

## **VILLE DE HAGUENAU**

---

### **Note de présentation de la modification n°2**

---

### **Rapport de présentation du PLU**



## PRÉAMBULE

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

La Ville de Haguenau a lancé la présente procédure pour mettre en oeuvre la deuxième 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 :

1. de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. 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 ;
4. d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, 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 ;

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).

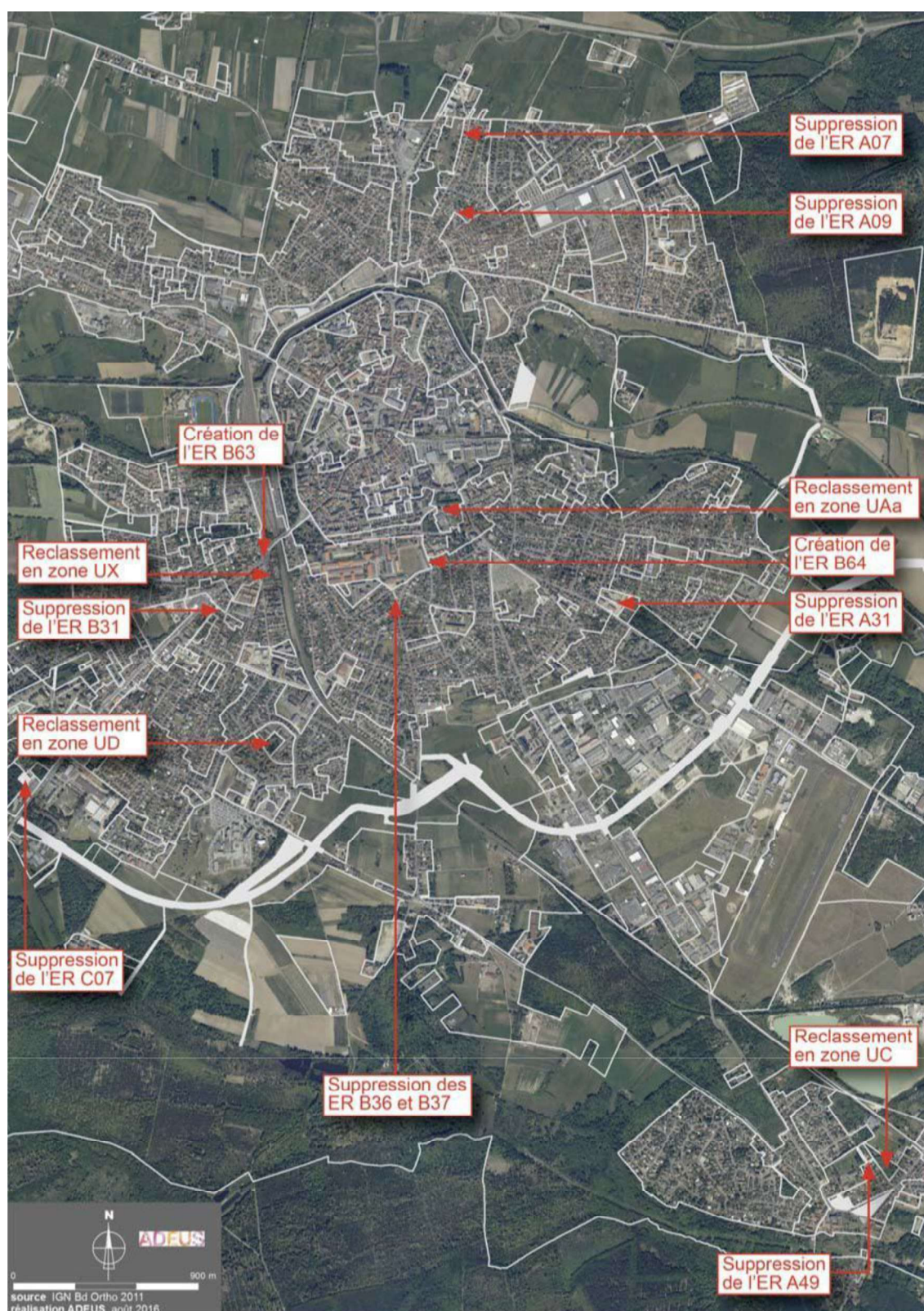
La présente note de présentation a pour objet d'exposer les motifs des changements apportés et le contenu de la modification n°2 du PLU de Haguenau.

Elle est destinée à être intégrée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle actualise et complète, en vertu de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme.

