



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

HUTTENHEIM

NOTICE DE PRESENTATION

Elaboration PLU le 28/02/2008
Modification n°1 du PLU le 08/12/2008
Modification simplifiée n°1 du PLU le 09/07/2015
Modification n°2 du PLU le 30/01/2018
Déclaration de projet le 05/04/2019
Modification simplifiée n°2 du PLU le 21/10/2024

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU

CONSULTATION MRAE



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI

SOMMAIRE

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	3
2.	INTRODUCTION	3
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE.....	4
3.1.	Choix de la procédure de modification simplifiée	4
3.2.	Déroulement de la procédure	4
4.	POINT n°1 : précision, homogénéisation et mise à jour du règlement	6
4.1.	Objet et motivation	6
4.2.	Pièces du PLU modifiées	6
4.2.1.	Règlement écrit	6
4.2.2.	Plans de règlement.....	24
4.3.	Incidences sur l'environnement	24
4.4.	Articulation avec le PADD	41
4.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	41
5.	POINT n°2 : assouplissement de la règle d'implantation des constructions situées de part et d'autres du Muehlbach	43
5.1.	Objet et motivation	43
5.2.	Pièces du PLU modifiées	44
5.2.1.	Règlement écrit	44
5.3.	Incidences sur l'environnement	45
5.4.	Articulation avec le PADD	49
5.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	49
6.	TABLEAU DE SYNTHESE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU	50

1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU est la commune de Huttenheim dont les coordonnées sont les suivantes :

Commune de Huttenheim
4 rue du Général de Gaulle
67230 HUTTENHEIM
03 88 74 43 48
mairie@huttenheim.fr

2. INTRODUCTION



Source : géoportail

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Huttenheim a été approuvé le 28 février 2008 par son conseil municipal. Il a ensuite fait l'objet de deux modifications de droit commun – approuvées le 8 décembre 2008 et le 30 janvier 2018 –, de deux modifications simplifiées – approuvées le 9 juillet 2015 et le 21 octobre 2024 –, et d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité, approuvée le 5 avril 2019.

La commune de Huttenheim souhaite à présent à nouveau faire évoluer son document d'urbanisme, notamment en vue de préciser, homogénéiser et mettre à jour la rédaction de plusieurs dispositions du règlement écrit de manière à faciliter leur compréhension par les pétitionnaires et leur application dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. La commune souhaite également assouplir la règle d'implantation des constructions par rapport au Muehlbach en zone 1AUf.

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n°3 du PLU de Huttenheim et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

3.1. Choix de la procédure de modification simplifiée

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1^{er} janvier 2018), n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

En outre, les adaptations souhaitées n'ont pas pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

En application des dispositions des articles L.153-41 et L.153-45 du code de l'urbanisme, il est donc possible d'avoir recours à une modification simplifiée, sans enquête publique.

3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLU est engagée à l'initiative du maire de la commune de Huttenheim.

L'autorité compétente examine si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation environnementale. Si non, elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Si une évaluation environnementale est réalisée, le dossier est soumis à la MRAE pour avis.

En outre, dans ce cas, une concertation publique est organisée par la commune conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. En l'absence d'évaluation environnementale, l'organisation d'une concertation n'est pas obligatoire.

Le projet de modification simplifiée est ensuite notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

D'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU.

À l'issue de ces consultations, le dossier de modification simplifiée est mis à la disposition du public pendant 1 mois. En cas d'évaluation environnementale, cette mise à disposition prend la forme d'une participation par voie électronique (PVE) au titre de l'article L.123-19 du code de l'environnement.

À l'issue de la mise à disposition ou de la PVE, le maire en présente le bilan au conseil municipal qui approuve la modification simplifiée au PLU.

4. POINT N°1 : PRECISION, HOMOGENEISATION ET MISE A JOUR DU REGLEMENT

4.1. Objet et motivation

La commune de Huttenheim souhaite préciser, homogénéiser et mettre à jour la rédaction de plusieurs dispositions du règlement de manière à faciliter leur compréhension par les pétitionnaires et leur application dans le cadre de l’instruction des demandes d’autorisation d’urbanisme.

Ces rectifications n’entraînant pas une réduction ou une augmentation de plus de 20% des droits à construire dans les zones concernées, au regard de l’application de l’ensemble des règles, elle peut être entreprise dans le cadre d’une modification simplifiée du PLU

Ces rectifications consistent à :

- S’opposer au 3^e alinéa de l’article R151-21 du code de l’urbanisme ;
- Ajouter un lexique permettant de définir certains termes utilisés ;
- Préciser et mettre à jour certains termes utilisés ;
- Homogénéiser les règles sur la construction des annexes en zones Ua, Ub, 1AUh et 1AUf ;
- Clarifier et homogénéiser les normes de stationnement en zones Ua, Ub, Ux, 1AUh, 1AUf et 1AUx ;
- Clarifier les règles sur les espaces libres et les plantations en zones Ua, Ub, Ue, Ux, 1AUh, 1AUf et 1AUx ;
- Supprimer les recommandations architecturales paysagères sur les clôtures en zones A et N ;
- Mettre à jour les règles sur la gestion des eaux pluviales ;
- Mettre à jour le règlement graphique en reclassant en zone Ub la zone 1AUh déjà urbanisée.

4.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit ;
- Le règlement graphique.

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

4.2.1. Règlement écrit

Le titre I - Dispositions générales – et les articles 2 1AUh, 4 Ua, 4 Ub, 4 Ux, 4 1AUf, 4 1AUx, 7 Ua, 7 Ub, 7 1AUh, 7 1AUf, 10 Ua, 10 Ub, 10 1AUh, 10 1AUf, 12 Ua, 12 Ub, 12 Ux, 12 1AUh, 12 1AUf, 12 1AUx, 13 Ua, 13 Ub, 13 Ue, 13 Ux, 13 1AUh, 13 1AUf, 13 1AUx, 14 A et 14 N du règlement écrit sont modifiés comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
<u>Titre I : Dispositions générales</u> [...]	<u>Titre I : Dispositions générales</u> [...] <u>Article 6 : lotissements ou projet de construction dont le terrain d’assiette doit faire l’objet d’une division en propriété ou</u>

en jouissance

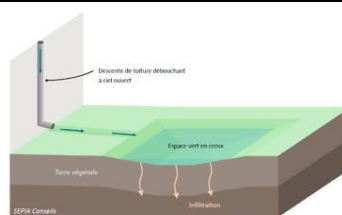
Les dispositions du présent règlement s'appliquent également aux lots issus des divisions. Le présent règlement s'oppose donc à l'application du 3ème alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Article 7 : Lexique

Les termes figurant dans le présent lexique et comportant un astérisque reprennent les définitions telles que définies dans le lexique national d'urbanisme.

- **Annexe*** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
- **Bâtiment*** : Un bâtiment est une construction couverte et close.
- **Claire-voie** : dispositif de clôture permettant de ne pas bloquer ni la vue ni le jour, où les vides sont majoritaires par rapport aux pleins (ex. : barreaux, grillages...)
- **Construction*** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.
- **Construction existante*** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.
- **Emprise au sol*** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du

	volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. - Extension* : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. - Façade* : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. - Façade principale ou façade sur rue : Façade, d'un bâtiment ou d'une construction, orientée vers la voie publique qui dessert ce bâtiment ou cette construction. - Jardin de pluie Les jardins de pluie sont des aménagements paysagers qui permettent de stocker temporairement l'eau de pluie provenant de gouttières ou d'espaces imperméabilisés (cour, parking...), avant qu'elle ne s'infiltre dans le sol. Ces aménagements sont de petites dépressions dans le sol, judicieusement dimensionnées et végétalisées, pouvant retenir l'eau sur la parcelle tout en offrant un agrément paysager. Le principe des jardins de pluie est de gérer les eaux pluviales au plus proche de leur point de chute de manière diffuse, en évitant le recours à des dispositifs enterrés, concentrant l'eau de pluie. Ci-dessous des schémas de principe de jardin de pluie :
--	--



- **Place automobile extérieure :** emplacement de stationnement situé en dehors du domaine public, non clos, de minimum 12m² hors surfaces de dégagement
- **Techniques fondées sur la nature pour l'infiltration des eaux pluviales**
Dispositifs utilisant les capacités naturelles du sol et des végétaux pour infiltrer l'eau dans le sol tout en dépolluant.
Ces dispositifs ont pour but de gérer les eaux pluviales en créant des îlots de fraîcheur et en favorisant le développement de la biodiversité.
Le principe est de respecter le bon fonctionnement du cycle de l'eau en préservant la qualité des sols.
- **Voies ou emprises publiques*** : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Article 2 1AUh : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1. Les voiries publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.
2. Conditions de l'urbanisation :
 - L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre ou après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article 2 1AUh : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1. Les ~~voiries~~ **voies et emprises** publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.
2. Conditions de l'urbanisation :
 - L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre ou après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives de la présente zone ou de l'un de ses secteurs de zone ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de la zone ou du secteur de zone concerné.

- Chaque opération doit porter sur l'ensemble d'un secteur de zone ou sur un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.

Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.

En cas de reliquats multiples, chacun est traité de la même manière en application de la règle indiquée ci-dessus.

- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.
- Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales :

- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités artisanales, de bureaux limitées à 300 m² de SP (Surface de Plancher) par unité foncière, compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation sur une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte
- Les constructions annexes à une maison d'habitation au-delà d'une profondeur de 30 mètres à partir de l'alignement de la voie publique et limitées à une seule construction de 40 m² SP (Surface de Plancher) par unité foncière
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et aménagements autorisés et aux recherches archéologiques.

Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives de la présente zone ou de l'un de ses secteurs de zone ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de la zone ou du secteur de zone concerné.

- Chaque opération doit porter sur l'ensemble d'un secteur de zone ou sur un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.

Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.

En cas de reliquats multiples, chacun est traité de la même manière en application de la règle indiquée ci-dessus.

- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.
- Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales :

- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités artisanales, de bureaux limitées à 300 m² de SP (Surface de Plancher) par unité foncière, compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation, **à condition d'être érigées** sur une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement de la voie **publique** de desserte
- Les **constructions** annexes à **une maison d' de** l'habitation au-delà d'une profondeur de 30 mètres à partir de l'alignement de la voie publique **et à condition d'être** limitées à une seule construction de 40 m² **SP (Surface de Plancher) d'emprise au sol** par unité foncière
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.

<i>N.B. : les annexes sont des bâtiments liés à une occupation du sol autorisée et qui n'est pas destinée à accueillir de l'habitation.</i>	- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et aménagements autorisés et aux recherches archéologiques. ~~<i>N.B. : les annexes sont des bâtiments liés à une occupation du sol autorisée et qui n'est pas destinée à accueillir de l'habitation.</i>~~
Articles 4 Ua, 4 Ub, 4 Ux, 4 1AUx : Desserte par les réseaux [...] => Eaux pluviales En cas d'un dimensionnement insuffisant du réseau en place, des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et visant à la limitation des débits évacués de la propriété pourront être imposés à la charge du constructeur. [...]	Articles 4 Ua, 4 Ub, 4 Ux, 4 1AUx : Desserte par les réseaux [...] => Eaux pluviales ~~En cas d'un dimensionnement insuffisant du réseau en place, des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et visant à la limitation des débits évacués de la propriété pourront être imposés à la charge du constructeur.~~ Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire. Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité : 1. L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé...) ; 2. L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cassettes d'infiltration...) ; 3. Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ; 4. Le rejet à débit limité vers un réseau public. La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat...). [...]
Article 4 1AUf : Desserte par les réseaux [...] => Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements	Article 4 1AUf : Desserte par les réseaux [...] => Eaux pluviales ~~Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.~~ ~~En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements~~

collectifs réalisés sur un terrain dans le cadre d'une opération d'aménagement doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Les eaux pluviales collectées en toiture doivent être raccordées au réseau collecteur des eaux pluviales. Une rétention à la parcelle pourra être imposée en cas d'insuffisance du réseau. L'infiltration à la parcelle est interdite. Les dispositifs de collecte et de stockage des eaux pluviales sont autorisés sous réserve de leur utilisation à des fins exclusives d'arrosage. [...]	~~collectifs réalisés sur un terrain dans le cadre d'une opération d'aménagement doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.~~ ~~Les eaux pluviales collectées en toiture doivent être raccordées au réseau collecteur des eaux pluviales. Une rétention à la parcelle pourra être imposée en cas d'insuffisance du réseau. L'infiltration à la parcelle est interdite.~~ ~~Les dispositifs de collecte et de stockage des eaux pluviales sont autorisés sous réserve de leur utilisation à des fins exclusives d'arrosage.~~ Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire. Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité : 1. L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé...); 2. L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cassettes d'infiltration...); 3. Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...); 4. Le rejet à débit limité vers un réseau public. La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat...). [...]
Article 7 Ua : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions seront implantées : - Soit sur une ou deux limites séparatives. II pourra être imposé un léger recul à l'implantation d'un bâtiment (0,60 mètre maximum) en vue du maintien d'un schlupf (pratique traditionnelle régionale de construction quant à la non-mitoyenneté de deux bâtiments). - Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche	Article 7 Ua : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions seront implantées : - Soit sur une ou deux limites séparatives. II pourra être imposé un léger recul à l'implantation d'un bâtiment (0,60 mètre maximum) en vue du maintien d'un schlupf (pratique traditionnelle régionale de construction quant à la non-mitoyenneté de deux bâtiments). - Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche

de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

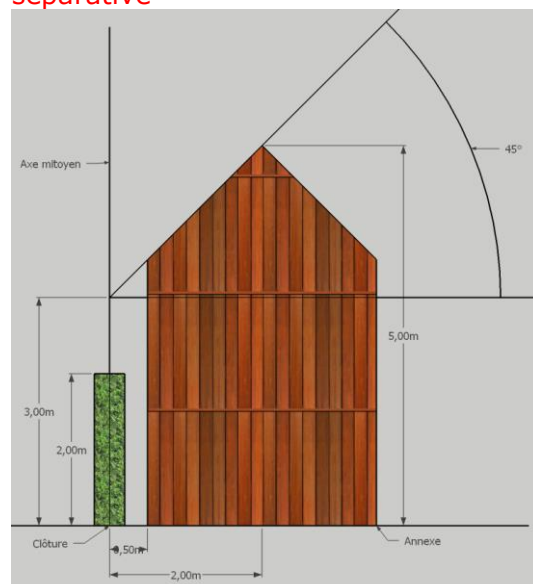
de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Des annexes pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives et/ou en-deçà des 3 mètres de distance par rapport à celles-ci, aux conditions cumulatives suivantes :

- constituer une annexe à de l'habitation
- être limitée à une seule annexe de maximum 40m² d'emprise au sol par unité foncière ;
- être implantée de telle manière que la hauteur maximale de cette annexe soit située sous un angle de 45°, partant à 3m de hauteur de chaque limite séparative



Les bassins des piscines non couvertes doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à toute limite séparative.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent article, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

Article 7 Ub : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées :

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de la voie publique :

- soit sur une limite latérale

Article 7 Ub : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées :

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de la voie publique :

- soit sur une limite latérale

- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà des 20 mètres de profondeur à partir de la voie publique :

- de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Les constructions annexes à une maison d'habitation et limitées à une seule construction de 40 m² SHOB par unité foncière pourront être implantées sur limite séparative.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

N.B. : les annexes sont des bâtiments liés à une occupation du sol autorisée et qui n'est pas destinée à accueillir de l'habitation.

- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà des 20 mètres de profondeur à partir de la voie publique :

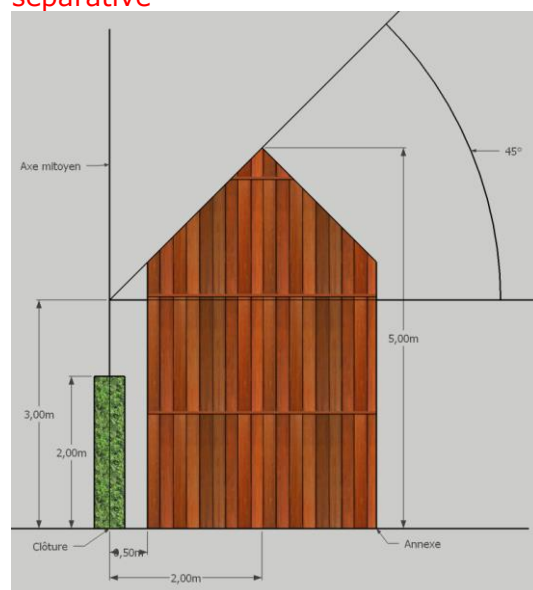
- de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

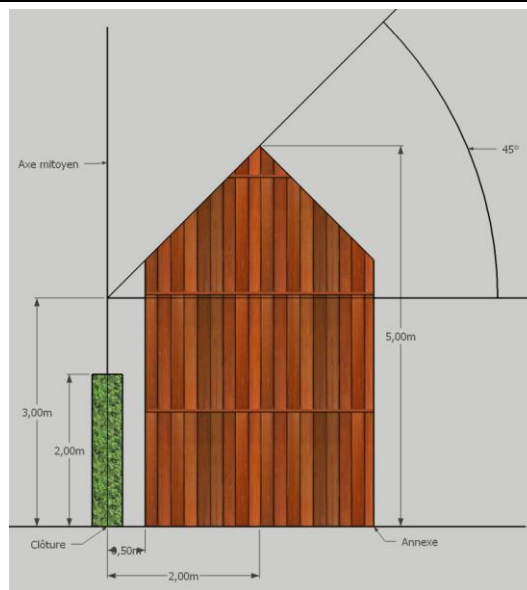
Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

~~Les Des constructions annexes à une maison d'habitation et limitées à une seule construction de 40 m² SHOB par unité foncière~~ pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives et/ou en-deçà des 3 mètres de distance par rapport à celles-ci, aux conditions cumulatives suivantes :

- constituer une annexe à de l'habitation
- être limitée à une seule annexe de maximum 40m² d'emprise au sol par unité foncière ;
- être implantée de telle manière que la hauteur maximale de cette annexe soit située sous un angle de 45°, partant à 3m de hauteur de chaque limite séparative



	Les bassins des piscines non couvertes doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à toute limite séparative. Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ~~ci-dessus du présent article~~, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés. ~~N.B. : les annexes sont des bâtiments liés à une occupation du sol autorisée et qui n'est pas destinée à accueillir de l'habitation.~~
Article 7 1AUh : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions seront implantées : <u>Sur une profondeur de 30 mètres à partir de la voie publique :</u> - soit sur une seule limite latérale - soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. <u>Au-delà des 30 mètres de profondeur à partir de la voie publique :</u> Les constructions seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre. Les constructions annexes à une maison d'habitation autorisées à l'article 2 pourront être implantées sur limite séparative.	Article 7 1AUh : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions seront implantées : <u>Sur une profondeur de 30 mètres à partir de la voie publique :</u> - soit sur une seule limite latérale - soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. <u>Au-delà des 30 mètres de profondeur à partir de la voie publique :</u> Les constructions seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. <u>Dispositions particulières :</u> Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre. Les ~~constructions annexes à une maison d'habitation~~ autorisées à l'article 2 pourront être implantées sur ~~une ou plusieurs~~ limites séparatives ~~et/ou en-deçà des 5 mètres de distance par rapport à celles-ci, à condition d'être implantée de telle manière que la hauteur maximale de ces annexes soit située sous un angle de 45°, partant à 3m de hauteur de chaque limite séparative~~



Les bassins des piscines non couvertes doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à toute limite séparative.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent article, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

Article 7 1AUf : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées :

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de la voie publique :

- soit sur une limite latérale
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà des 20 mètres de profondeur à partir de la voie publique :

- de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les constructions annexes à une maison d'habitation et limitées à une seule construction de 40m² SP par unité foncière pourront être implantées sur limite séparative avec une longueur maximale de 10 mètres par limite.

Article 7 1AUf : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées :

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de la voie publique :

- soit sur une limite latérale
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà des 20 mètres de profondeur à partir de la voie publique :

- de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

~~Les constructions annexes à une maison d'habitation et limitées à une seule construction de 40m² SP par unité foncière pourront être implantées sur limite séparative avec une longueur maximale de 10 mètres par limite.~~

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Les bassins des piscines non couvertes doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à toute limite séparative.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

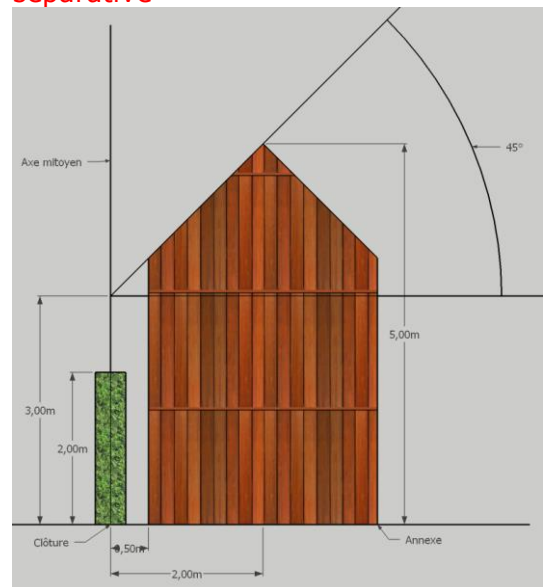
N.B. : les annexes sont des bâtiments liés à une occupation du sol autorisée et qui n'est pas destinée à accueillir de l'habitation.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Des annexes pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives et/ou en-deçà des 3 mètres de distance par rapport à celles-ci, aux conditions cumulatives suivantes :

- constituer une annexe à de l'habitation
- être limitées à une seule annexe de maximum 40m² d'emprise au sol par unité foncière, avec une longueur maximale de 10 mètres par limite séparative ;
- être implantée de telle manière que la hauteur maximale de cette annexe soit située sous un angle de 45°, partant à 3m de hauteur de chaque limite séparative



Les bassins des piscines non couvertes doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à toute limite séparative.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles **ci-dessus du présent article**, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

~~N.B. : les annexes sont des bâtiments liés à une occupation du sol autorisée et qui n'est pas destinée à accueillir de l'habitation.~~

Article 10 Ua : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Article 10 Ua : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions neuves est réglementée comme suit : - Hauteur maximum au faîtage : 16 mètres - Hauteur maximale à l'égout : 9 mètres - Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des bâtiments est de 9 mètres. Toutefois, dans une profondeur de 60 (soixante) mètres à compter des berges de l'Ill et du Muehlbach, la toiture maximale est réglementée comme suit : - Hauteur maximum au faîtage : 10 mètres - Hauteur maximale à l'égout : 6 mètres - Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des bâtiments est de 6 mètres. La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée. Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique.	La hauteur des constructions neuves est réglementée comme suit : - Hauteur maximum au faîtage : 16 mètres - Hauteur maximale à l'égout : 9 mètres - Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des bâtiments est de 9 mètres. Toutefois, dans une profondeur de 60 (soixante) mètres à compter des berges de l'Ill et du Muehlbach, la hauteur des constructions toiture maximale est réglementée comme suit : - Hauteur maximum au faîtage : 10 mètres - Hauteur maximale à l'égout : 6 mètres - Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des bâtiments est de 6 mètres. La hauteur des bâtiments publics constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée. Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique. Les annexes implantées sur une ou plusieurs limites séparatives et/ou en-deçà des 3 mètres de distance par rapport à celles-ci auront une hauteur limitée à : - 3 mètres sur limites séparatives - 3,5 mètres au sommet de l'acrotère - 5 mètres au faîtage Lorsque par sa hauteur, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la hauteur, et les travaux qui sont sans effet sur la hauteur de la construction, sont autorisés.
Article 10 Ub : Hauteur des constructions La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction. avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Hauteur maximum au faîtage : 12 mètres Hauteur maximale à l'égout : 7 mètres Dans le cas des toitures terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des bâtiments est de 7 mètres. La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.	Article 10 Ub : Hauteur des constructions La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction- avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Hauteur maximum au faîtage : 12 mètres Hauteur maximale à l'égout : 7 mètres Dans le cas des toitures terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des bâtiments est de 7 mètres. La hauteur des bâtiments publics constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique. Les annexes autorisées sur limite séparative auront une hauteur limitée à : - 3 mètres sur limite - 5 mètres au faîtage.	Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique. Les annexes ~~autorisées~~ implantées sur une ou plusieurs limites séparatives et/ou en-deçà des 3 mètres de distance par rapport à celles-ci auront une hauteur limitée à : - 3 mètres sur limites séparatives - 3,5 mètres au sommet de l'acrotère - 5 mètres au faîtage. Lorsque par sa hauteur, une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent article, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la hauteur, et les travaux qui sont sans effet sur la hauteur de la construction, sont autorisés.
Article 10 1AUh : hauteur des constructions La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Hauteur maximum au faîtage : 12 mètres Hauteur maximale à l'égout : 7 mètres Dans le cas des toitures terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des bâtiments est de 7 mètres. La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée. Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique. Les annexes autorisées sur limite séparative auront une hauteur limitée à : - 3 mètres sur limite - 5 mètres au faîtage	Article 10 1AUh : hauteur des constructions La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Hauteur maximum au faîtage : 12 mètres Hauteur maximale à l'égout : 7 mètres Dans le cas des toitures terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale ~~des bâtiments~~ est de 7 mètres. La hauteur des ~~bâtiments publics~~ constructions nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée. Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique. Les annexes ~~autorisées~~ implantées sur une ou plusieurs limites séparatives et/ou en-deçà des 5 mètres de distance par rapport à celles-ci auront une hauteur limitée à : - 3 mètres sur limites séparatives - 3,5 mètres au sommet de l'acrotère - 5 mètres au faîtage Lorsque par sa hauteur, une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent article, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la hauteur, et les travaux qui sont sans effet sur la hauteur de la construction, sont autorisés.
Article 10 1AUf : Hauteur des constructions La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain d'assiette	Article 10 1AUf : Hauteur des constructions La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain d'assiette

de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Hauteur maximum au faîtage : 13 mètres

Hauteur maximale à l'égout : 8 mètres

Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur des constructions est de 9 mètres au sommet de l'acrotère au droit des façades principales de la construction. Au-dessus de cette hauteur, un étage en attique est autorisé sous réserve que tout point de la construction soit compris sous un angle de 45° partant du sommet extérieur de l'acrotère.

La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.

Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique.

Les annexes autorisées sur limite séparative auront une hauteur limitée à :

- 3 mètres sur limite
- 5 mètres au faîtage
- 3,5m à l'acrotère

de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Hauteur maximum au faîtage : 13 mètres

Hauteur maximale à l'égout : 8 mètres

Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur ~~des constructions maximale~~ est de 9 mètres au sommet de l'acrotère au droit des façades ~~principales~~ de la construction. Au-dessus de cette hauteur, un étage en attique est autorisé sous réserve que tout point de la construction soit compris sous un angle de 45° partant du sommet extérieur de l'acrotère.

La hauteur des ~~bâtiments publics constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif~~ n'est pas réglementée.

Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique.

Les annexes ~~autorisées~~ implantées sur une ou plusieurs limites séparatives et/ou en-deçà des 3 mètres de distance par rapport à celles-ci auront une hauteur limitée à :

- 3 mètres sur limites séparatives
- 3,5 mètres au sommet de l'acrotère
- 5 mètres au faîtage
- ~~- 3,5m à l'acrotère~~

Lorsque par sa hauteur, une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent article, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la hauteur, et les travaux qui sont sans effet sur la hauteur de la construction, sont autorisés.

Article 12 Ua : Stationnement

Dispositions générales

[...]

Type d'occupation du sol	Nbre de places automobiles	Nbre de places vélos
<u>Logements :</u>		
- Jusqu'à 80m ² SP	1 + 1 visiteur	2
- Au-delà de 80m ² de SP	2 + 1 visiteur	3
<u>Bureaux/ services/ commerces créés :</u>	1	0,5
- Par tranche entamée de 50m ² de SP		
<u>Restaurants/ débits de boissons :</u>	1	
- Par tranche entamée de 30m ² de SP		
<u>Hôtels :</u>	1	
- Par tranche entamée de 30m ² de SP		
<u>Activités artisanales :</u>	1	
- Par tranche de 100m ² de SP entamée		

Article 12 Ua : Stationnement

Dispositions générales

[...]

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places automobiles	Nbre de places vélos
<u>Logements :</u>		
- Par logement, jusqu'à 80m ² de SP	~~1 + 1 visiteur~~ 2 dont minimum 1 extérieure	2
- Par logement, au-delà de 80m ² de SP, par tranche entamée de 80m ²	~~2 + 1 visiteur~~ 1 supplémentaire dont la moitié en extérieur (arrondi à l'unité supérieure)	3
<u>Bureaux/ services/ commerces créés :</u>	1	0,5
- Par tranche entamée de 50m ² de SP		
<u>Restaurants/ débits de boissons :</u>	1	

	- Par tranche entamée de 30m² de SP Hôtels : - Par tranche entamée de 30m² de SP Activités artisanales : - Par tranche entamée de 100m² de SP entamée	1	
--	--	---	--

Article 12 Ub : Stationnement <u>Dispositions générales</u> [...] <u>Normes de stationnement</u>		
Type d'occupation du sol	Nbre de places automobiles	Nbre de places vélos
<u>Logements :</u> - Jusqu'à 80m² SP - Au-delà de 80m² de SP, par tranche entamée de 80m²	2 dont 1 extérieure 3 dont 1 extérieure	2 2
<u>Bureaux/ services/ commerces créés :</u> - Par tranche entamée de 50m² de SP	1	0,5
<u>Restaurants/ débits de boissons :</u> - Par tranche entamée de 30m² de SP	1	
<u>Hôtels :</u> - Par tranche entamée de 30m² de SP	1	
<u>Activités artisanales :</u> - Par tranche entamée de 100m² de SP	1	

Article 12 Ub : Stationnement <u>Dispositions générales</u> [...] <u>Normes de stationnement</u>		
Type d'occupation du sol	Nbre de places automobiles	Nbre de places vélos
<u>Logements :</u> - Par logement, jusqu'à 80m² de SP - Par logement, au-delà de 80m² de SP, par tranche entamée de 80m²	2 dont 1 minimum extérieure 3 1 supplémentaire dont ± la moitié en extérieur (arrondi à l'unité supérieure)	2 2
<u>Bureaux/ services/ commerces créés :</u> - Par tranche entamée de 50m² de SP	1	0,5
<u>Restaurants/ débits de boissons :</u> - Par tranche entamée de 30m² de SP	1	
<u>Hôtels :</u> - Par tranche entamée de 30m² de SP	1	
<u>Activités artisanales :</u> - Par tranche entamée de 100m² de SP	1	

Articles 12 Ux, 12 1AUx : Stationnement <u>Dispositions générales</u> [...] <u>Normes de stationnement</u>		
Type d'occupation du sol	Nbre de places automobiles	Nbre de places vélos
<u>Logements :</u> - Par logement lié à l'activité	2	1
<u>Activités, Bureaux/ services/ commerces créés :</u> - Par tranche entamée de 50m² de SP	1	0,5
<u>Hôtels :</u> - Par tranche entamée de 30m² de SP	1	

Articles 12 Ux, 12 1AUx : Stationnement <u>Dispositions générales</u> [...] <u>Normes de stationnement</u>		
Type d'occupation du sol	Nbre de places automobiles	Nbre de places vélos
<u>Logements :</u> - Par logement lié à l'activité	2 dont 1 minimum extérieure	1
<u>Activités, Bureaux/ services/ commerces créés :</u> - Par tranche entamée de 50m² de SP	1	0,5
<u>Hôtels :</u> - Par tranche entamée de 30m² de SP	1	

Article 12 1AUh : Stationnement <u>Dispositions générales</u> [...] <u>Normes de stationnement</u>		
Type d'occupation du sol	Nbre de places automobiles	Nbre de places vélos

Article 12 1AUh : Stationnement <u>Dispositions générales</u> [...] <u>Normes de stationnement</u>		
Type d'occupation du sol	Nbre de places automobiles	Nbre de places vélos

Logements : - Jusqu'à 80m² SP - Au-delà de 80m² de SP, par tranche entamée de 80m²	2 dont 1 extérieure 3 dont 1 extérieure	2 2
Bureaux/ services/ commerces créés : - Par tranche entamée de 50m² de SP	1	0,5
Restaurants/ débits de boissons : - Par tranche entamée de 30m² de SP	1	
Hôtels : - Par tranche entamée de 30m² de SP	1	
Activités artisanales : - Par tranche entamée de 100m² de SP	1	

Type d'occupation du sol	Nbre de places automobiles	Nbre de places vélos
Logements : - Par logement, jusqu'à 80m² de SP - Par logement, au-delà de 80m² de SP, par tranche entamée de 80m²	2 dont 1 minimum extérieure 3 1 supplémentaire dont ± la moitié en extérieur (arrondi à l'unité supérieure)	2 2
Bureaux/ services/ commerces créés : - Par tranche entamée de 50m² de SP	1	0,5
Restaurants/ débits de boissons : - Par tranche entamée de 30m² de SP	1	
Hôtels : - Par tranche entamée de 30m² de SP	1	
Activités artisanales : - Par tranche entamée de 100m² de SP	1	

Article 12 1AUF : Stationnement <u>Dispositions générales</u> [...] <u>Normes de stationnement</u> [...]		
Type d'occupation du sol	Nbre de places automobiles	Nbre de places vélos
Logements : - Par logement de moins de 80m² SP - Par logement de 80m² à 150m² SP - Par logement au-dessus de 150m² SP - En l'absence de précision sur le nombre de logements : par tranche entamée de 80m²	2 dont 1 extérieure 3 dont 1 extérieure 4 dont 1 extérieure 2 dont 1 extérieure	2 2 3 2
Bureaux/ services/ commerces créés : - Par tranche entamée de 50m² de SP	1	0,5
Restaurants/ débits de boissons : - Par tranche entamée de 30m² de SP	1	
Hôtels : - Par tranche entamée de 30m² de SP	1	
Activités artisanales : - Par tranche entamée de 100m² de SP	1	

