, selon la séquence « éviter-réduire-compenser » :

Dispositions du PLU modifié	Pièce(s) du PLU	Éviter	Réduire	Compenser
Cadre de vie urbain				
Choix d'un urbanisme qui interdit l'implantation de bâtiments au gabarit hors d'échelle par rapport à l'environnement urbain.	Règlement écrit	X		
Interdiction des occupations et utilisations du sol susceptibles de créer des nuisances.	Règlement écrit	X		
Mesures destinées à favoriser la biodiversité par des obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations.	Règlement écrit OAP		X	
Secteur 1AUf établi selon un souci de maillage et continuité de la trame viaire et du réseau de laissons douces.	OAP et zonage		X	
Paysage				
Maintien du caractère groupé de l'agglomération. Aménagement en continuité l'enveloppe urbaine, respect de l'identité du site.	OAP et zonage	X		
Orientations et règles pour la végétalisation du projet.	Règlement écrit OAP		X	
Risques, nuisances, contraintes				
Interdiction des constructions et installations génératrices de nuisances et de risques.	Règlement écrit	X		
Obligation de raccordement des constructions aux réseaux collectifs d'assainissement et d'eau potable.	Règlement écrit	X		
Transport, énergie				
Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires et photovoltaïques.	Règlement écrit		X	

2.4. L'absence d'incidence sur l'environnement de la modification d'une règle de hauteur en zone UG

La modification de la hauteur maximale pour les constructions à toiture plate ou à très faible pente en zone UG n'aura **aucune incidence négative** sur le site et son environnement. En effet, elle :

- **Ne conduit à aucune consommation d'espace supplémentaire** : La zone concernée est **déjà classée constructible** dans le PLU en vigueur et **largement urbanisée**. L'évolution porte uniquement sur un ajustement des hauteurs autorisées, sans extension de l'urbanisation.
- **Préserve les espaces naturels, agricoles et forestiers** : La modification ne concerne que des terrains **déjà destinés à l'urbanisation** et n'a **aucun impact** sur les espaces à protéger ou sur la préservation des **continuités écologiques** (trames vertes et bleues).
- **Ne modifie pas le cadre de vie et l'intégration paysagère** : L'augmentation modérée de la hauteur maximale (de 10 à 12 mètres) **reste proportionnée** aux gabarits existants et s'intègre **harmonieusement** au tissu urbain. Elle ne génère **aucune rupture d'échelle** susceptible d'altérer la qualité du paysage urbain.
- **N'expose pas la population à des nuisances supplémentaires**.
- **Ne génère pas d'impact sur la circulation et les flux de déplacement** : La modification n'affecte pas **le périmètre constructible** ni **le nombre d'unités de logement ou d'activités** prévu par le PLU. Elle ne provoque donc **aucune surcharge du réseau routier ou des transports en commun**.
- **Ne crée pas de contrainte sur les réseaux et équipements publics** : L'augmentation de la hauteur des bâtiments n'induit **aucune hausse significative de la population ou des activités** dans la zone concernée. Par conséquent, elle **n'impacte pas** la capacité des réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité ou d'autres infrastructures.
- **S'inscrit dans une démarche de sobriété foncière et de durabilité et promeut une densification verticale raisonnée** : En permettant une meilleure **optimisation des constructions existantes et à venir** et en **limitant l'étalement urbain**, cette adaptation du PLU contribue aux objectifs de développement durable et de **lutte contre l'artificialisation des sols**.

Cette modification, purement technique et adaptée aux besoins actuels de la construction, **préserve l'équilibre environnemental et urbain existant** tout en assurant une meilleure adéquation avec les pratiques architecturales contemporaines.

3. Tableau des surfaces modifié

AVANT MODIFICATION			APRES MODIFICATION			Delta (ha)
Zone/secteur	Nombre	Surface (ha)	Zone/secteur	Nombre	Surface (ha)	
UA	1	25,9	UA	1	25,9	0,0
UAa	3	2,6	UAa	3	2,6	0,0
UAb	1	1,4	UAb	1	1,4	0,0
UB	3	11,7	UB	3	11,7	0,0
UBa	1	2,1	UBa	1	2,1	0,0
UC	5	20,3	UC	5	20,3	0,0
UD	3	51,0	UD	3	51,2	0,2
UE	2	30,5	UE	2	30,5	0,0
UF	1	6,6	UF	1	6,6	0,0
UFs	1	2,8	UFs	1	2,8	0,0
UG	1	18,7	UG	1	18,7	0,0
Sous-total U	22	173,5	Sous-total U	22	173,7	0,2
1AU1	1	4,5	1AU1	1	4,5	0,0
1AUc	1	1,7	1AUc	1	1,7	0,0
1AUd	2	10,6	1AUd	2	4,6	-6,0
1AUe	2	3,4	1AUe	2	3,4	0,0
<i>Inexistant</i>			1AUf	2	5,2	5,2
1AUr1	2	109,7	1AUr1	2	109,7	0,0
1AUr3	1	18,6	1AUr3	1	18,6	0,0
1AUr4	1	58,1	1AUr4	1	58,1	0,0
AUtp	1	37,1	AUtp	1	37,1	0,0
AUz	1	16,5	AUz	1	16,5	0,0
2AU	2	7,6	2AU	2	8,2	0,6
2AUx	2	30,2	2AUx	2	30,2	0,0
2AUx1	1	3,7	2AUx1	1	3,7	0,0
Sous-total AU	17	301,6	Sous-total AU	19	301,3	-0,2
A	2	173,6	A	2	173,6	0,0
Aa	5	80,1	Aa	5	80,1	0,0
Sous-total A	7	253,7	Sous-total A	7	253,7	0,0
N	6	141,3	N	6	141,3	0,0
Na	1	2,9	Na	1	2,9	0,0
Nb	1	38,1	Nb	1	38,1	0,0
Nc	1	1,1	Nc	1	1,1	0,0
Sous-total N	9	183,5	Sous-total N	9	183,5	0,0
Total	55	912,2	Total	57	912,2	0,0

Au total, la zone AU est réduite de 0,2 ha au profit de la zone U.

4. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Compte tenu de sa portée limitée, la modification apportée dans le cadre de la présente procédure est compatible avec l'ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire étudié (dont le SCoT de Saint-Louis Agglomération) ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique existantes.

5. Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes :

1. Note de présentation
2. Règlement écrit
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - a. OAP des secteurs 1AUd, 1AUc, 1AUe, 1AUf et 1AUr4 et Technoport modifiées
4. Règlement graphique au 1/2000 modifié
5. Règlement graphique au 1/5000 modifié
6. Cartographie des secteurs de mixité sociale modifiée