## I . MOTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification proposée porte sur les 11 éléments suivants :

1. Reclassement en zone UX d'un secteur classé en zone UC
2. Reclassement en zone UAa d'un secteur classé en zone UE
3. Reclassement en zone UC d'un secteur classé en zone UG à Marienthal
4. Reclassement en zone UD d'un secteur classé en zone UE
5. Modification de la règle d'implantation sur limite séparative en zone UB
6. Modification de l'article 13 relatif aux espaces libres et plantations en zone UB
7. Modification de la règle d'emprise au sol en zone UCf pour les constructions agri-coles
8. Assimilation des résidences seniors à la catégorie « équipements exceptionnels »
9. Création d'emplacements réservés
  - 9.1. Création de l'ER B63 pour l'élargissement de carrefour rue du Moulin neuf / route de Strasbourg / rue du Foulon
  - 9.2. Création de l'ER B64 Rue du Colonel Jean de Benoist
10. Suppression d'emplacements réservés
  - 10.1. Suppression de l'ER C07
  - 10.2. Suppression des ER B36 et B37
  - 10.3. Suppression de l'ER A07
  - 10.4. Suppression de l'ER A09
  - 10.5. Suppression de l'ER A31
  - 10.6. Suppression de l'ER A49
  - 10.7. Suppression de l'ER B31
11. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation



## 1. Reclassement en zone UX d'un secteur classé en zone UC

L'extrémité Nord de la Rue du Foulon, secteur classé en zone UC au PLU, est com-posée d'un tissu urbain aux formes et aux typologies relativement hétérogènes. Ce secteur relève ainsi d'une mixité fonctionnelle avérée, dépassant le strict cadre de la typologie d'habitat pavillonnaire classique.

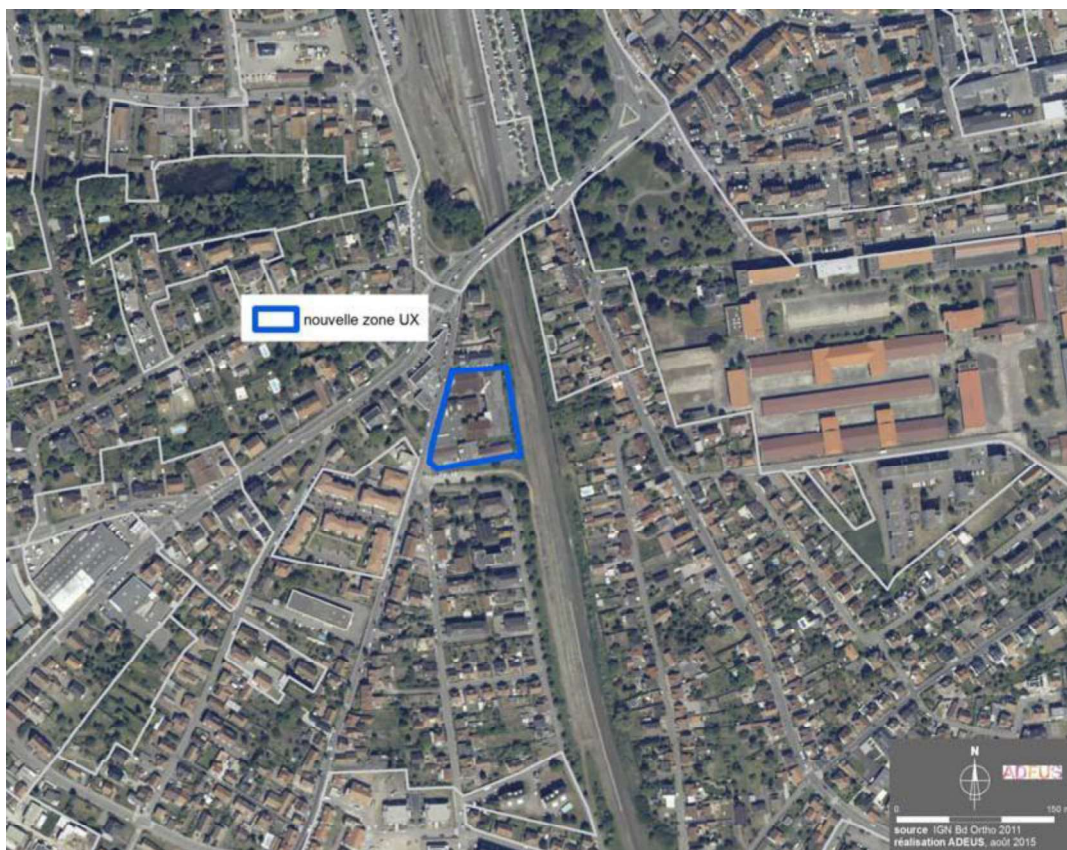
Dans ce secteur de zone UC se situe un ensemble bâti à vocation d'activités écono-miques de type artisanales et commerciales. La configuration urbaine plaçant cet îlot d'activités en coeur de ville et dans une zone de type UC ne pose au jour d'au-jourd'hui aucun problème particulier, dans la mesure où les activités artisanales en place ne sont génératrices ni de risques, ni de nuisances particulières. Cela va même dans le sens de la mixité des fonctions urbaines qui constitue une orientation forte du PADD.