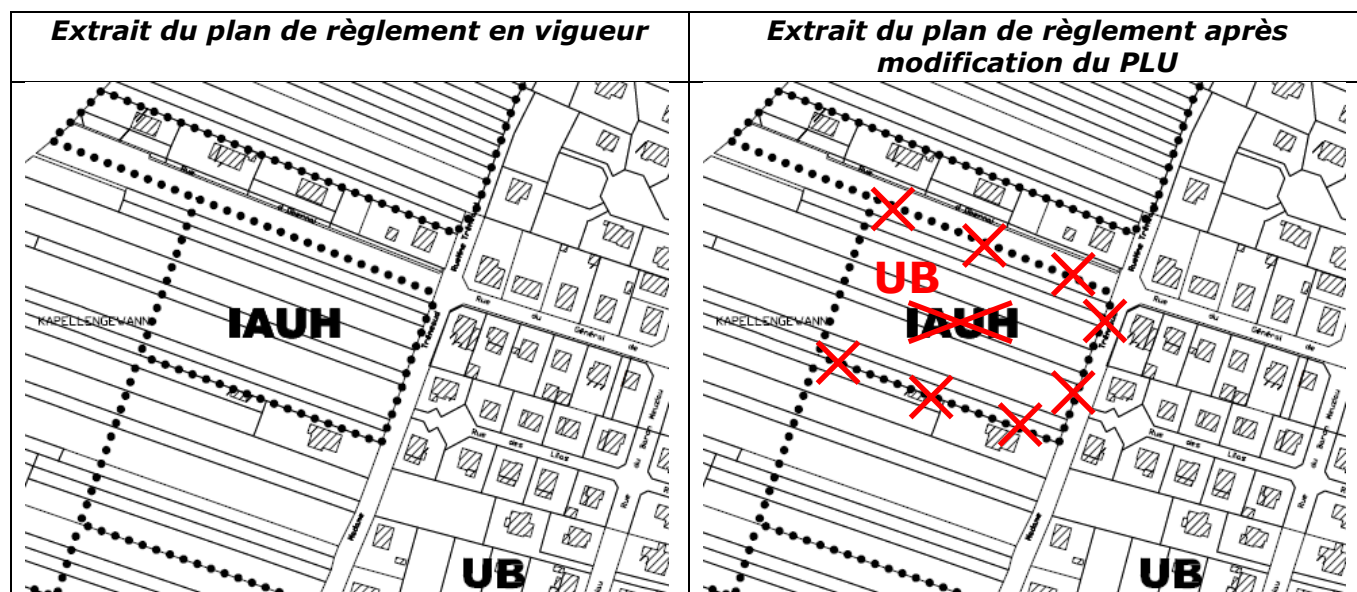
Article 12 1AUF : Stationnement <u>Dispositions générales</u> [...] <u>Normes de stationnement</u> [...]		
Type d'occupation du sol	Nbre de places automobiles	Nbre de places vélos
Logements : - Par logement de moins de 80m² SP - Par logement de 80m² à 150m² SP - Par logement au-dessus de 150m² SP - En l'absence de précision sur le nombre de logements : ~~par tranche entamée de 80m²~~ + 1 supplémentaire par tranche entamée de 80m², dont la moitié en extérieur (arrondi à l'unité supérieure)	2 dont 1 minimum extérieure 3 dont 1 minimum extérieure 4 dont 1 minimum extérieure 2 dont 1 minimum extérieure + 1 supplémentaire par tranche entamée de 80m², dont la moitié en extérieur (arrondi à l'unité supérieure)	2 2 3 2
Bureaux/ services/ commerces créés : - Par tranche entamée de 50m² de SP	1	0,5
Restaurants/ débits de boissons : - Par tranche entamée de 30m² de SP	1	
Hôtels : - Par tranche entamée de 30m² de SP	1	

	Activités artisanales : - Par tranche entamée de 100m² de SP 1
Article 13 Ua : Espaces libres et plantations Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. Au moins 30% des espaces libres seront aménagés en espaces verts perméables aux eaux pluviales.	Article 13 Ua : Espaces libres et plantations Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. Au moins 30% ~~des de ces~~ espaces libres (y compris le stationnement, les accès et les aires de manœuvre) seront aménagés en espaces ~~verts~~ végétalisés, plantés en pleine terre et perméables aux eaux pluviales.
Articles 13 Ub, 13 Ue, 13 1AUx : Espaces libres et plantations Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces verts perméables aux eaux pluviales.	Articles 13 Ub, 13 Ue, 13 1AUx : Espaces libres et plantations Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. ~~Au moins~~ 50% ~~des ces~~ espaces libres (y compris le stationnement, les accès et les aires de manœuvre) seront aménagés en espaces ~~verts~~ -végétalisés, plantés en pleine terre et perméables aux eaux pluviales.
Articles 13 Ux : Espaces libres et plantations Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement des véhicules seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales. De plus, dans le secteur UXv : Des haies champêtres seront plantées pour masquer les aires destinées au dépôt et au stockage des véhicules et matériels, induits par l'activité.	Articles 13 Ux : Espaces libres et plantations Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. ~~Au moins~~ 50% ~~des de ces surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement des véhicules~~ espaces libres (y compris le stationnement, les accès et les aires de manœuvre) seront aménagés en espaces végétalisés, plantés en pleine terre et perméables aux eaux pluviales. De plus, dans le secteur UXv : Des haies champêtres seront plantées pour masquer les aires destinées au dépôt et au stockage des véhicules et matériels, induits par l'activité.
Article 13 1AUh : Espaces libres et plantations Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales aux eaux pluviales.	Article 13 1AUh : Espaces libres et plantations Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. ~~Au moins~~ 50% ~~des de ces~~ espaces libres (y compris le stationnement, les accès et les aires de manœuvre) seront aménagés en espaces végétalisés, plantés en pleine terre et perméables aux eaux pluviales ~~aux-eaux pluviales~~ .
Article 13 1AUf : Espaces libres et plantations Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales, dont 20% devront être aménagés en pleine terre.	Article 13 1AUf : Espaces libres et plantations Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. Au moins 50% ~~des de ces~~ espaces libres (y compris le stationnement, les accès et les aires de manœuvre) seront aménagés en espaces végétalisés, plantés en pleine terre et

Toute surface non bâtie non imperméabilisée devra être recouverte de matériaux sains et/ou de terre végétale sur une épaisseur minimale de 30cm. Sur les zones couvertes au plan de règlement par la trame graphique « zone de vigilance », un géotextile ou un grillage avertisseur devra, si nécessaire, être posé à l'interface entre les sols en place et les matériaux de recouvrement.	perméables aux eaux pluviales, ~~dont 20% devront être aménagés en pleine terre.~~ ~~Toute surface non bâtie non imperméabilisée devra être recouverte de matériaux sains et/ou de terre végétale sur une épaisseur minimale de 30cm.~~ Sur les zones couvertes au plan de règlement par la trame graphique « zone de vigilance », un géotextile ou un grillage avertisseur devra, si nécessaire, être posé à l'interface entre les sols en place et les matériaux de recouvrement.
Articles 14 A, 14 N : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) Non réglementé. Recommandations architecturales paysagères : <u>Clôtures :</u> Afin de ne pas gêner la circulation des engins agricoles, les clôtures seront implantées à 3 mètres minimum de l'axe des chemins ruraux.	Articles 14 A, 14N : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) Non réglementé. ~~Recommandations architecturales paysagères :~~ ~~<u>Clôtures :</u>~~ ~~Afin de ne pas gêner la circulation des engins agricoles, les clôtures seront implantées à 3 mètres minimum de l'axe des chemins ruraux.~~

4.2.2.Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :



4.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, concernent une des zones sur lesquelles ont été identifiés un certain nombre d'enjeux. Elles sont ainsi susceptibles d'avoir sur l'environnement les incidences suivantes :

Enjeux	Caractéristiques des zones concernées	Incidences de la modification simplifiée du PLU
--------	---------------------------------------	---

Milieux naturels et biodiversité		
Natura 2000	Une partie du ban communal d'Huttenheim est concerné par le site Natura 2000 – Directive Habitat (ZSC) FR4201797 « Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin »	Sans incidences : Les parcelles concernées par ce site Natura 2000 sont classées en zone N dans le PLU d'Huttenheim et sa modification prévoit uniquement d'y supprimer une recommandation architecturale paysagère sur les clôtures qui n'a ni lieu d'être (droit de clôture agricole) ni lieu de figurer dans le règlement du PLU (rapporte de conformité et non de compatibilité)
ZNIEFF	Une partie du ban communal d'Huttenheim est concerné par : - La ZNIEFF de type 1 « Cours de l'Ill, du Canal de Colmar à Illkirch-Graffenstaden » - La ZNIEFF de type 1 « Ried de la Lutter, de Sermersheim à Benfeld » - La ZNIEFF de type 2 « Zone inondable de l'Ill, de Colmar à Illkirch-Graffenstaden »	Sans incidences sur les ZNIEFF de type 1 : Les parcelles concernées par les ZNIEFF de type 1 sont classées en zone N (cf. justifications Natura 2000) Incidences limitées sur la ZNIEFF de type 2 : Une petite partie des parcelles concernées par cette ZNIEFF est située en zones Ua, Ue et Ux où il est prévu de libérer davantage l'implantation de certaines annexes à l'habitation et d'imposer du stationnement extérieur pour les logements. Il s'agit cependant d'incidences limitées car les annexes sont limitées en nombre, en hauteur, en superficie et en usage et les places de stationnement extérieur doivent, suivant un certain pourcentage, être végétalisées en pleine terre et perméables. De plus, les 2 secteurs des zones Ua et Ux susceptibles d'avoir des incidences sur la ZNIEFF de type 2 possèdent une superficie relativement restreinte, environ 1,1ha
Espèces protégées	Le ban communal d'Huttenheim est située dans une maille de 10kmx10km où ont été observées les espèces suivantes : Amphibiens - Sonneur à ventre jaune (dans 10 à 25% de la maille) - Grenouille agile (dans moins de 4% de la maille) - Crapaud vert (dans moins de 4% de la maille)	Incidences limitées : Une partie des parcelles concernées par ces espèces protégées sont classées en zone Ub, Ue, Ux, 1AUh, 1AUf, 1AUx où il est prévu de libérer davantage l'implantation de certaines annexes à l'habitation et d'imposer du stationnement extérieur pour les logements. Il s'agit cependant d'incidences

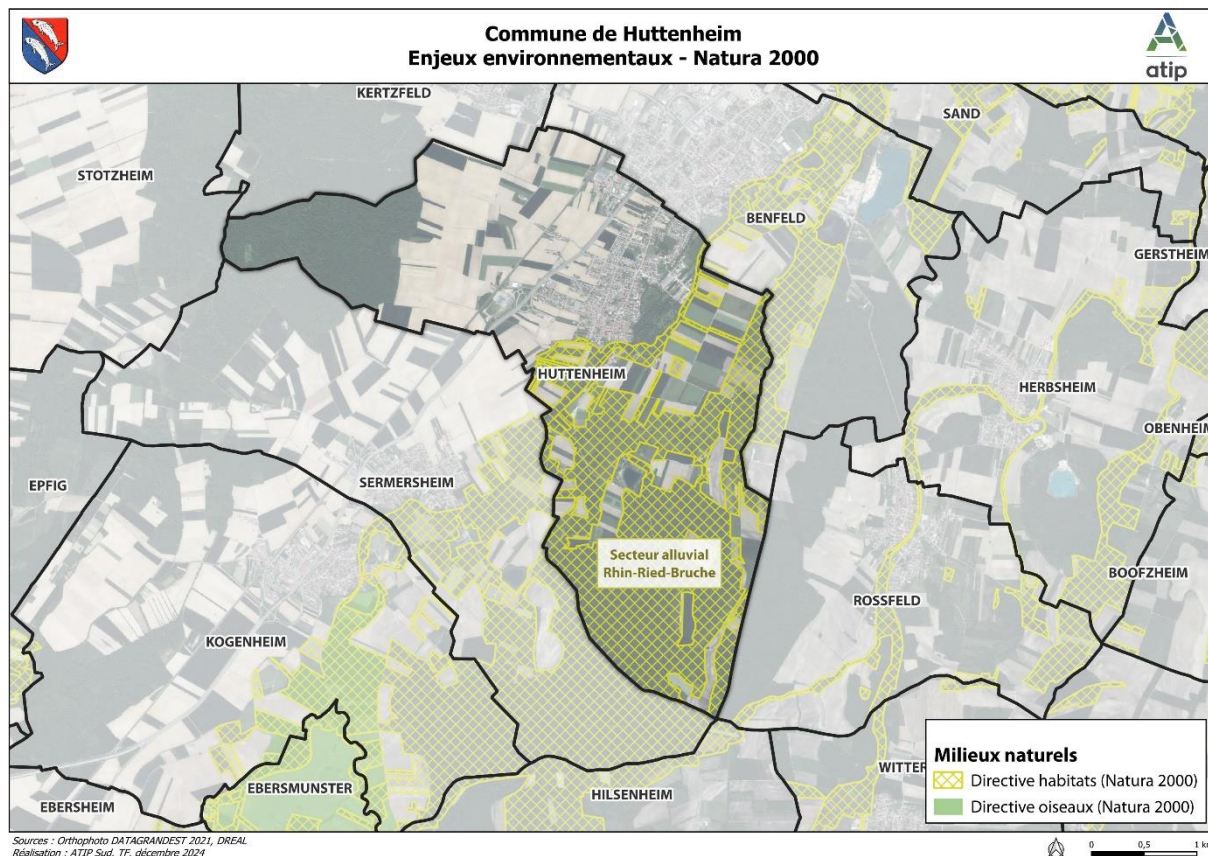
	Chiroptères - Pipistrelles, Noctule de Leisler, Murins, complexe mystacinus brandti (dans moins de 4% de la maille) Lépidoptères - Damier de la succise (dans 4% à 10% de la maille) - Cuivré des marais (dans moins de 4% de la maille) - Azurés (dans 10% à 25% de la maille) Odonates - Agrion de mercure (dans moins de 4% de la maille) Oiseaux - Courlis cendré (dans 4% à 10% de la maille) - Chevêche d'Athéna (dans moins de 4% de la maille) Reptiles - Lézard des murailles (dans 4% à 10% de la maille) - Lézard des souches (dans moins de 4% de la maille)	limitées car les annexes sont limitées en nombre, en hauteur, en superficie et en usage et les places de stationnement extérieur doivent, suivant un certain pourcentage, être végétalisées en pleine terre et perméables. De plus, seules les deux zones 1AUx sont susceptibles d'avoir des incidences sur l'habitat présumé de ces espèces, à condition d'y faire du logement et que ce logement soit lié à une activité. les autres zones U et AU susceptibles d'avoir des incidences sur l'habitat présumé de ces espèces sont situées dans le périmètre déjà urbanisé de la commune, peu propice à les accueillir
Milieux protégés	Une partie du ban communal d'Huttenheim est concerné par : - L'Arrêté Préfectoral du 04/06/1985 de Protection du Biotope (APPB) « Ried de la Lutter » - L'Arrêté Préfectoral du 24/10/2000 de Protection du Biotope (APPB) « La Butt et Prairies environnantes » - Le Site du Conservatoire des Sites Alsaciens (CSA) « Altbruch »	Sans incidences : Les parcelles concernées par les APPB et le CSA sont classées en zone N (cf. justifications Natura 2000)
Zones humides	Une partie du ban communal d'Huttenheim est concerné par : - Des zones à dominante humide (ZDH)(forêts, terres arables, prairies, territoires artificialisés - Une zone humide remarquable « Ried de la Lutter »	Incidences limitées pour les ZDH : La majorité des ZDH sont situées en zones A ou N (cf. justifications Natura 2000) Une partie de ces ZDH, correspondant à des terres arables ou des prairies sont classées en zones 1AUh, 1AUf et 1AUx où il est prévu de libérer davantage l'implantation de certaines annexes à l'habitation et d'imposer du stationnement extérieur pour les logements. Il s'agit cependant d'incidences limitées car les annexes sont limitées en nombre, en hauteur,

