

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE HAGUENAU

ANNEXE DU RAPPORT DE PRESENTATION : NOTICE EXPLICATIVE

| | |
|------------|-------------------|
| 19/11/2012 | Approbation |
| 22/09/2014 | Modification n° 1 |
| 19/09/2016 | Modification n° 2 |
| 26/09/2017 | Mise à jour n° 1 |

MODIFICATION N°3

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire du 13 septembre 2018



A Haguenau
Le 13 septembre 2018

Le Vice-Président,
Jean-Lucien NETZER

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

| | |
|--|-------------|
| I. Motif et contenu de la modification n°3 du PLU de Haguenau | p.6 |
| 1. L'Espace Gare et Services | p.7 |
| 1.1 Adaptation de l'article 6UR pour le secteur de zone URc | p.7 |
| 1.2 Adaptation de l'article 13UR pour le secteur de zone URc | p.7 |
| 1.3 Adaptation du texte introductif de la section II « Conditions d'occupation du sol » du règlement de zone UR | p.8 |
| 2. Suppression d'une liaison douce dans l'OAP « quartier de l'Europe » | p.8 |
| 3. Un nouvel emplacement réservé dans l'écoquartier Thurot | p.10 |
| 4. Mixité des fonctions pour le bâtiment patrimonial 5 place d'Armes | p.11 |
| 5. L'adaptation réglementaire de l'article 6 IAU | p.12 |
| 6. Déplacement de l'emplacement réservé A03 | p.13 |
| | |
| 2 Modification des pièces du PLU | p.14 |
| 1. Le rapport de présentation | p.14 |
| 2. Le règlement | p. 14 |
| 3. Le plan de zonage | p. 14 |
| 4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation | p.14 |
| 5. La liste des emplacements réservés | p. 14 |

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Haguenau a été approuvé le 19 novembre 2012, modifié le 22 septembre 2014 (modification n°1) et le 19 septembre 2016 (modification n°2).

La Ville de Haguenau a lancé la présente procédure pour mettre en œuvre la troisième modification de son PLU.

Dans la mesure où la présente procédure visant à faire évoluer le PLU de la Ville de Haguenau n'envisage pas, tel que prescrit par l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

Le PLU peut alors faire l'objet d'une procédure de modification selon les termes des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, lorsque la commune envisage tel que c'est le cas présentement, de modifier le règlement et/ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La présente note explicative a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°3 du PLU de la Ville de Haguenau et d'en justifier les orientations.

Elle est destinée à être intégrée, après approbation du dossier de modification, au rapport de présentation qu'elle modifie et complète.

A noter que l'arrêt du Conseil d'Etat du 19 juillet 2017 a jugé que les procédures de modification des PLU doivent comprendre une évaluation environnementale dès lors qu'elles peuvent être susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement au sens de l'annexe II à la Directive 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001.

En ce qui concerne la présente modification du PLU de Haguenau, un dossier de procédure d'examen au cas par cas a été soumis à l'autorité environnemental pour avis.

Plusieurs sites concernés par la modification sont situés dans la protection des Monuments Historique mais la modification est sans impact sur la protection.

De plus, la modification est compatible avec le SCOT de l'Alsace du Nord (SCOTAN), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma Régional des Continuités Ecologiques (SRCE).

I. Motifs et contenu de la modification n°3

La modification n°3 concerne plusieurs points :

- L'avancement de plusieurs grands projets d'aménagement de la Ville ou de la CAH nécessite l'adaptation des règles/orientations figurant au PLU :
 - l'Espace Gare et Service (EGS),
 - le quartier de l'Europe à proximité de la Voie de Liaison Sud (VLS),
 - l'écoquartier Thurot.
- La modification de zonage d'un bâtiment public 5 place d'Armes au centre-ville de Haguenau.
- L'adaptation du règlement pour permettre l'utilisation optimale des terrains constructibles en zones IAU.
- Le déplacement d'un emplacement réservé sur le plan de zonage pour permettre la constructibilité d'une partie de parcelle.

Localisation des points concernés par la modification n°3



1. L'Espace Gare et Service (EGS)

Le futur pôle d'échange multimodal (PEM) de Haguenau, classé en secteur de zone URc dans le PLU, constitue un espace stratégique pour la Ville et est en pleine mutation. Le projet d'EGS, la nouvelle gare de Haguenau, est en cours d'élaboration afin de pouvoir donner un nouveau visage et de nouvelles fonctionnalités à ce secteur. L'avancement de ce projet d'EGS rend nécessaire l'évolution de certaines règles du secteur URc, notamment au regard de la complexité des montages opérationnels des projets, des diverses propriétés foncières et des contraintes techniques ferroviaires.