Cependant, il s'avère que ce classement en zone UC contraint les possibilités d'évo-lution à l'avenir, et grève notamment les possibilités de développer ou de reconfi-gurer des activités d'ordres artisanales et commerciales, alors même que celles-ci préexistent et sont pérennes.

Le classement actuel en zone UC ne permet ainsi qu'une faible possibilité d'évolu-tion en reconstruction ou en extension pour de l'activité économique, du fait de la règle qui limite l'emprise au sol dans le tissu pavillonnaire, et s'avère finalement inadéquat avec la poursuite d'une activité d'ordre économique qui dispose pour-tant de possibilité d'évolution sur place.

L'objet de ce point de modification est d'adapter le zonage aux usages qui corres-pendent le mieux à la réalité, en basculant ce secteur dans une zone plus à même de répondre à des enjeux de développement d'activités économiques, tout en continuant à trouver sa place au coeur du tissu urbain constitué. Cela répond de manière cohérente aux orientations du PADD qui vise à la mixité des fonctions ur-baines, à limiter l'étalement urbain (ne contraignant pas à une délocalisation en zone d'activité périphérique) et à une animation commerciale de proximité.

En procédant à cet ajustement au plan de zonage, il ne s'agit pas de créer un secteur à dominante d'activités économiques ex nihilo, mais d'accompagner et de rendre possible la transformation et l'évolution de l'usage qui est déjà en place, en y asso-ciant les outils règlementaires les plus adaptés. En cela, un classement en zone UX s'avère davantage concorder avec la poursuite de l'activité artisanale et commer-ciale existante



Extrait orthophotoplan du secteur modifié (Source : IGN Bd Ortho 2011 - ADEUS 2015)

Il est donc proposé dans ce point de modification d'ajuster le zonage en reclassant ce secteur spécifique en zone UX.

## 2. Reclassement en zone UAa d'un secteur classé en zone UE

La Ville de Haguenau est actuellement propriétaire d'un immeuble situé 4 place Schuman. Il s'agit d'un bâtiment dont l'utilisation actuelle ne correspond cependant plus à un usage public, et il n'a pas été identifié de tel usage à court ou moyen terme par la Ville.

Cette bâtisse se situe par ailleurs aux abords immédiats d'un très vaste ensemble constitué d'équipements publics et d'intérêts collectifs (musée, écoles, infrastructures sportives, centre socio-culturel etc.). La juxtaposition de tous ces équipements formant un vaste secteur au coeur de la ville justifiait pleinement au moment de l'élaboration du PLU un classement en zone UE, dédié aux équipements collectifs (qu'ils soient publics ou privés).

N'ayant plus aujourd'hui de vocation d'équipement public à caractère collectif, ce bâtiment n'apparaît plus vraiment adapté aux usages et aux règles spécifiques qui ont été conçues à travers la zone UE.

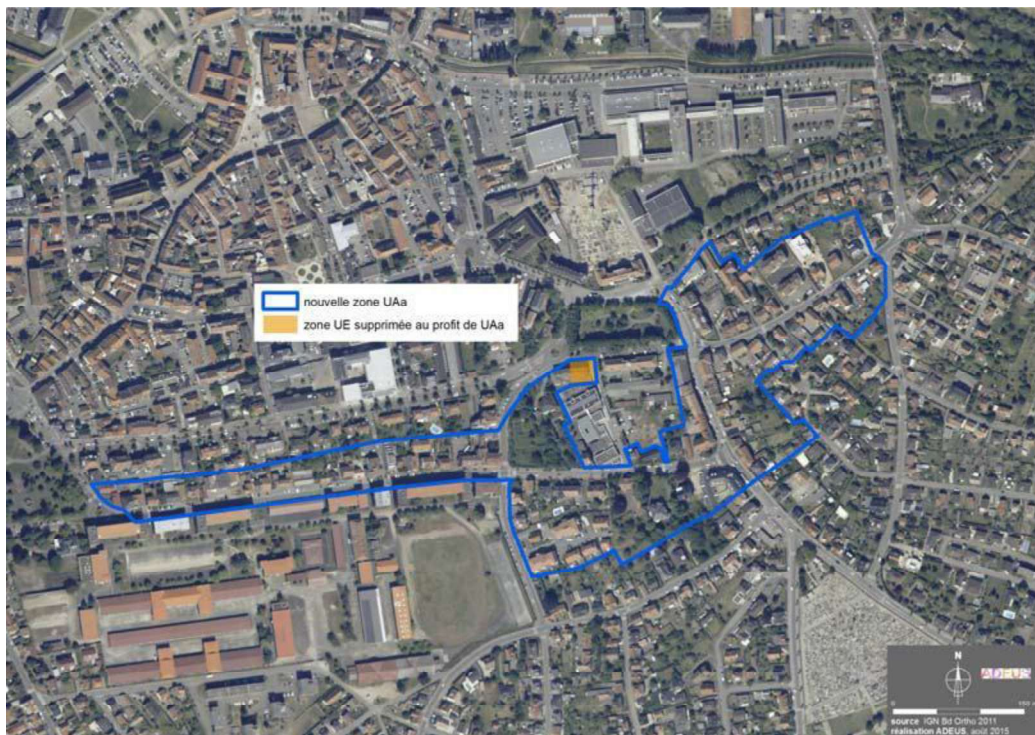
Par ailleurs, le PLU permet que certains équipements isolés et de petites dimensions échappent au zonage spécifique UE pour se retrouver assimilés aux formes urbaines mixtes. En l'occurrence, la typologie de bâtiment situé 4 Rue Schuman s'approche davantage d'un immeuble de taille moyenne de type immeuble de ville qu'à un équipement de grandes dimensions plus souvent associé à ces usages en zone UE.