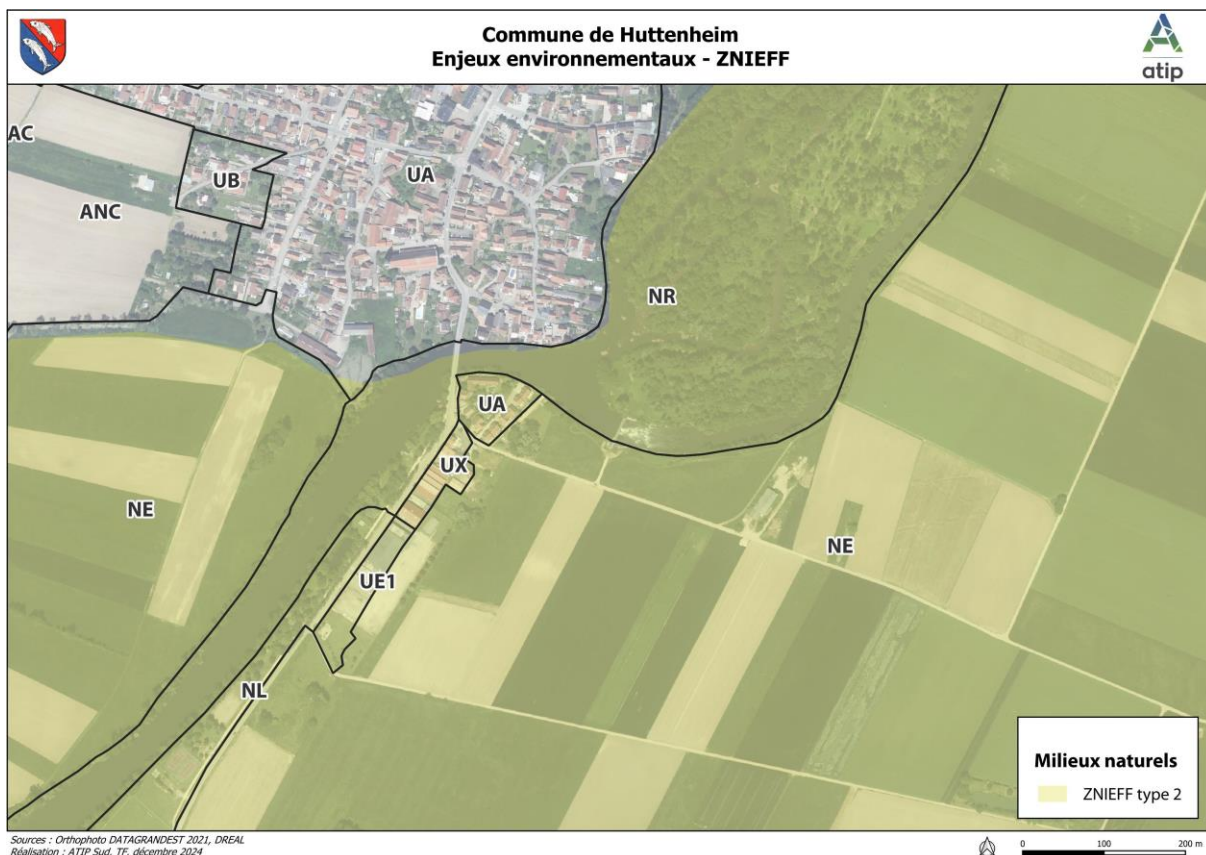
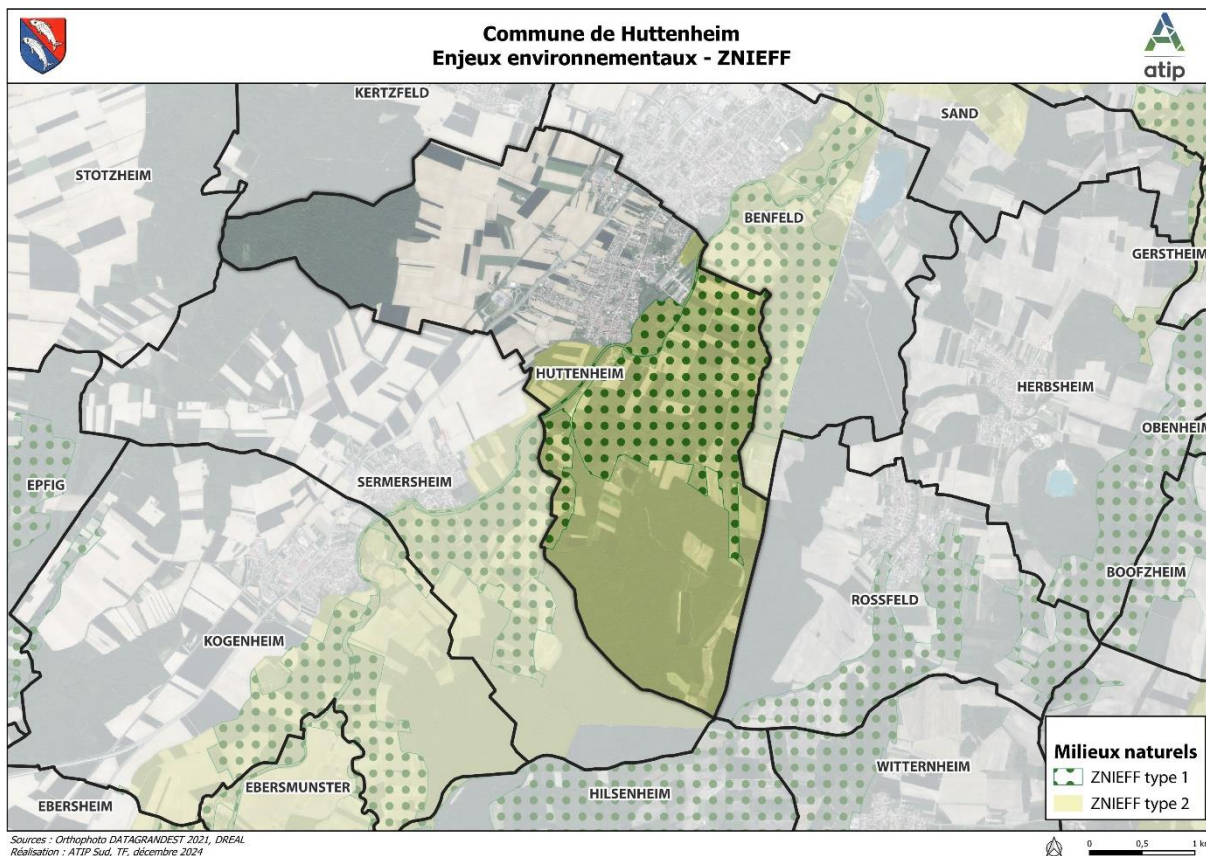
		en superficie et en usage et les places de stationnement extérieur doivent, suivant un certain pourcentage, être végétalisées en pleine terre et perméables. De plus, les zones à dominante humides, non encore considérée comme territoires artificialisés, et susceptibles d'être impactées par le projet de modification simplifiée du PLU, sont situées en zones Ux, 1AUh et 1AUf. Ces 3 secteurs existants sont soit déjà urbanisés, soit destinés à l'être Sans incidences pour la zone humide remarquable : Les parcelles concernées sont situées en zone N (cf. justifications Natura 2000)
Forêt	Non concerné	Non concerné
Continuités écologiques	Une partie du ban communal d'Huttenheim est concerné par : - Un corridor écologique national « CN5 – Vallée de l'Ill et Ried alsacien » - Un corridor écologique régional « C155 » - Deux réservoirs de biodiversité « RB44 – Ried de la Schernetz et Rischwald » et « RB46 – Ried Centre Alsace »	Sans incidences pour le corridor écologique national et pour les réservoirs de biodiversité : Les parcelles concernées sont situées en zones A ou N (cf. justifications Natura 2000) Incidences limitées pour le corridor écologique régional : Ce corridor écologique traverse une zone Ux où il est prévu de libérer davantage l'implantation de certaines annexes à l'habitation et d'imposer du stationnement extérieur pour les logements. Il s'agit cependant d'incidences limitées car les annexes sont limitées en nombre, en hauteur, en superficie et en usage et les places de stationnement extérieur doivent, suivant un certain pourcentage, être végétalisées en pleine terre et perméables. De plus, seul un secteur de zone Ux est susceptible d'avoir des incidences sur le corridor écologique régional, à condition d'y faire du logement et que ce logement soit lié à une activité
Ressources du sol et du sous-sol		
Consommation d'espaces naturels,	Non concerné	Non concerné

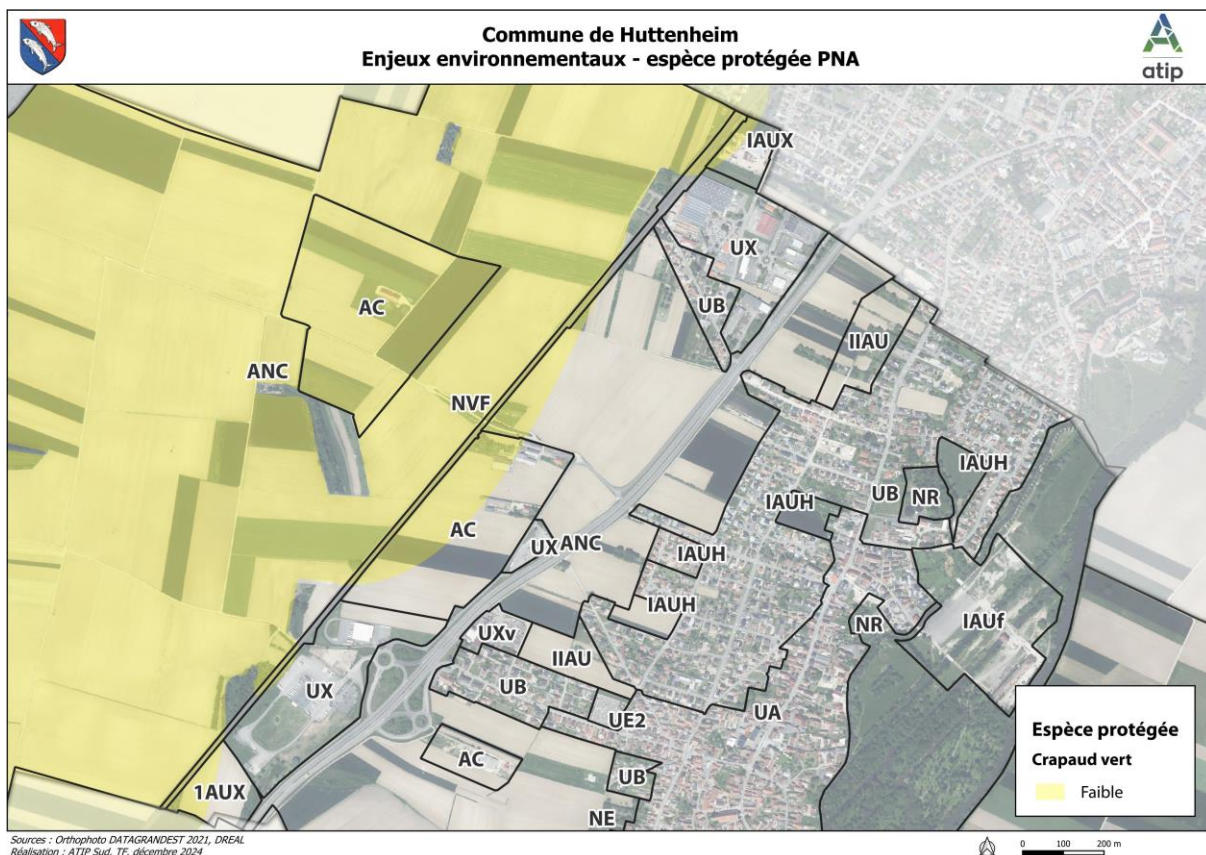
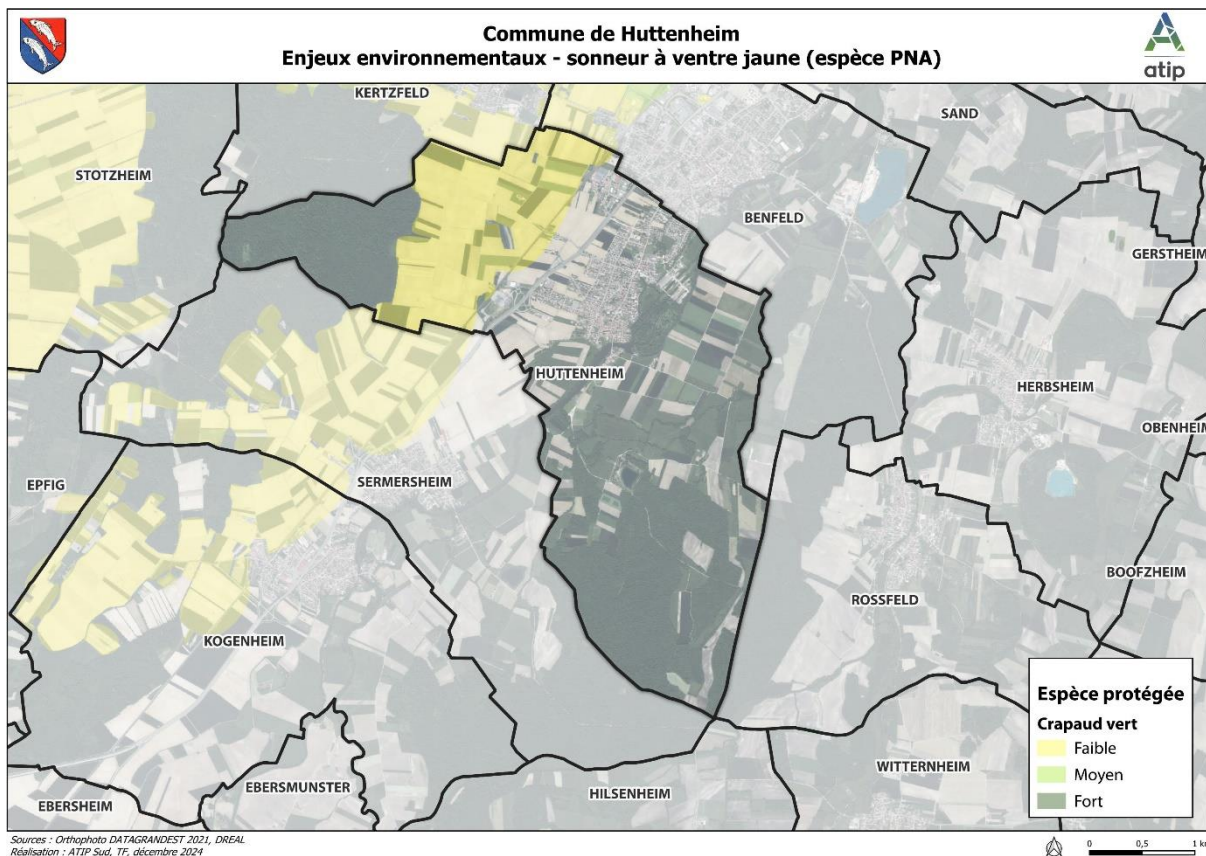
agricoles et forestiers		
Artificialisation des sols	Les zones Ua, Ub, Ux, 1AUh, 1AUf et 1AUx sont concernées par une possible augmentation de l'artificialisation des sols	Incidences limitées : Ces zones ont déjà vocation à être artificialisée. L'augmentation de l'artificialisation porte uniquement sur un certain type d'annexe, limité en nombre, en hauteur, en superficie et en usage.
Agriculture	Le ban communal de Huttenheim renferme des zones agricoles	Sans incidences : La présente modification simplifiée du PLU prévoit uniquement pour la zone A d'y supprimer une recommandation architecturale paysagère sur les clôtures qui n'a ni lieu d'être (droit de clôture agricole) ni lieu de figurer dans le règlement du PLU (rapporte de conformité et non de compatibilité)
Ressources du sous-sol	Non concerné	Non concerné
Gestion des eaux pluviales	Le PLU actuel fixe des dispositions favorisant le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement existant	Incidences favorables : La présente modification simplifiée du PLU prévoit de favoriser l'infiltration à la parcelle et la gestion intégrée des eaux pluviales.
Patrimoine culturel et paysager		
Paysage	Les évolutions souhaitées dans la présente modification simplifiée du PLU sont susceptibles d'impacter le paysage communal des zones Ua, Ub, Ux, 1AUh, 1AUf et 1AUx	Incidences limitées : Les évolutions susceptibles d'impacter le paysage sont : - L'implantation plus libre d'annexes, sous certaines conditions (nombre, hauteur, superficie, usage) - L'imposition de places de stationnement extérieures, mais ces places doivent, suivant un certain pourcentage, être végétalisées en pleine terre et perméables.
Patrimoine architectural	Le ban communal de Huttenheim est concerné par 3 périmètres de protection de monuments historiques (rayon de 500m) : - Chapelle Notre-Dame du Grasweg, inscrit le 23/12/2002 (1907231861) - Croix, inscrit le 21/04/1934 (1907231862)	Incidences limitées : Les évolutions susceptibles d'impacter les abords des monuments historiques sont : - L'implantation plus libre d'annexes, sous certaines conditions (nombre, hauteur, superficie, usage) - L'imposition de places de stationnement extérieures,