Les usages et les espaces sont majoritairement publics.

1.1. Adaptation de l'article 6UR pour le secteur de zone URc

Au regard de la configuration des espaces publics appartenant exclusivement à la Ville de Haguenau et à la SNCF au sein du PEM, il apparaît nécessaire d'introduire davantage de souplesse dans la règle d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques.

Contrairement au reste de la zone UR, le secteur de zone URc devra permettre une implantation des constructions de premier rang différentes qu'à l'alignement des voies et emprise publiques. Un paragraphe supplémentaire stipulera à l'article 6UR : « Dans le secteur URc, les constructions et installations de premier rang peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Lorsqu'elles ne sont pas implantées à l'alignement, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées à 1,20 mètre au moins de l'alignement de toute voie publique ou emprise publique limitrophe existante, à modifier ou à créer. »

Le rapport de présentation dans son chapitre « Motivations des orientations réglementaires » est complété pour expliquer l'exception que constitue le secteur URc.

1.2. Adaptation de l'article 13UR pour le secteur de zone URc

Concernant les espaces libres et les plantations (les espaces verts) réglementés à l'article 13 UR, il s'avère très peu adapté d'imposer 30 % d'espaces plantés perméables à la destination quasi-exclusivement multimodale du secteur, et ce d'autant plus que la zone profite directement du Parc de la gare, identifié au PLU en espace boisé classé.

Il est donc proposé d'exempter ce quota minimum en secteur de zone URc, rajoutant le paragraphe : « Aucune superficie minimale d'espaces plantés perméables n'est exigée en secteur de zone URc. »

Le rapport de présentation dans son chapitre « Motivations des orientations réglementaires » est complété pour expliquer l'exception que constitue le secteur URc.



Les articles 6UR et 13 UR du règlement du PLU pour le secteur de zone URc sont donc à modifier.

1.3. Adaptation du texte introductif de la section II « Conditions d'occupation du sol » du règlement de zone UR

Compte –tenu de la particularité du secteur du PEM et de la complexité du montage du projet d'EGS décrit ci-avant, le texte introductif de la section II « Conditions d'occupation du sol » relatif à l'application lot par lot du règlement de zone UR doit exempter le secteur de zone URc de l'application de ce principe.

Le rapport de présentation dans son chapitre « Motivations des orientations réglementaires » est complété pour expliquer l'exception que constitue le secteur URc.

2. **Suppression d'une liaison douce dans l'OAP « quartier de l'Europe »**

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la Déclaration d'Utilité Publique de la Voie de Liaison Sud, les riverains du quartier existant ont exprimé leurs craintes par rapport aux nuisances susceptibles d'être engendrées par la liaison douce prévue entre la zone d'urbanisation future du quartier de l'Europe et la rue Jean Monnet. La collectivité a souhaité répondre favorablement à leur demande et supprimer cette jonction dans le cadre du futur projet d'aménagement et permettre le prolongement des itinéraires cyclables existants.

Il s'agit à présent de modifier le schéma de l'OAP « Quartier de l'Europe » du PLU en supprimant la liaison douce, représentée graphiquement à l'Ouest de l'OAP (p.28) et citée dans le texte p.29. La liaison douce principale reliant la zone d'urbanisation future au quartier existant dans la continuité de la rue du Député Hallez n'est pas impactée par la présente modification.

Le Rapport de Présentation du PLU est également impacté par ces modifications car, p.407, le texte fait référence à « deux voies piétonnes » qui assurent la perméabilité fonctionnelle du quartier. Il faut alors ne mentionner qu'une seule liaison douce.

Schéma de l'OAP « Quartier de l'Europe »



3. Un nouvel emplacement réservé dans l'écoquartier Thurot

Pour assurer la possibilité de jonction entre la rue Nicolas Thurot et la rue du Cl Jean de Benoist, il est proposé de mettre en place un nouvel emplacement réservé pour une amorce de voie structurante, afin de garantir la non-constructibilité de la seule parcelle n'appartenant pas encore à la collectivité dans le périmètre de la ZAC « Thurot ».

Cette emprise de 15,60 mètres de large nécessaire à l'aménagement viaire de la ZAC fait l'objet de négociations avec le propriétaire pour l'acquisition de ce terrain.