Vue d'ensemble depuis la voie publique de l'immeuble situé 4 Place Schuman. (Source : Google – 2014)

L'objet de ce point de modification vise donc à rendre plus cohérent le classement entre le zonage, le lieu, les usages et les règles d'urbanisme qui y sont associées.

Il est donc proposé d'intégrer ce bâtiment isolé situé 4 rue Schuman et son terrain d'assiette à la zone mixte générique UAa voisine. Il est à noter que le changement de zonage ne crée ainsi pas de pastille dans la zone UE, mais saisit l'opportunité que la zone UAa, plus proche en termes d'objectifs et de formes urbaines, soit jointive, pour procéder à cet ajustement.



Extrait orthophotoplan du secteur modifié (Source : IGN Bd Ortho 2011 - ADEUS 2015)



### 3. Reclassement en zone UC d'un secteur classé en zone UG à Marienthal

Lors de l'élaboration du PLU, un des points sur lesquels les auteurs du PLU sont notamment intervenus concernait la problématique du traitement des cœurs d'ilots. Un certain nombre d'entre eux ont fait l'objet d'un classement en zone UG. Comme cela est explicité dans le rapport de présentation du PLU, une des volontés dans les objectifs assignés aux zones UG portait sur le potentiel d'urbanisation pour des besoins ultérieurs, et non pas un souhait de sanctuariser ces espaces.

L'interdiction d'urbaniser dans les cœurs d'ilots classés en zone UG relève donc d'une volonté de préserver des capacités de constructions futures sans que de petites constructions ponctuelles ne viennent réduire à néant les possibilités restantes.

Il convient par ailleurs de rappeler que la phase située entre l'arrêt et l'approbation a vu un certain nombre d'adaptations réalisées suite au déroulement de l'enquête publique, et notamment un reclassement d'un certain nombre de petits ilots UG dans le zonage des secteurs pavillonnaires limitrophes, classés majoritairement en zone UC.



*Extrait orthophotoplan du secteur modifié (Source : IGN Bd Ortho 2011 - ADEUS 2015)*

Aujourd'hui, un de ces cœurs d'ilots UG situé aux abords de la rue Atzenhoffer à Marienthal (un peu moins de 1 Ha de superficie) a été identifié comme pouvant, en poursuivant ainsi la logique énoncée ci-avant, être désormais ouvert à l'urbanisation.

Le maintien de ce zonage spécifique à cet endroit n'apparaît plus nécessaire, et la collectivité souhaite rendre constructible ce secteur au même titre que la zone UC voisine, permettant ainsi de répondre en partie aux besoins de la Ville en termes de constructions de logements dans le tissu urbain diffus, de façon complémentaire avec les opérations d'envergure en cours.

En conséquence, il est proposé de reclasser le cœur d'îlot UG bordant l'Est de la rue Atzenhoffer à Marienthal en zone constructible UC.

*NB : Ce point de modification s'accompagne de la suppression de l'emplacement réservé A49 (en deux parties), dont l'exposé des motifs est détaillé dans le chapitre 11 de la présente note, dédié spécifiquement à la suppression d'emplacements réservés dans le cadre de la présente procédure.*

#### **4. Reclassement en zone UD d'un secteur classé en zone UE**

La collectivité envisage depuis quelques années déjà la réalisation d'un projet visant à l'accueil des séniors qui trouverait place dans le quartier localisé entre le centre hospitalier et le collège Kléber. Pour ce faire, une zone de type UE (équipements publics ou collectifs) avait été inscrite lors de l'élaboration du PLU rue du Colonel Klipfel, en prévision de la réalisation de ce futur équipement.