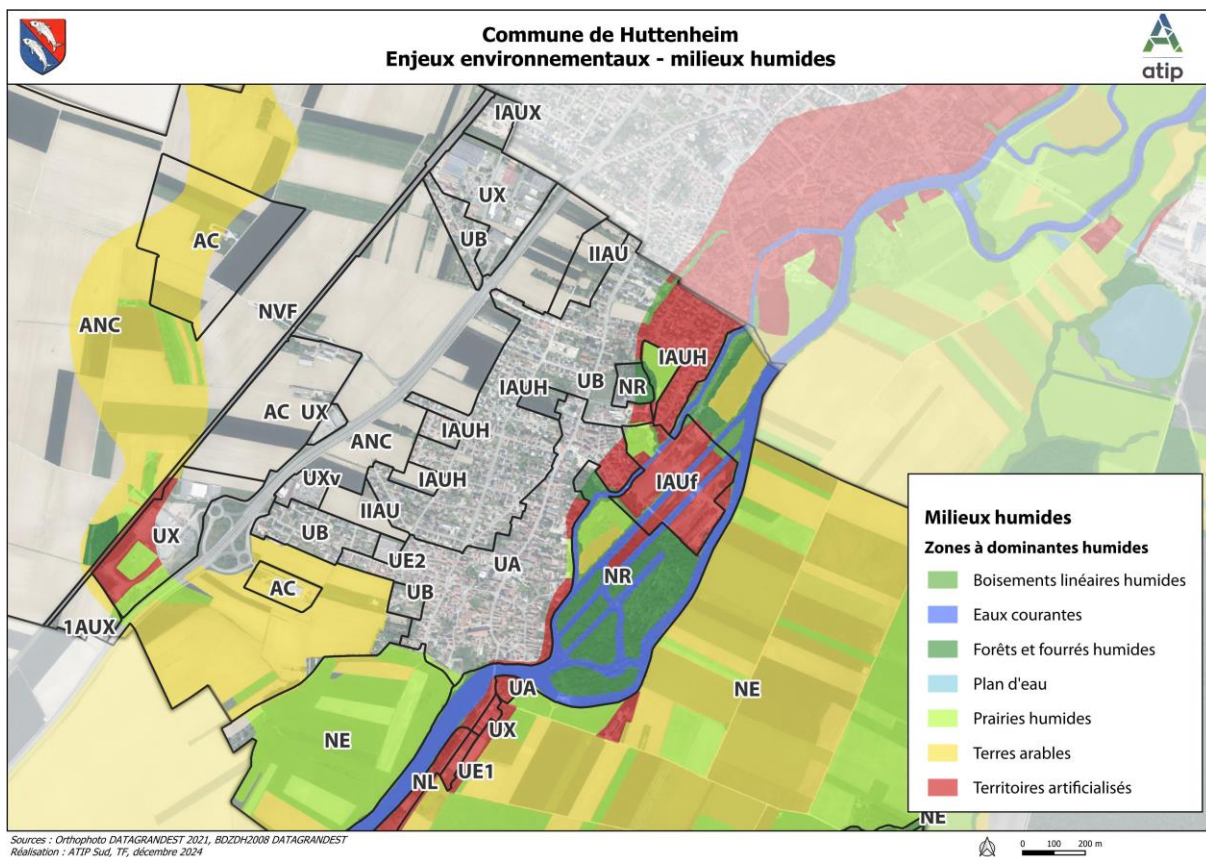
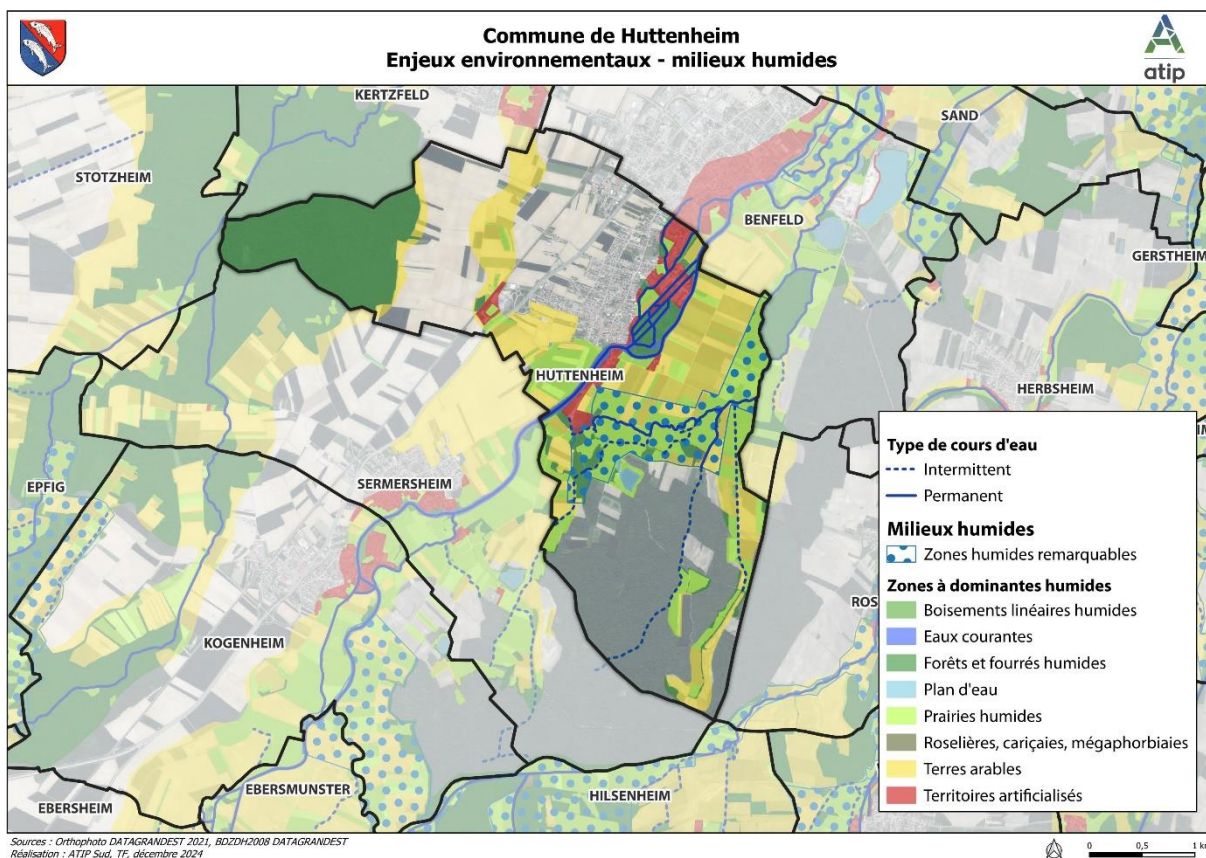
	- Maison Le Châtelet (Benfeld), arrêté ministériel le 07/12/1990 (1907231741)	mais ces places doivent, suivant un certain pourcentage, être végétalisées en pleine terre et perméables.
Patrimoine archéologique	Non concerné	Non concerné
Risques		
Risques naturels	Une partie du ban communal de Huttenheim est concerné par : - Le risque inondation (PPRI de l'III – zones bleu très clair à rouge foncé, PAC inondation Ehn – Andlau – Scheer) La totalité du ban communal de Huttenheim est concerné par : - Le risque de retrait et de gonflement des argiles (aléa faible à moyen) - Le risque sismique (niveau 3 - modéré)	Incidences limitées : Les évolutions susceptibles d'augmenter les risques naturels sont : - L'implantation plus libre d'annexes, sous certaines conditions (nombre, hauteur, superficie, usage) - L'imposition de places de stationnement extérieures, mais ces places doivent, suivant un certain pourcentage, être végétalisées en pleine terre et perméables.
Risques technologiques	Non concerné	Non concerné
Risques miniers	Non concerné	Non concerné
Climat, air, énergie		
Qualité de l'air	Non concerné	Non concerné
Consommation énergétique	Non concerné	Non concerné
Population, santé et nuisances		
Pollution des sols	Non concerné	Non concerné
Gestion des déchets	Non concerné	Non concerné
Bruit	Non concerné	Non concerné
Qualité de l'eau	Une partie du ban communal de Huttenheim est concerné par 2 périmètres de protection de captage d'eau potable : - Forage (03081X0045) et ses périmètres de protection rapprochée et éloignée - Puits du Rischwald-Kertzfeld (03074X0189/AEP) et ses périmètres de protection immédiate et rapprochée	Sans incidences : Les prescriptions intrinsèques à ces périmètres de protection restent d'application

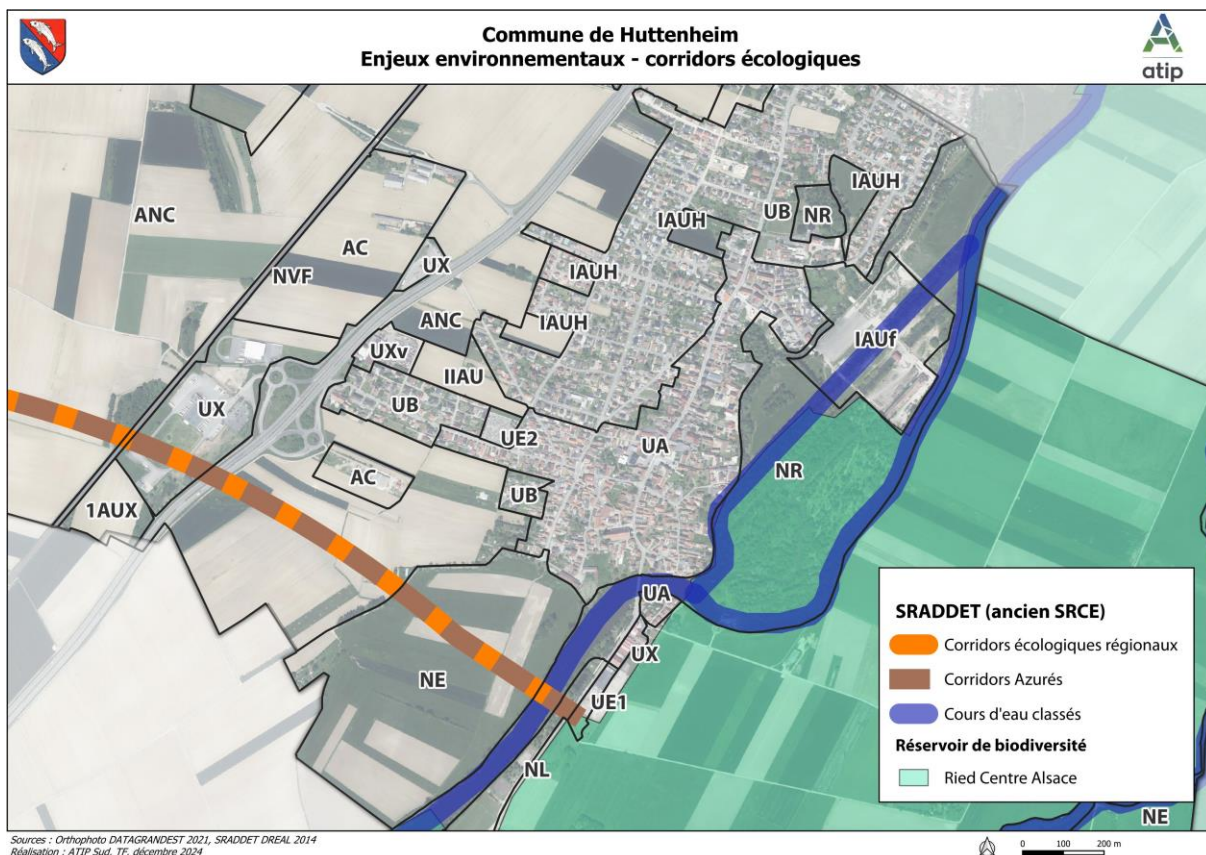
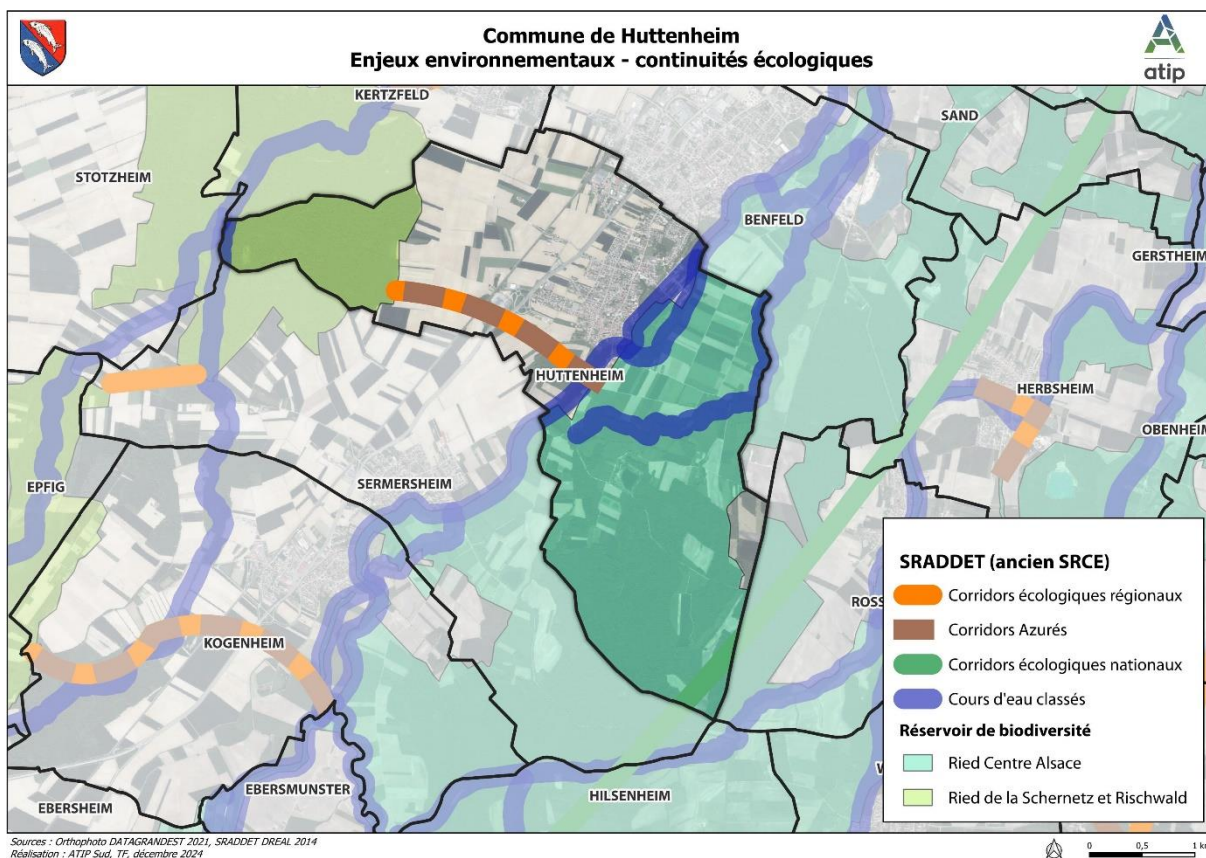
Ligne à haute tension	Une partie du ban communal de Huttenheim est concerné par une ligne à haute tension (Ligne aérienne 63kV N0 1 Benfeld-Sélestat)	Sans incidences : Les prescriptions intrinsèques à cette servitude d'utilité publique restent d'application
-----------------------	---	---