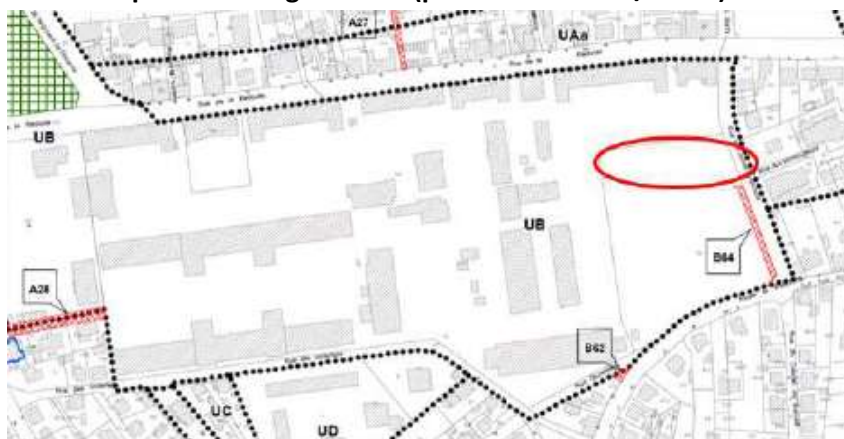
L'OAP « Ecoquartier Thurot » du PLU ne nécessite a priori pas de modification, le schéma de desserte étant resté volontairement très ouvert, en l'absence d'avancement suffisant de la ZAC en 2012, au moment de l'approbation du PLU.

Un nouvel emplacement réservé n°A50 de 1598m² est donc inscrit sur le plan de zonage et dans la liste des emplacements réservés.

Plan de localisation dans la ZAC « Thurot »



Extrait du plan de zonage du PLU (planche n°10 au 1/2000e)



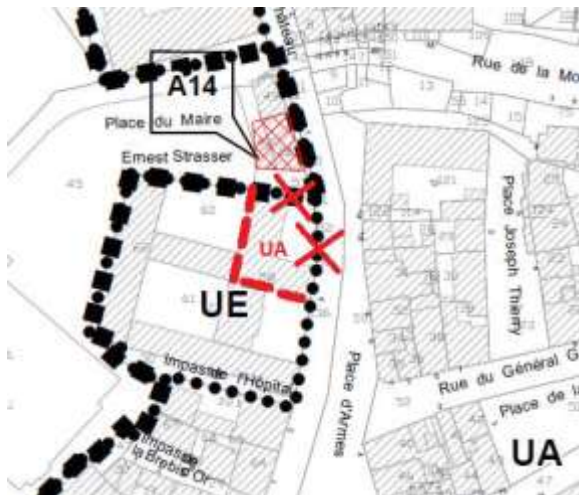
4. Mixité des fonctions pour le bâtiment patrimonial 5 place d'Armes

Le bâtiment patrimonial sis 5 place d'Armes abritait la Recette des Finances avant son départ en 2016. Il appartient à la Ville de Haguenau et il est classé au plan de zonage du PLU en zone UE à vocation d'équipements.

Afin de pouvoir trouver un nouvel usage à ce bâtiment positionné en cœur du centre-ville, à la proximité immédiate des commerces et du parking Vieille Ile, il apparaît nécessaire de reclasser l'emprise de ce bâtiment en zone UA « générique » couvrant la majeure partie du centre-ville. Cela permettra d'ouvrir les possibilités de réappropriation du lieu pour une mixité des fonctions : idéalement vers une destination de services (médicaux, sociaux) pour une grande partie du bâtiment et vers une création de logements dans les étages si l'opportunité se présente.

Cette modification de zonage implique une modification du zonage UE en faveur du zonage UA sur le plan de zonage et donc une modification du tableau des surfaces de zones du rapport de présentation.

Extrait du plan de zonage à modifier (planche n°10 au 1/2000^e)



5. Adaptation réglementaire de l'article 6IAU

Un permis d'aménager délivré sur une zone d'urbanisation future a mis en relief la difficulté d'application de l'article 6IAU sur certaines parcelles du lotissement.

Rappel du règlement du PLU : Art. 6IAU – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : L'édification à l'alignement ou à 5 m. maximum est imposée pour les constructions de 1^{er} rang.

Cette règle est toutefois difficilement applicable lorsque des futures emprises publiques bordent un terrain ou un lot sur 2 voire 3 limites séparatives (sur rue et en fond de parcelle jouxtant un parc public par exemple).

Aussi est-il proposé d'exempter les terrains bordés par plusieurs emprises publiques, en prévoyant que la règle ne s'appliquera qu'à une seule des limites concernées (article 6 IAU).

Ceci permettra une certaine marge de liberté lorsque les projets de construction se situent dans une configuration particulière de plusieurs emprises publiques en périphérie des terrains concernés.

Le rapport de présentation dans son chapitre « Motivations des orientations réglementaires » est complété pour expliquer ces exceptions.