Tel qu'imaginé au départ, le projet portait sur une résidence sénior de type sociale, pouvant être assimilée à une forme de logement aidé pour personnes âgées accompagné de services communs (gardiennage, espaces de vie communs, animations...). Il se trouve aujourd'hui que la collectivité a souhaité faire évoluer son projet vers des logements adaptés aux séniors et à loyer modéré. Il s'avère donc qu'en l'état actuel des choses, le projet s'oriente davantage vers une programmation assimilable à du logement (spécifique toutefois) qu'à un équipement collectif.

Or le classement du zonage actuel, réservé aux équipements publics ou collectifs, ne permettrait pas de voir le projet se concrétiser tel qu'il a finalement abouti, dans la mesure où il ne permet pas la mise en œuvre de logements classiques, quand bien même ces derniers seraient des logements aidés et spécifiquement tournés vers les séniors.

La solution envisagée consiste donc à modifier le zonage de ce petit secteur pour rendre compatible le projet et le règlement graphique du PLU, en permettant sur cet îlot l'habitat collectif, catégorie qui est celle qui se rapproche le plus de la vocation visée à terme.

Il s'agit donc dans ce point de modification de reclasser la zone UE en zone UD, cette dernière étant spécifiquement réservée à l'habitat collectif, et permettra donc au projet de logements adaptés aux seniors de se réaliser dans des conditions opti-males.



*Extrait orthophotoplan du secteur modifié (Source : IGN Bd Ortho 2011 - ADEUS 2016)*

Il est par ailleurs à noter que ce point a fait l'objet d'une recommandation du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du PLU qui s'est déroulée du 9 mai 2016 au 10 juin 2016. La Ville de Haguenau s'est engagée à mettre en œuvre cette recommandation, qui porte d'une part sur le projet de hauteur des constructions à limiter à 12 mètres environ, et d'autre part à une conservation des principaux arbres surtout en périphérie du terrain.

## **5. Modification de la règle d'implantation sur limite séparative en zone UB**

La zone UB a été créée dans le PLU afin de poursuivre un objectif de requalification d'une friche militaire proche de l'hyper centre. Le départ des troupes militaires de la caserne Thurot en 2004 a en effet laissé une opportunité unique à la Ville de ré-a-liser une opération urbaine d'ampleur, qui s'est dessiné autour d'un grand projet

urbain d'éco-quartier réalisé pour partie sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). La position centrale de cette zone UB (qui est la seule zone UB du PLU couvrant cet unique secteur d'un seul tenant) a poussé les auteurs du PLU à lui conférer un caractère urbain affirmé. C'est la raison pour laquelle, à travers un certain nombre de dispositions règlementaires, l'effet recherché dans l'objectif poursuivi par la règle a été d'atténuer les possibilités de constructions peu denses ou très basses de type habitat pavillonnaire individuel.

C'est notamment la raison pour laquelle, comme cela est exposé dans le rapport de présentation du PLU, l'article 7 de la zone UB impose que les constructions considérées comme des constructions " basses " soient obligatoirement implantées sur au moins une limite séparative latérale, dans le but de maximiser l'usage du foncier. L'objectif poursuivi à travers cette règle était aussi de ne pas grever le potentiel de densification offert par les hauteurs admises dans la zone UB.

Le projet étant entré en phase opérationnelle, il apparaît aujourd'hui possible de mieux saisir les premiers effets de la règle constatés et de tirer un premier bilan des effets positifs mais aussi des limites induites par les règles imaginées.

L'usage montre aujourd'hui que la norme liée à la notion de construction basse s'avère mal calibrée par rapport aux objectifs poursuivis dans la réalisation de la ZAC. Ces derniers restent valables et il n'est pas question de toucher au fondement de ce qui a poussé à rédiger ainsi l'article 7 de la zone UB, mais la collectivité souhaite abaisser le seuil admis. Il se trouve en effet que des bâtiments à R+3 (petits collectifs) se trouvent impactés par cette règle. Or il apparaît plus opportun de s'accorder sur l'acceptation qu'une construction est à considérer comme " basse " lorsqu'elle équivaut au maximum à un R+2. Le but de ce point ainsi modifié étant d'affirmer cette règle plus spécifiquement pour les maisons individuelles.

La proposition de modification vise ainsi à abaisser le seuil de 14 mètres de hauteur pour déclencher la règle d'implantation obligatoire sur au moins une limite séparative latérale à une hauteur inférieure à 10 mètres. Dit autrement, cela revient à ramener le seuil de déclenchement de R+3 à R+2, afin que les constructions au-delà de 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée ne soient pas impactées par cette disposition.