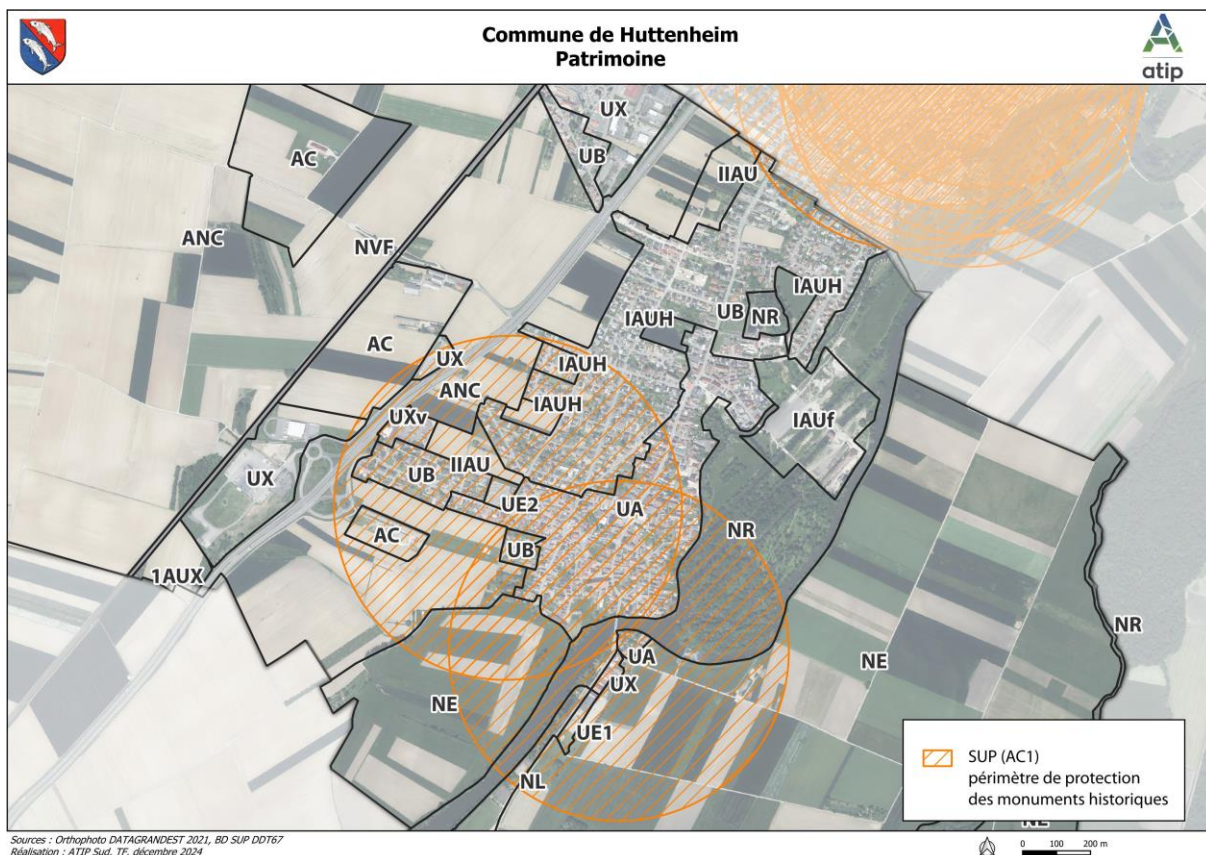
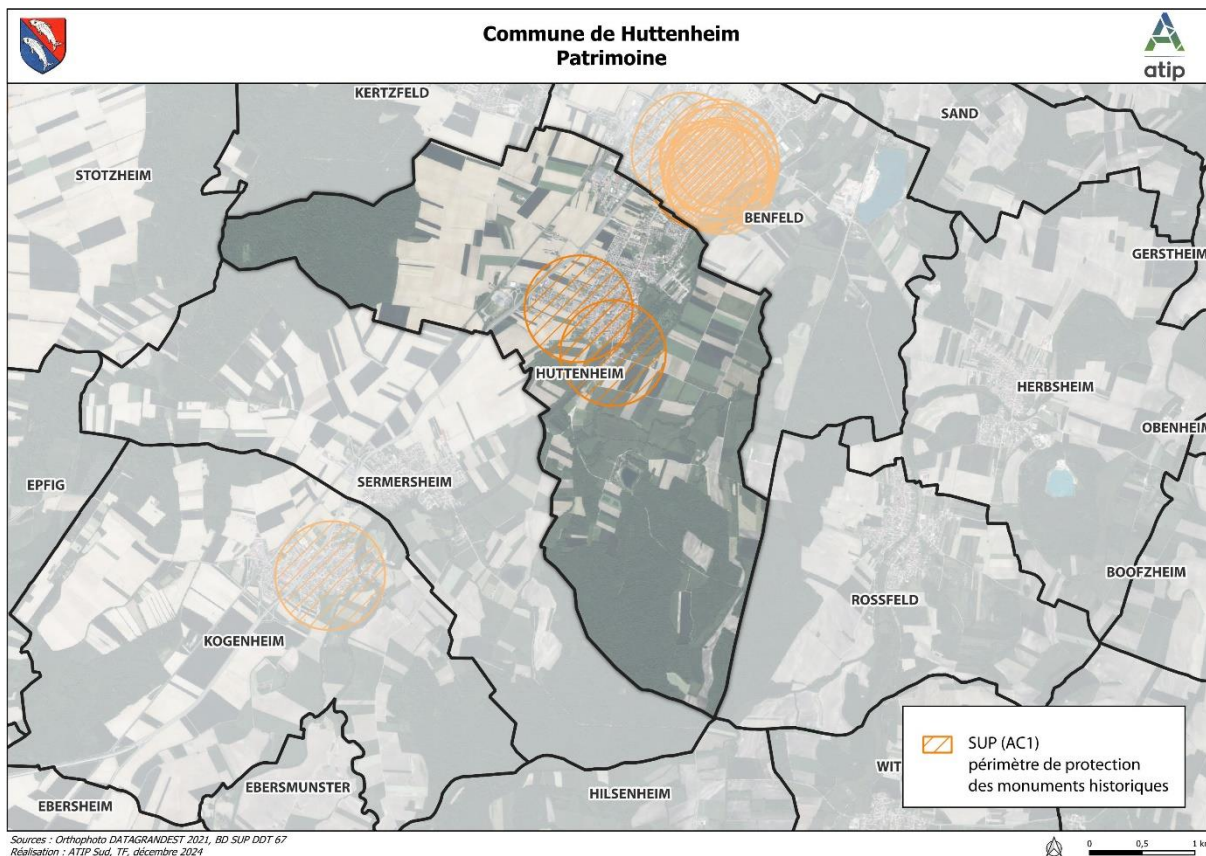


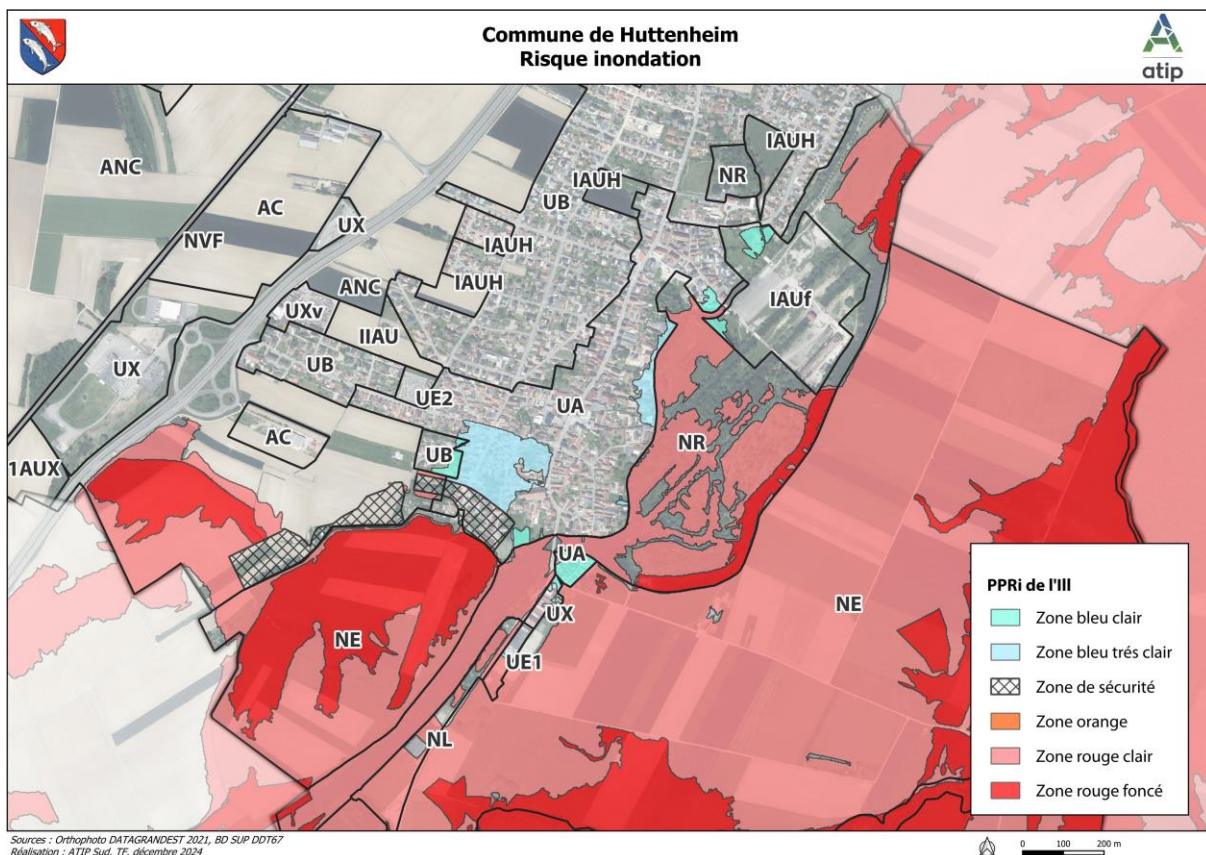
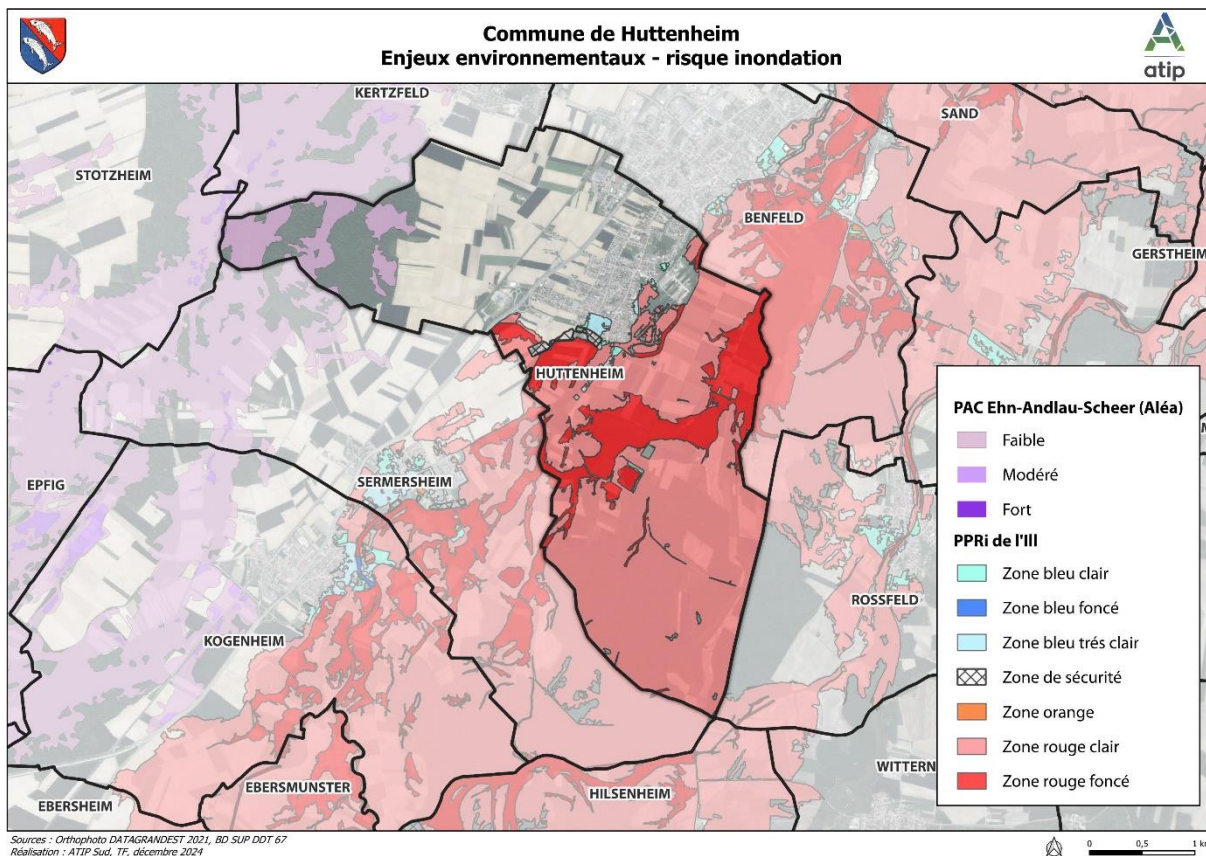


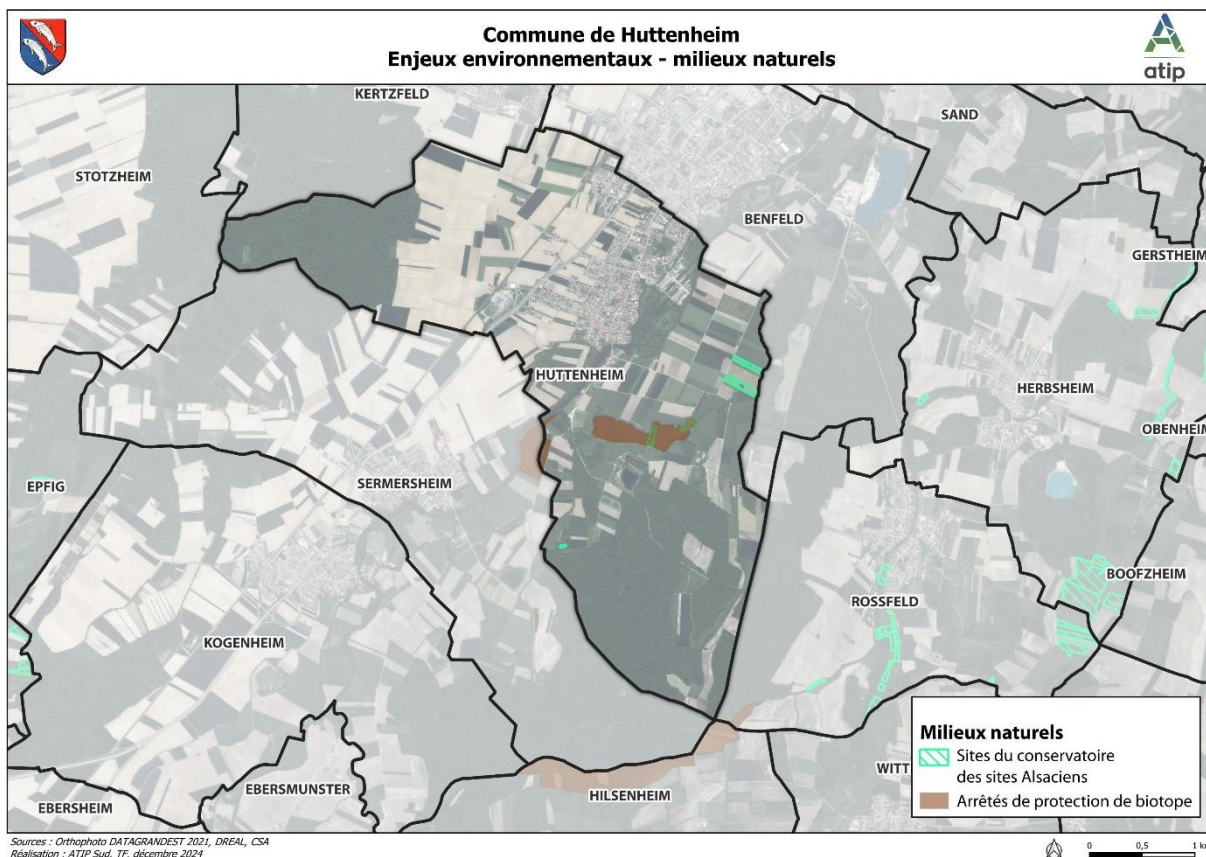
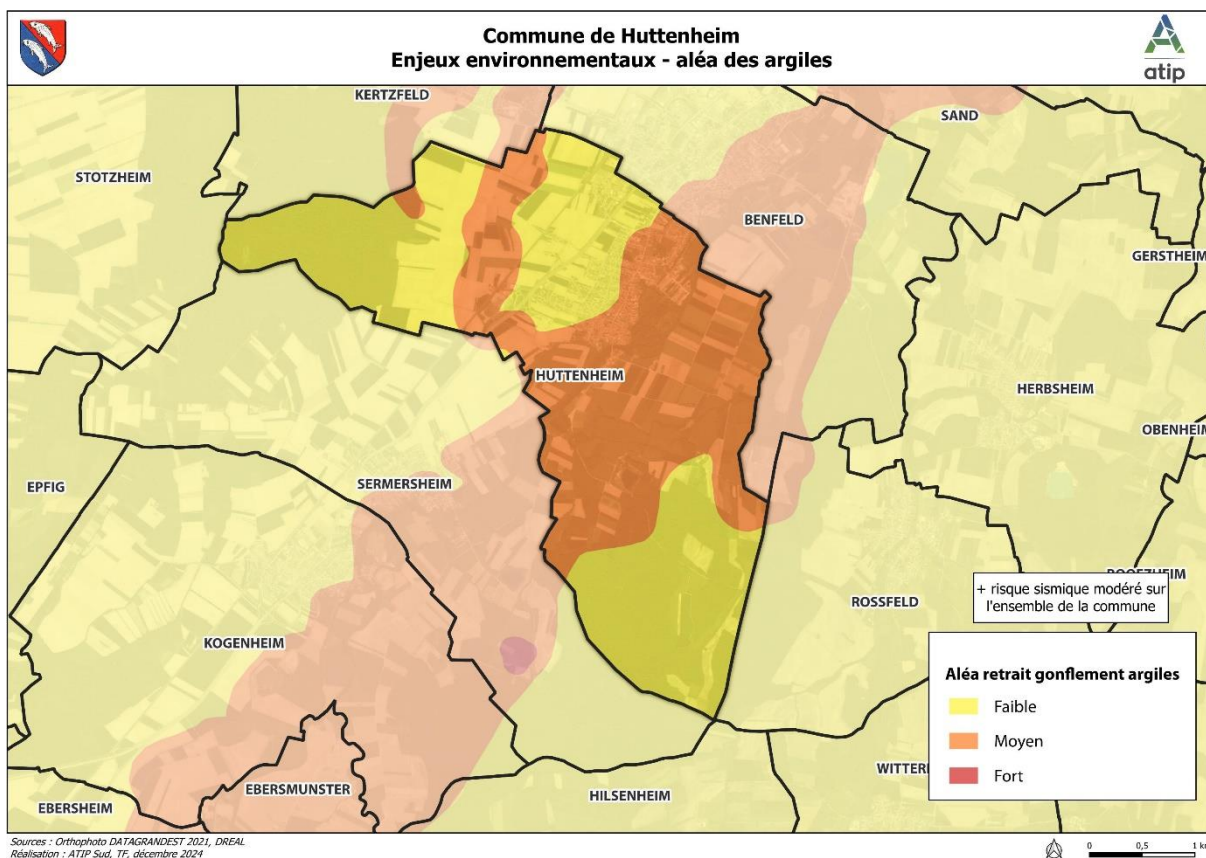