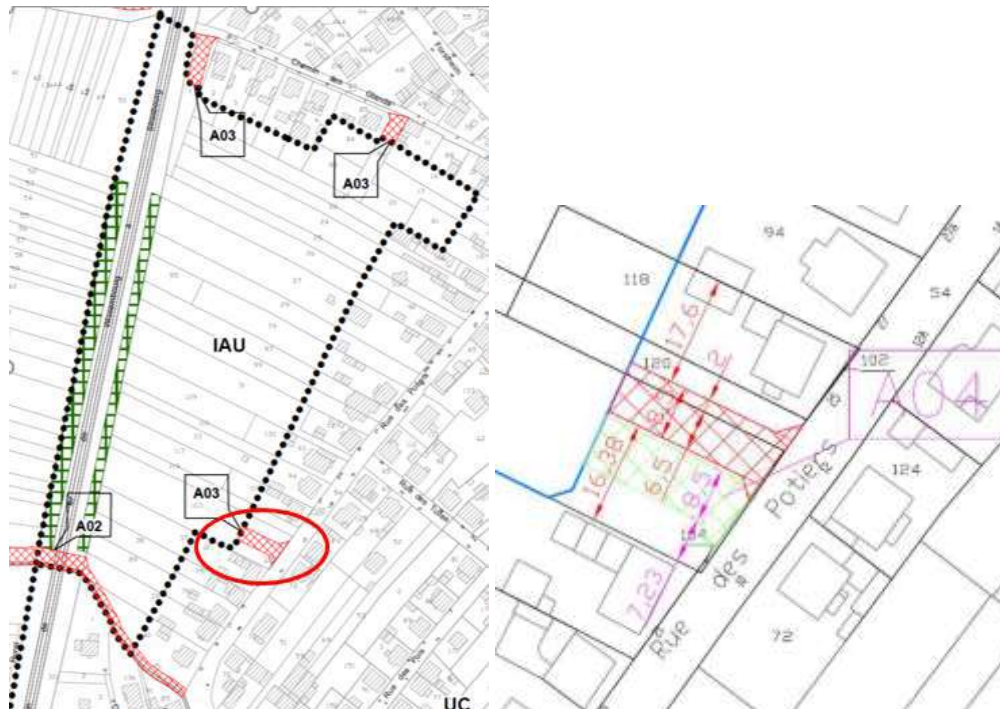
6. Déplacement de l'emplacement réservé n°A03

La collectivité propose de décaler l'ER A03 (Sud) rue des Potiers vers le Nord afin de rendre constructible une partie du terrain non bâti touchée par le tracé actuel de l'emprise de l'emplacement réservé située en plein milieu de la parcelle n°103.

Cela permettra de rendre constructible une partie de la parcelle cadastrée section KD n°103 accessible par la rue des Potiers et urbanisable, étant classé en zone UC.

NB : La surface reste identique.

Extrait du plan de zonage n°14



Source : SIG - Ville de Haguenau

II. Modification des pièces du PLU

1. Le rapport de présentation

La page 406 de la partie « Motivations des orientations d'aménagement » verra son schéma remplacé. Et la page 407 fait référence à une seule liaison piétonne.

Les pages 493, 494, 497 de la partie « Motivations des orientations réglementaires » sont modifiées pour tenir compte des changements apportés à la partie introductive de la section II du règlement de zone UR et au règlement des articles 6 et 13 UR.

La page 511 est également modifiée pour prendre en compte les modifications apportées à l'article 6IAU.

La page 563 de la partie « Du POS au PLU » du rapport de présentation est modifiée.

En effet, le tableau des surfaces prend en compte le reclassement en zone UA du bâtiment patrimonial 5 place d'Armes qui était classé en zone UE (0,07 ha).

La présente notice explicative de la modification n°1 viendra se placer en annexe du rapport de présentation qu'elle modifie et qu'elle complète, une fois la modification n°3 approuvée.

2. Le règlement

L'introduction à la section II UR (p.82) signale l'exception du secteur URc.

Les pages 84 et 90 du règlement (articles 6 UR et 13 UR) sont modifiées pour tenir compte de l'avancement du projet de l'Espace Gare et Services.

La page 107 du règlement (article 6 IAU) est modifiée pour tenir compte de la situation spécifique des lots bordés par plusieurs emprises publiques.

3. Le plan de zonage

La planche n°10 du plan de zonage est modifiée pour tenir compte du nouvel emplacement réservé n°A50 et du reclassement du bâtiment patrimonial en zone UA.

La planche n°14 du plan de zonage est modifiée pour tenir compte du déplacement de l'emplacement réservé n°A03.

4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le schéma de la page 28 des OAP « Secteur Europe » est modifié, ainsi que le texte de la page 29.

5. La liste des emplacements réservés

La page 5 de la liste des emplacements réservés est modifiée pour tenir compte du nouvel emplacement réservé n°A50.