L'organisation des constructions à venir avec cette adaptation règlementaire sera ainsi légèrement moins contrainte et cela va dans le sens d'une meilleure prise en compte du projet au fur et à mesure de son évolution.

La proposition de modification de la règle ainsi rédigée à l'article 7 UB est la suivante :

1. L'implantation sur les **limites séparatives latérales** est admise.  
L'implantation des constructions nouvelles d'une hauteur inférieure à **10 m** est obligatoire le long d'au moins une limite séparative latérale. »

## 6. Modification de l'article 13 relatif aux espaces libres et plantations en zone UB

Ce point de modification concerne également l'éco-quartier Thurot évoqué ci-dessus, identifié dans le PLU à travers la zone UB. Comme cela a été rappelé, le classement en une zone dédiée a constitué un parti pris fort de la part des auteurs du PLU, afin de permettre l'émergence d'un projet d'envergure piloté par la collectivité, pour partie par le biais d'une ZAC. Cette approche a donc suscité la rédaction de règles au plus près des besoins et des enjeux spécifiques au projet d'éco-quartier Thurot.

Poursuivant l'objectif de cette zone UB (qui se cale sur les limites opérationnelles du futur éco-quartier et en grande partie sur le périmètre de la ZAC) de permettre l'accompagnement d'un urbanisme de projet, le caractère particulier de ce secteur tient dans le fait que des ajustements peuvent apparaître nécessaires en phase opérationnelle. Cela peut donc nécessiter des actualisations réglementaires qui s'avèrent indispensables au fur et à mesure que les opérations d'aménagements se concrétisent, sans toutefois remettre en cause les orientations du PADD vis-à-vis des objectifs poursuivis dans cette zone.

Un de ces points que la collectivité souhaite ainsi faire évoluer, en lien avec les besoins identifiés dans l'éco-quartier, concerne la prise en compte des espaces libres et des espaces végétalisés.

Lors de l'élaboration du PLU, il avait été imaginé dans le cadre d'un éco-quartier de satisfaire au mieux les besoins récréatifs des futurs habitants, tout en limitant au maximum les besoins de déplacements internes afin de pouvoir bénéficier directement de ces aménités. C'est ainsi que la réalisation d'un espace de jeux et de loisirs planté et aménagé a été rendu obligatoire par le règlement à l'échelle de chaque opération d'habitation supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

Ce point pose aujourd'hui des difficultés, l'avancement du projet révélant que cette règle ne serait plus tout à fait en cohérence avec le parti d'aménagement de l'éco-quartier tel qu'il a finalement été esquissé.

Il s'avère en effet que les besoins récréatifs sont en mesure d'être largement satisfaits à travers les espaces de loisirs publics, dans la mesure où ces derniers ont été remodelés et renforcés dans la phase définitive du projet afin d'être plus prégnants dans les objectifs poursuivis. En définitive, un grand parc public largement dimensionné de plus d'un hectare - soit près d'un dixième de la surface totale de l'éco-quartier - sera aménagé d'est en ouest en passant par le cœur du quartier et permettra à terme d'endosser cette fonction de support récréatif à l'échelle de l'ensemble du quartier et pour tous ses habitants.



*Esquisse du projet de parc public traversant l'éco-quartier de part en part  
(Source : Ville de Haguenau, 2013)*

Ce n'est donc ni le seuil ni la quantité d'espaces libres ou végétalisés, mais le choix du statut privatif de ces espaces que la Ville, en tant que maître d'ouvrage de la ZAC, souhaite aujourd'hui revoir. Or en l'état actuel du projet, ce point spécifique de la règle apparaît comme peu cohérent avec le plan d'aménagement final.

D'autre part, si ce point particulier vise à être supprimé pour mieux concorder avec les objectifs et le parti d'aménagement retenu sur le quartier Thurot, les autres règles de l'article 13 UB relatives aux espaces libres et plantations, elles, subsistent. Restera donc en vigueur en particulier les points qui imposent la réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 30% de l'unité foncière, la possibilité de réalisation de toitures végétalisées, ainsi que l'obligation de prévoir des dispositifs végétalisés pour les aires de stationnement en surface.

Il est donc envisagé dans ce point de modification de supprimer les points 3 / 3.1 / 3.2 de l'article 13 UB du règlement écrit du PLU.

## **7. Modification de la règle d'emprise au sol en zone UCf pour les constructions agricoles**

Au sein des secteurs d'habitat pavillonnaire classés en zone UC, le secteur de zone UCf recouvre des îlots ruraux et agricoles au caractéristiques typomorphologiques très spécifiques, constitués d'anciens corps de fermes.

Compte tenu de leur fort intérêt patrimonial, les règles qui encadrent la mutation des formes bâties de cette zone ont été définies dans le PLU pour aller dans le sens d'une préservation, sans toutefois obérer les possibilités d'évolution.