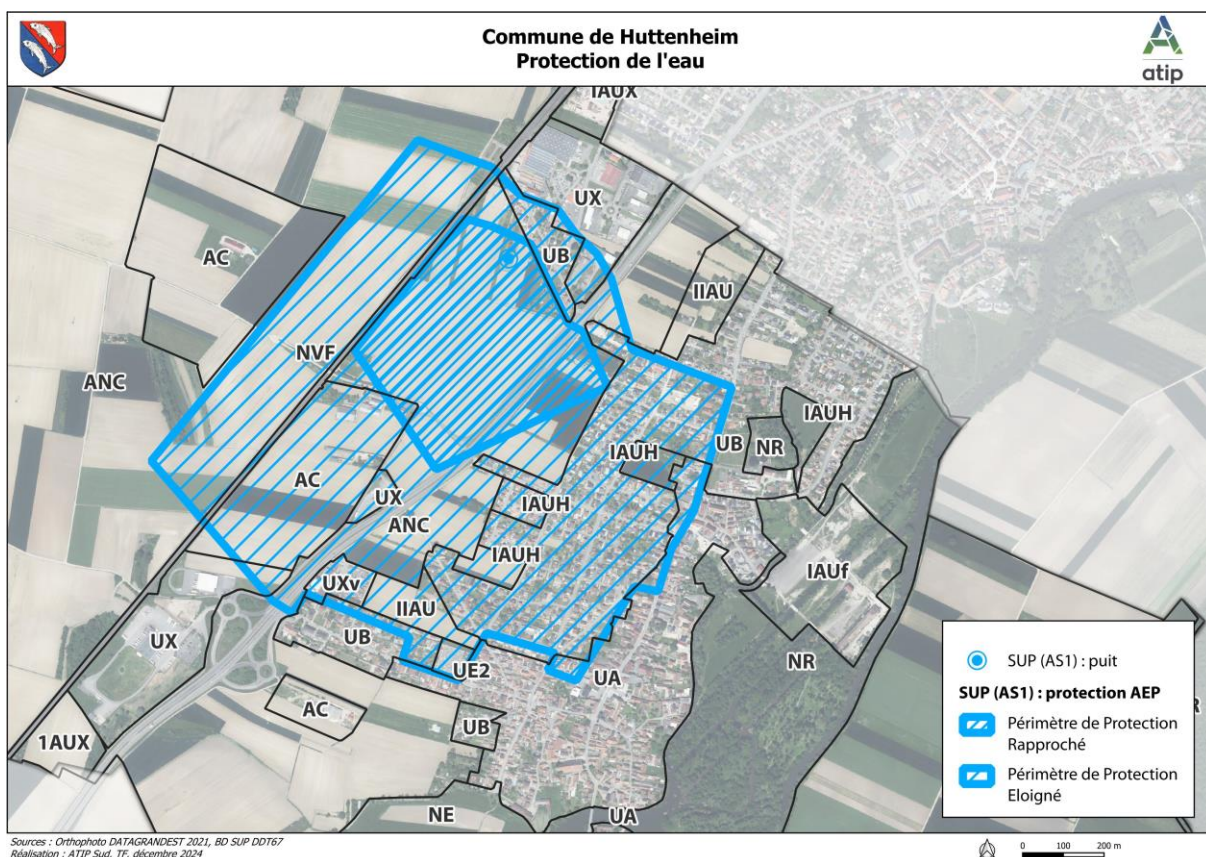
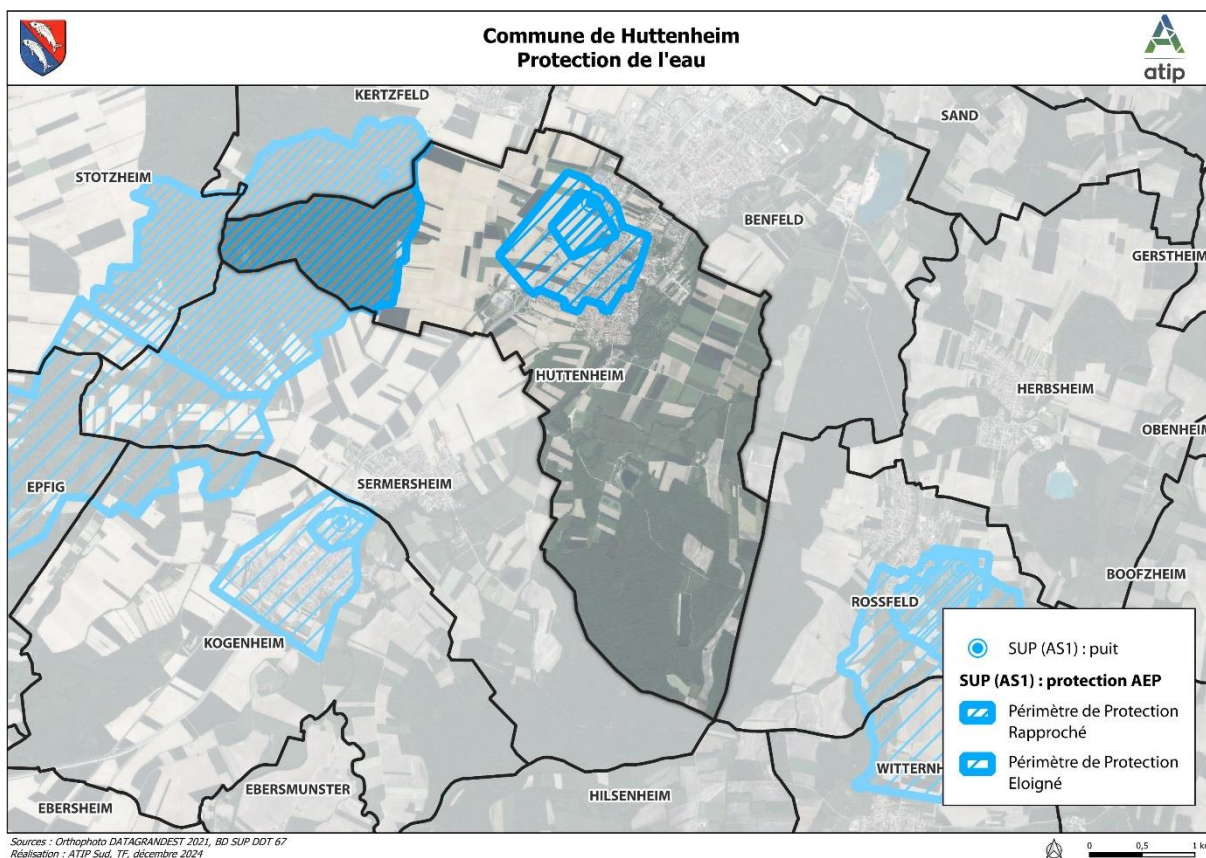












Ce point du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Huttenheim est donc susceptible d'avoir des incidences limitées sur :

- une ZNIEFF de type 2 ;
- l'habitat potentiel du Crapaud vert et du Sonneur à ventre jaune (deux espèces protégées aux titres de PNA) ;
- des zones à dominante humides (terres arables et prairies) ;
- un corridor écologique régional ;
- l'artificialisation des sols ;
- le paysage ;
- le patrimoine architectural ;
- les risques naturels.

Les éléments de ce point du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Huttenheim susceptibles d'avoir des incidences limitées sur ces enjeux environnementaux sont :

- la libre implantation d'annexes
- l'imposition de places de stationnement extérieures

Ces deux éléments sont néanmoins fortement conditionnés :

- la libre implantation des annexes est soumise à plusieurs conditions cumulatives :
 - o n'implanter librement qu'une seule annexe par tènement foncier
 - o que cette annexe possède maximum 40m² d'emprise au sol
 - o qu'elle constitue une annexe à de l'habitation
 - o que sa hauteur ne dépasse pas 3m sur limite séparative, 3,5m au sommet de l'acrotère et 5m au faîtage
- les places de stationnement extérieur ne concernent que celles destinées au logement et doivent être considérées comme des espaces libres devant être, à hauteur d'un certain pourcentage, plantée en pleine terre et perméables.

De plus, ces deux éléments de ce point du projet de modification simplifiée du PLU ne concernent que des zones U (Ua, Ub, Ux) et AU (1AUh, 1AUf, 1AUx) existantes, et donc déjà majoritairement urbanisées ou destinées à l'être.

Précisons à cela que :

- les 2 secteurs des zones Ua et Ux susceptibles d'avoir des incidences sur la ZNIEFF de type 2 possèdent une superficie relativement restreinte, environ 1,1ha ;
- seules les deux zones 1AUx sont susceptibles d'avoir des incidences sur l'habitat présumé du Crapaud vert et du Sonneur à ventre jaune, à condition d'y faire du logement et que ce logement soit lié à une activité ;
- les autres zones U et AU susceptibles d'avoir des incidences sur l'habitat présumé du Sonneur à ventre jaune sont situées dans le périmètre déjà urbanisé de la commune, peu propice à accueillir cette espèce protégée ;
- les zones à dominante humides, non encore considérées comme territoires artificialisés, et susceptibles d'être impactées par le projet de modification simplifiée du PLU, sont situées en zones Ux, 1AUh et 1AUf. Ces 3 secteurs existants sont soit déjà urbanisés, soit destinés à l'être ;
- seul un secteur de zone Ux est susceptible d'avoir des incidences sur le corridor écologique régional, à condition d'y faire du logement et que ce logement soit lié à une activité ;
- l'incidence sur l'artificialisation des sols, le paysage, le patrimoine architectural et les risques naturels est fortement limitée par les conditions cumulatives posées sur ces deux points de la modification simplifiée du PLU ;

Ces éléments permettent de conclure à l'absence d'incidences notables de ce point du projet de modification simplifiée du PLU sur l'environnement.

4.4. Articulation avec le PADD

Les adaptations envisagées dans ce point du projet de modification simplifiée du PLU restent cohérentes avec son PADD dans la mesure où il s'agit d'adaptations mineures qui ne sont pas de nature à porter atteinte aux 5 orientations générales du PADD, à savoir :

1. La maîtrise du développement urbain
2. La préservation de la qualité du cadre de vie et de l'environnement
3. Le maintien et le renforcement du tissu social et économique
4. La sauvegarde du patrimoine local et sa mise en valeur
5. L'amélioration des déplacements

4.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Les adaptations envisagées dans ce point du projet de modification simplifiée du PLU ne créent pas d'incompatibilité avec le DOO du SCOTERS, approuvé le 1^{er} juin 2006, modifié 4 fois (le 19 octobre 2010, le 22 octobre 2013, le 11 mars 2016 et le 21 octobre 2016) et mis en compatibilité 3 fois (le 5 novembre 2013, le 24 octobre 2019 et le 22 juin 2021), et sont notamment favorables aux articles suivants :

7 Favoriser le renouvellement urbain

Le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité, là où de telles disponibilités existent, la réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, la reconquête des friches urbaines et la construction dans les « dents creuses », en respectant l'identité des communes et des bourgs et en inscrivant les extensions dans un cadre d'urbanisation maîtrisé.

Ce développement doit intégrer les équipements, services et espaces publics supports de la vie locale, ainsi que les espaces verts nécessaires au cadre de vie des habitants.

Extrait du DOO du SCOTERS, p.10/60

8 Veiller à la qualité des aménagements

Les grandes opérations d'aménagement³, qu'elles concernent la mise en place d'équipements et services, le développement de sites d'activités ou celui de quartiers situés en entrée de ville, doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics.

A cette fin, des mesures permettant d'assurer la qualité des aménagements, celle des constructions comme celle des espaces extérieurs, doivent être édictées en tenant compte du besoin d'espaces paysagers, en assurant une bonne insertion des modes doux de déplacement et en veillant à l'accessibilité des services et des équipements par les personnes à mobilité réduite.

Afin notamment de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille en recherchant une plus grande densité et une diversité des végétaux et en privilégiant les essences locales.

3 Prévenir les risques pour la santé publique

3.a La qualité de l'eau

La pérennité de la ressource en eau potable est garantie par une occupation du sol adéquate dans les différents périmètres de protection des captages d'eau.

Dans ces périmètres, les aménagements et constructions, lorsqu'ils sont autorisés, doivent prévoir les mesures de nature à éliminer tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Lorsqu'un tracé d'infrastructure, en particulier routière, se situe dans un périmètre de captage d'eau potable, son aménagement ne peut être admis que :

- s'il est compatible avec la Déclaration d'utilité publique du captage d'eau potable ;
- et si la vulnérabilité du site et l'importance du forage le permettent ;

sous réserve de prendre les précautions qui s'imposent, et de mettre en œuvre les mesures permettant d'assurer la pérennité de l'approvisionnement en eau potable et de réduire les risques de pollution du captage.

La recherche de nouveaux sites de captage d'eau potable doit privilégier l'éloignement des zones d'urbanisation et des réseaux d'infrastructures de transport. Pour tout projet identifié, et en particulier pour ceux qui sont reportés sur la carte «Espaces et sites naturels à préserver et protéger» sous la rubrique «Préserver les sites potentiels de captage d'eau», les documents d'urbanisme doivent préserver les emplacements nécessaires à l'installation des forages et mettre en place les mesures de protection sur leurs abords immédiats.

Pour garantir le bon fonctionnement des stations d'épuration, la part des eaux pluviales rejetée dans le réseau doit être réduite. A cet effet, dans les nouvelles opérations d'aménagement, la part du sol imperméabilisé doit être limitée.

Afin de limiter la vulnérabilité de la nappe, et compte-tenu de l'offre présente, aucune nouvelle gravière ne doit être créée sur l'aire du présent Schéma de cohérence territoriale. Cette orientation ne s'oppose pas à l'extension des gravières existantes.

5. POINT N°2 : ASSOUPPLISSEMENT DE LA REGLE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SITUEES DE PART ET D'AUTRES DU MUEHLBACH

5.1. Objet et motivation

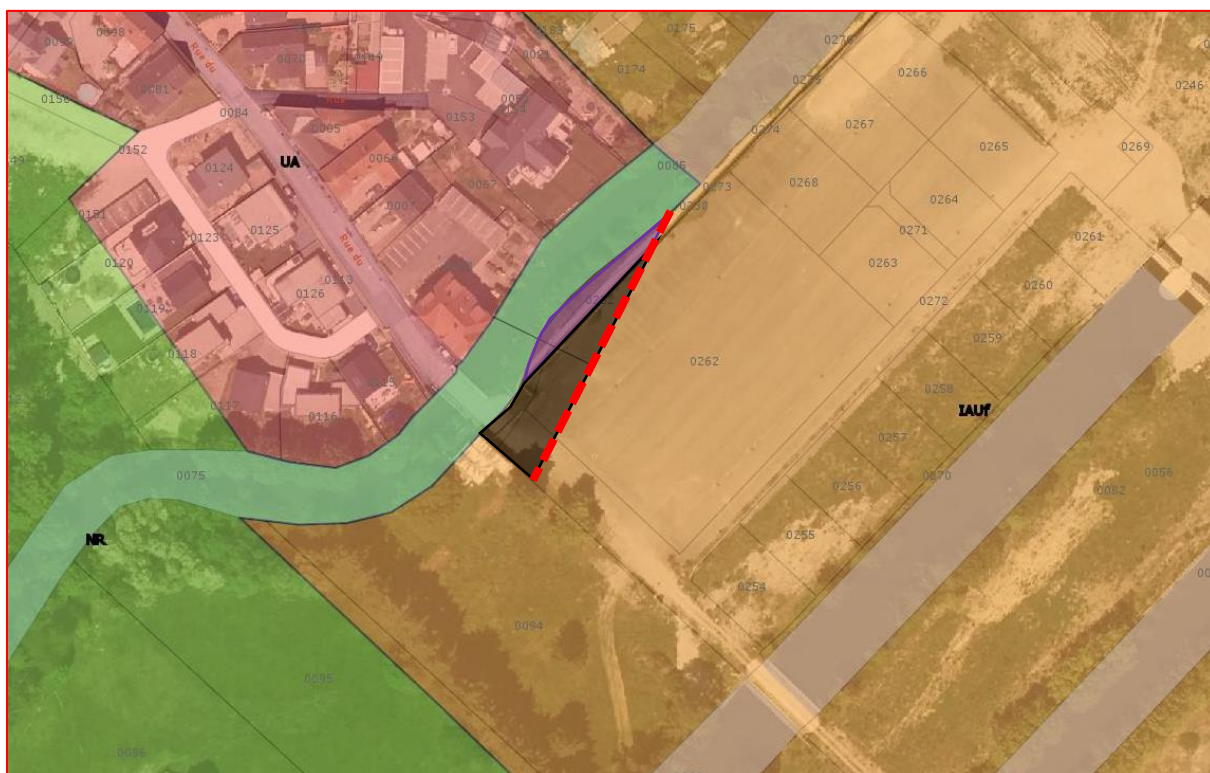
Le règlement de la zone 1AUf comporte 2 règles d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau, fossés et canaux.

La première impose un recul des constructions de min 10m par rapport à la berge de l'Il et de min 6m par rapport aux autres cours d'eau et fossés.

La deuxième impose un recul de minimum 15m entre deux constructions situées de part et d'autre d'un cours d'eau, augmenté de la largeur de ce cours d'eau.

Ces règles, comme l'ensemble des règles de la zone 1AUf ont été mises en place lors de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU adoptée le 8 avril 2019, et visaient principalement à préserver et améliorer les qualités végétales et paysagères des berges des cours d'eau fossés et canaux.

Il existe cependant un endroit où une construction existante implantée en limite des berges du Muehlbach a pour conséquence de reporter les 15m de distance entièrement sur la zone 1AUf, ce qui réduit considérablement sa constructibilité en débordant sur un espace déjà entièrement artificialisé (ancienne friche industrielle) :



Par ailleurs, il est profité de cette adaptation de la règle pour préciser que la largeur du cours d'eau à prendre en compte concerne également les fossés ou canaux.

5.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

5.2.1. Règlement écrit

L'article 6 1AUF du règlement écrit est modifié comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
<u>Article 6 1AUF : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> [...] <u>Cours d'eau et fossés :</u> Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance de la berge des cours d'eau et fossés, au moins égale à : - III : 10 mètres - Autres cours d'eau et fossés : 6 mètres De plus la distance horizontale de tout point de la construction à tout point d'une construction édifiée sur l'autre berge du cours d'eau, fossé ou canal devra être au minimum de 15m, augmentés de la largeur du cours d'eau entre ces constructions. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes non-conformes aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, cours d'eau et fossés, qui pourront conserver un recul minimal identique à celui existant.	<u>Article 6 1AUF : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> [...] <u>Cours d'eau et fossés :</u> Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance de la berge des cours d'eau et fossés, au moins égale à : - III : 10 mètres - Autres cours d'eau et fossés : 6 mètres De plus la distance horizontale de tout point de la construction à tout point d'une construction édifiée sur l'autre berge du cours d'eau, fossé ou canal devra être au minimum de 15m, augmentés de la largeur du cours d'eau, fossé ou canal entre ces constructions. Cette distance est réduite à 12m pour les constructions situées de part et d'autre du Muehlbach, augmentée de la largeur du cours d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes non-conformes aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, cours d'eau et fossés, qui pourront conserver un recul minimal identique à celui existant.

5.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, concernent une des zones sur lesquelles ont été identifiés un certain nombre d'enjeux. Elles sont ainsi susceptibles d'avoir sur l'environnement les incidences suivantes :

Enjeux	Caractéristiques des zones concernées	Incidences de la modification simplifiée du PLU
Milieus naturels et biodiversité		
Natura 2000	Une partie du ban communal d'Huttenheim est concerné par le site Natura 2000 – Directive Habitat (ZSC) FR4201797 « Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin »	Sans incidences : Une partie de la zone 1AUF touche le site Natura 2000 mais ce point de modification concerne l'autre côté de la zone, à presque 300m de distance, et n'aura pas d'incidence sur le site Natura 2000
ZNIEFF	Une partie du ban communal d'Huttenheim est concerné par : - La ZNIEFF de type 1 « Cours de l'Ill, du Canal de Colmar à Illkirch-Graffenstaden » - La ZNIEFF de type 1 « Ried de la Lutter, de Sermersheim à Benfeld » - La ZNIEFF de type 2 « Zone inondable de l'Ill, de Colmar à Illkirch-Graffenstaden »	Sans incidences : Une partie de la zone 1AUF touche les 3 ZNIEFF mentionnées mais ce point de modification concerne l'autre côté de la zone, à presque 300m de distance, et n'aura pas d'incidence sur ces ZNIEFF
Espèces protégées	Le ban communal d'Huttenheim est située dans une maille de 10kmx10km où ont été observées les espèces suivantes : Amphibiens - Sonneur à ventre jaune (dans 10 à 25% de la maille) - Grenouille agile (dans moins de 4% de la maille) - Crapaud vert (dans moins de 4% de la maille) Chiroptères - Pipistrelles, Noctule de Leisler, Murins, complexe mystacinus brandti (dans moins de 4% de la maille) Lépidoptères - Damier de la succise (dans 4% à 10% de la maille) - Cuivré des marais (dans moins de 4% de la maille) - Azurés (dans 10% à 25% de la maille) Odonates - Agrion de mercure (dans moins de 4% de la maille) Oiseaux	Sans incidences : La zone 1AUF est située dans le périmètre déjà urbanisé de la commune, peu propice à accueillir ces espèces protégées. Le diagnostic faune-flore-habitat réalisé sur le secteur en 2018 précise de ne pas modifier les ripisylves sur le secteur, ce qui reste le cas car la réduction des 15m à 12m concerne principalement un terrain artificialisé

	- Courlis cendré (dans 4% à 10% de la maille) - Chevêche d'Athéna (dans moins de 4% de la maille) Reptiles - Lézard des murailles (dans 4% à 10% de la maille) - Lézard des souches (dans moins de 4% de la maille)	
Milieus protégés	Une partie du ban communal d'Huttenheim est concerné par : - L'Arrêté Préfectoral du 04/06/1985 de Protection du Biotope (APPB) « Ried de la Lutter » - L'Arrêté Préfectoral du 24/10/2000 de Protection du Biotope (APPB) « La Butt et Prairies environnantes » - Le Site du Conservatoire des Sites Alsaciens (CSA) « Altbruch »	Sans incidences : Les parcelles concernées par les APPB et le CSA sont classées en zone N et ne concernent pas la zone 1AUf
Zones humides	Une partie du ban communal d'Huttenheim est concerné par : - Des zones à dominante humide (ZDH)(forêts, terres arables, prairies, territoires artificialisés - Une zone humide remarquable « Ried de la Lutter »	Sans incidences : Les parcelles concernées par la zone humide remarquable sont situées en zone N. La majorité des ZDH sont situées en zones A ou N. La zone 1AUf est essentiellement constituée de territoires artificialisés. Une partie de la zone 1AUf est néanmoins concernée par des boisements linéaires humides, mais ce point de modification n'aura pas d'impact sur ces boisements étant donné que les constructions existantes situées le long du Muehlbach sont suffisamment éloignées des berges, et la règle des 6m de recul par rapport aux berges sera alors plus contraignante que la règle des 12m de distance entre les constructions
Forêt	Non concerné	Non concerné
Continuités écologiques	Une partie du ban communal d'Huttenheim est concerné par : - Un corridor écologique national « CN5 – Vallée de l'III et Ried alsacien » - Un corridor écologique régional « C155 »	Sans incidences : La zone 1AUf n'est pas concernée par le corridor écologique régional. La zone 1AUf touche l'III et le réservoir de biodiversité, mais ce point de modification concerne l'autre côté de la zone, à presque

	- Deux réservoirs de biodiversité « RB44 – Ried de la Schernetz et Rischwald » et « RB46 – Ried Centre Alsace »	300m de distance, et n'aura pas d'incidence sur ces éléments
Ressources du sol et du sous-sol		
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Non concerné	Non concerné La zone 1AUf est située sur une ancienne friche industrielle
Artificialisation des sols	Non concerné	Sans incidences : La zone 1AUf est essentiellement constituée de territoires artificialisés. Une partie de la zone 1AUf est néanmoins concernée par des boisements linéaires humides, mais ce point de modification n'aura pas d'impact sur ces boisements étant donné que les constructions existantes situées le long du Muehlbach sont suffisamment éloignées des berges, et la règle des 6m de recul par rapport aux berges sera alors plus contraignante que la règle des 12m de distance entre les constructions
Agriculture	Non concerné	Non concerné
Ressources du sous-sol	Non concerné	Non concerné
Gestion des eaux pluviales	Non concerné	Non concerné
Patrimoine culturel et paysager		
Paysage	Le présent point de modification est susceptible d'impacter le paysage communal en zone 1AUf	Incidences limitées : La réduction de 15m à 12m n'aura qu'un impact très ponctuel, là où les constructions existantes sont situées à moins de 7,5m des berges du Muehlbach. Il existe un seul endroit dans cette configuration. A cet endroit, en prenant en compte la largeur du Muehlbach, la distance entre les bâtiments situés de part et d'autre du Muehlbach sera réduite à 24m au lieu de 27m
Patrimoine architectural	Le ban communal de Huttenheim est concerné par 3 périmètres de protection de monuments historiques (rayon de 500m) :	Sans incidences : La zone 1AUf n'est pas concernée par ces périmètres de protection.

	- Chapelle Notre-Dame du Grasweg, inscrit le 23/12/2002 (1907231861) - Croix, inscrit le 21/04/1934 (1907231862) - Maison Le Châtelet (Benfeld), arrêté ministériel le 07/12/1990 (1907231741)	
Patrimoine archéologique	Non concerné	Non concerné
Risques		
Risques naturels	Une partie du ban communal de Huttenheim est concerné par : - Le risque inondation (PPRI de l'III – zones bleu très clair à rouge foncé, PAC inondation Ehn – Andlau – Scheer) La totalité du ban communal de Huttenheim est concerné par : - Le risque de retrait et de gonflement des argiles (aléa faible à moyen) - Le risque sismique (niveau 3 - modéré)	Sans incidences sur le risque inondation : Une petite partie de la zone 1AUf est concernée par le risque inondation, mais ce point de modification du PLU n'impacte pas cette partie de la zone 1AUf Incidences limitées sur les 2 autres risques La réduction du recul des constructions augmente les possibilités de construire, mais de manière très ponctuelle, à un seul endroit (cf. remarques artificialisation des sols et paysage)
Risques technologiques	Non concerné	Non concerné
Risques miniers	Non concerné	Non concerné
Climat, air, énergie		
Qualité de l'air	Non concerné	Non concerné
Consommation énergétique	Non concerné	Non concerné
Population, santé et nuisances		
Pollution des sols	Non concerné	Non concerné
Gestion des déchets	Non concerné	Non concerné
Bruit	Non concerné	Non concerné
Qualité de l'eau	Une partie du ban communal de Huttenheim est concerné par 2 périmètres de protection de captage d'eau potable : - Forage (03081X0045) et ses périmètres de protection rapprochée et éloignée - Puits du Rischwald-Kertzfeld (03074X0189/AEP) et ses	Sans incidences : Les prescriptions intrinsèques à ces périmètres de protection restent d'application

	périmètres de protection immédiate et rapprochée	
Ligne à haute tension	Une partie du ban communal de Huttenheim est concerné par une ligne à haute tension (Ligne aérienne 63kV N0 1 Benfeld-Sélestat)	Sans incidences : Les prescriptions intrinsèques à cette servitude d'utilité publique restent d'application

Ce point du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Huttenheim est donc susceptible d'avoir des incidences limitées sur :

- le paysage ;
- les risques naturels.

Cette incidence potentielle est néanmoins fortement limitée, dans la mesure où :

- ce point de modification ne concerne que le Muehlbach ;
- la distance entre les constructions sera réduite à minimum 24m au lieu de 27m
- cette réduction concerne un endroit très ponctuel le long du muehlbach
- les terrains où la constructibilité sera augmentée en zone 1AUF ne concernent que des espaces déjà considérés comme artificialisés

Ces éléments permettent de conclure à l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

5.4. Articulation avec le PADD

Les adaptations envisagées dans ce point du projet de modification simplifiée du PLU restent cohérentes avec son PADD dans la mesure où il s'agit d'adaptations mineures qui ne sont pas de nature à porter atteinte aux 5 orientations générales du PADD, à savoir :

1. La maîtrise du développement urbain
2. La préservation de la qualité du cadre de vie et de l'environnement
3. Le maintien et le renforcement du tissu social et économique
4. La sauvegarde du patrimoine local et sa mise en valeur
5. L'amélioration des déplacements

5.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Les adaptations envisagées dans ce point du projet de modification simplifiée du PLU ne créent pas d'incompatibilité avec le DOO du SCOTERS, approuvé le 1^{er} juin 2006, modifié 4 fois (le 19 octobre 2010, le 22 octobre 2013, le 11 mars 2016 et le 21 octobre 2016) et mis en compatibilité 3 fois (le 5 novembre 2013, le 24 octobre 2019 et le 22 juin 2021), et sont notamment favorables aux articles suivants :

7 Favoriser le renouvellement urbain

Le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité, là où de telles disponibilités existent, la réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, la reconquête des friches urbaines et la construction dans les « dents creuses », en respectant l'identité des communes et des bourgs et en inscrivant les extensions dans un cadre d'urbanisation maîtrisé.

Ce développement doit intégrer les équipements, services et espaces publics supports de la vie locale, ainsi que les espaces verts nécessaires au cadre de vie des habitants.

Extrait du DOO du SCOTERS, p.7

6. TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

Suite à la présente modification simplifiée, le tableau de synthèse de la superficie des zones du PLU est actualisé comme suit :

VI. TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES														
TYPE DE ZONE		POS MAI 1989	POS REVISION 2000	POS MODIFICATION 2004		PLU APPROUVE		PLU MODIFICATION 2008		PLU MODIFICATION N°2 2018		DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU 2018		
ZONES URBAINES	UA	35,70	36,70	37,30	UA	29,07	29,07	29,07	29,07	UA	29,07			
	UB	30,20	36,40	42,90	UB	41,42	41,52	41,52	41,52	UB	41,52			
					UE	1,24	1,35	1,35	1,35	UE	1,35			
	UX	9	11	11	UX	21,25	21,25	21,25	21,25	UX	21,25			
	Total zones urbaines	74,90	84,10	+12,3%		92,98	+1,95%	93,19	+0,23%	93,19	+0,00%		93,19	+0,00%
ZONES A URBANISER	INA1	8,60	22,30	9,10	IAUH	4,72	4,72	4,72	4,72	IAUH	4,72			
	INA2	15,30	29,50	29,50	IAUX	4,46	4,46	4,46	4,46	IAUX	4,46			
										IAUF	10,73			
	IINA	51,20	15,70	22,30	IIAU	6,07	5,85	5,85	5,85	IIAU	5,85			
					IIAUF	10,87	10,87	10,87	10,87	IIAUF	0	-100%		
Total zones à urbaniser		75,10	67,50	- 11%	60,90	- 10%	26,12	- 57,11%	25,90	- 0,85%	25,90	+0,00%	25,76	-0,54%
ZONES AGRICOLES	NCA	284	269,80	269,80	AC	15,00	15,00	31,67	+111,13%	AC	31,67			
	NCB	25,30	24,80	24,80	ANC	301,81	285,14	285,14	- 5,52%	ANC	285,14			
Total zones agricoles		309,30	294,60	- 4,8%	294,60	0	316,81	+7,54%	316,81	0	316,81	0	316,81	0
ZONES NATURELLES	ND	515,50	672,70	672,20	NE	380,97	380,97	380,97		NE	380,97			
	NCf	268	134,60	134,60	NF	352,57	352,57	352,57		NF	352,57			
					NI	12,51	12,51	12,51		NI	12,51			
	NDf	0	1,90		Nr	69,40	69,40	69,40		Nr	69,54			
					Nvf	3,64	3,64	3,64		Nvf	3,64			
Total zones naturelles		783,50	809,20	+3,3%	806,80	- 0,3%	819,09	+1,52%	819,09	0	819,09	+0,00%	819,23	+ 0,17%
TOTAL BAN COMMUNAL		1 243	1 255	1253,50	1 255	1 255	1255	1255	1255	1255	1255			

superficies en ha

Extrait du rapport de présentation, p.101/272

Le tableau ci-dessus est modifié comme suit afin d'intégrer le reclassement d'une zone 1AUh urbanisée en zone Ub :

TYPE DE ZONE	DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU 2018			PLU MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 2026		
Zones urbaines	Ua	29,07		Ua	29,07	
	Ub	41,52		Ub	42,58	+2,55%
	Ue	1,35		Ue	1,35	
	Ux	21,25		Ux	21,25	
Total zones urbaines		93,19			94,25	+1,14%
Zones à urbaniser	1AUh	4,72		1AUh	3,66	-22,46%
	1AUx	4,46		1AUx	4,46	
	1AUf	10,73		1AUf	10,73	
	2AU	5,85		2AU	5,85	
Total zones à urbaniser		25,76			24,70	-4,11%
Zones agricoles	Ac	31,67		Ac	31,67	
	Anc	285,14		Anc	285,14	
Total zones agricoles		316,81			316,81	0
Zones naturelles	Ne	380,97		Ne	380,97	
	Nf	352,57		Nf	352,57	
	NI	12,51		NI	12,51	
	Nr	69,54		Nr	69,54	
	Nvf	3,64		Nvf	3,64	
Total zones naturelles		819,23			819,23	0
TOTAL BAN COMMUNAL		1 255			1 255	

Superficies en ha