Il s'avère cependant à l'usage que la spécificité de la forme urbaine propre au secteur UCf ne permet pas toujours de tenir ces objectifs, notamment dans l'encadrement de l'emprise au sol limitée d'un seul tenant, qui est de toute évidence adaptée

149. l'habitat mais non aux autres types de bâtiments d'origine agricole (granges, han-gars, dépendances etc.), de par les spécificités et les dimensions souvent exceptionnelles de ces bâtisses.

Afin de ne pas aboutir à une transformation trop brutale et, à terme, à une disparition de ces formes bâties traditionnelles, il est néanmoins proposé de conserver l'encadrement de l'emprise au sol limitée, mais en donnant plus de souplesse à toutes les constructions qui ne relèvent pas d'habitations en zone UCf, compte tenu de la typologie très particulière en question.

Il est ainsi proposé de porter une précision au règlement écrit du PLU pour permettre de distinguer les règles d'emprises au sol destinées à de l'habitat, et celles qui peuvent s'appliquer sur des constructions et installations à destination d'activités agricoles. Il est entendu que ce type de constructions trouve encore aujourd'hui toute sa place dans ces îlots, puisqu'il s'agit de fermes qui sont, pour certaines, toujours en exploitation.

Il est donc proposé de modifier le règlement de la zone UC, plus précisément son article 9, en supprimant la règle d'emprise au sol maximale d'un seul tenant pour les constructions agricoles, et ce uniquement en secteur UCf.

La proposition de modification de la règle ainsi rédigée à l'article 9 UC est la suivante :

«**Dans l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCc**, l'emprise au sol maximale n'est pas réglementée.  
L'emprise au sol maximale d'un seul tenant est limitée à 200 m<sup>2</sup>, **à l'exception cependant du secteur UCf, où l'emprise au sol maximale d'un seul tenant n'est pas réglementée pour les constructions et installations à destination d'activités agricoles.** Toutefois, lorsque les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU ont une emprise au sol existante supérieure à 170m<sup>2</sup>, leur extension est possible dans la limite de 15% de la superficie d'emprise au sol existante à cette date.  
**Les constructions et installations à destination d'activités agricoles en secteur de zone UCf ne sont pas soumises à cette limite de 15%.**

«**Dans le secteur UCc**, l'augmentation de l'emprise au sol(2) est limitée à +20 % par rapport à l'emprise au sol des constructions et installations existantes à la date d'approbation du P.L.U. »

## 8. Assimilation des résidences seniors à la catégorie « équipements exceptionnels »

Ce point vise à requalifier un élément qui avait été traité lors de la modification n°1 du PLU en 2014.

La modification n°1 avait en effet cherché à clarifier une situation qui paraissait pour le moins ambiguë dans la qualification des résidences seniors, par rapport au traitement à appliquer quant aux normes de stationnement. Le choix avait alors été fait d'apporter une précision dans le rapport de présentation du PLU, visant à lever toute ambiguïté quant aux différentes catégories assimilables possibles. Il a été jugé à ce moment-là pertinent d'assimiler les résidences seniors à de l'habitat classique, à tout le moins en ce qui concernait les normes de stationnement à y appliquer lors des délivrances d'autorisations d'urbanisme.

Le point ici traité vise à revenir sur ce choix, et à profiter de la seconde modification du PLU pour tirer la conséquence d'une trop forte incohérence entre ce qui avait été imaginé et la réalité.

En effet, en assimilant les résidences seniors à de l'habitat, la règle applicable à l'heure actuelle impose la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> ou de 85m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, selon les zones concernées. Or il s'avère en réalité à l'usage que le taux de motorisation des personnes âgées fréquentant ce type d'établissement se trouve bien en deçà de la moyenne des ménages occupant des logements " classiques ". Ce ratio élevé ne colle donc ni aux besoins et aux attentes de la collectivité, ni à ceux des projets à venir, et manque en tout état de cause de cohérence avec les orientations du PLU en terme de gestion économe de foncier.

Il est ainsi proposé dans ce point de la modification n°2 de revenir sur les dispositions prises lors de la modification n°1, afin de préciser dans l'application de la règle, que les résidences seniors ne sont pas à assimiler à du logement, mais à des " équipements exceptionnels ". En ce sens, les besoins en stationnement devront être satisfaits de manière à pouvoir disposer d'un nombre de places permettant d'assurer les besoins propres des constructions prévues. Aucune modification n'est à proprement parler à apporter au règlement écrit à l'article 12 des différentes zones, puisque la catégorie " résidence senior " n'est pas explicitement précisée dans la liste des typologies exprimées dans cet article. Il en est uniquement précisé les modalités de prise en compte dans le rapport de présentation du PLU, seule pièce à modifier afin de rendre lisible la clarification apportée ici.



## 9. Création d'emplacements réservés

### 9.1. Création de l'ER B63 pour l'élargissement de carrefour rue du Moulin neuf / route de Strasbourg / rue du Foulon

Un des projets urbain majeur actuellement porté par la Ville de Haguenau concerne le futur réaménagement de l'ensemble du pôle Gares (routière et ferroviaire). C'est un secteur de renouvellement urbain qui fait l'objet, dans le cadre du PLU d'une OAP, en cohérence avec le projet de réaménagement envisagé. Il s'agit d'une zone stratégique en entrée de ville, disposant de nombreux atouts sur le plan de l'intermodalité, des capacités de renouvellement urbain et de mixité fonctionnelle en abord immédiat du centre-ville.

Afin d'accompagner au mieux l'émergence de ce projet d'envergure, la Ville souhaite inscrire un nouvel emplacement réservé au niveau du carrefour entre la route de Strasbourg, la rue du Foulon et la rue du Moulin Neuf. Ce nouvel ER B63 (inscrit en deux parties sur deux terrains distincts) destiné à élargir l'emprise de la voirie et d'allonger le tourne à gauche existant permettra à terme d'anticiper et de réguler au mieux l'absorption des flux automobiles supplémentaires engendrés par le réaménagement du secteur, et notamment la construction d'un parking silo prévu par le projet. Il permettra également de mieux calibrer les voies en amont de la traversée du pont de Strasbourg au-dessus de la voie ferrée.



*Etat actuel de la route de Strasbourg et du tourne à gauche à reconfigurer vers la rue du Moulin Neuf. (Source : Google, 2014)*

Géographiquement, le carrefour ne fait pas partie intégrante du périmètre du secteur du projet. Il est en limitrophe et c'est en cela qu'il constitue un point stratégique dans la conduite du réaménagement à terme. La route de Strasbourg constitue en effet à cet endroit un nœud routier important en entrée immédiate du centre-ville de Haguenau qu'il s'agit de calibrer au mieux, afin d'anticiper les futurs

besoins inhérents au réaménagement de la gare, en particulier sur sa partie Ouest vers le Moulin Neuf.

## 9.2. Création de l'ER B64 Rue du Colonel Jean de Benoist

Le projet d'éco-quartier Thurot est entré en phase opérationnelle, et avec cela s'ac-compagne les réflexions sur le traitement des abords immédiats du quartier, et les coutures à opérer entre le tissu urbain existant et les futurs aménagements aux abords de la ZAC Thurot.

En lien avec l'évolution du quartier Thurot, la Ville cherche à améliorer la desserte au niveau de la rue du Colonel Jean de Benoist et à anticiper les problématiques de circulation engendrées par les nouvelles constructions au niveau du carrefour Sud.

Il est dans ce cadre proposé d'inscrire dans la modification un nouvel ER B64. Ce nouvel ER destiné à l'élargissement de la voie rue du Colonel Jean de Benoist sur sa partie Ouest, poursuit deux objectifs.

Le premier vise à augmenter la part de stationnement automobile sur le domaine public et la part laissée aux piétons, le long de la voie. Aujourd'hui le stationnement s'effectue en chevauchement sur le trottoir, laissant une très faible emprise al-louée aux piétons et aux cyclistes. Inscrire un ER à cet endroit permettra donc de rééquilibrer la cohabitation sur l'espace public entre usagers de la chaussée, et re-donner du confort et de la sécurité aux circulations piétonnes et cyclistes le long de l'éco-quartier.

Le second objectif vise dans la foulée à redresser la configuration actuelle du carrefour avec la route de Weitbruch en intégrant un pan coupé à l'emprise de l'ER, ce qui permettra à terme de mieux calibrer la voirie, de la redresser et de sécuriser la desserte, en lien avec le nouveau quartier Thurot.



*Etat actuel de la rue Jean de Benoist au contact de la ZAC Thurot. (Source : Google, 2014)*

## 10. Suppression d'emplacements réservés

### 10.1. Suppression de l'ER C07

Cet emplacement réservé a été prévu lors de l'élaboration du PLU pour préserver les possibilités futures d'extension de la zone d'équipements et de loisirs située au Sud, faisant l'objet d'un zonage UE dédié. Une partie du foncier n'étant cependant pas sous maîtrise publique, il avait été proposé d'inscrire un emplacement réservé pour ne pas obérer de futurs projets.

Il apparaît aujourd'hui que l'opportunité pour la collectivité de maintenir cet espace par le biais d'un outil règlementaire tel qu'un emplacement réservée n'est plus avérée, dans la mesure où le foncier a été cédé à un riverain avec l'accord de la collectivité.

Cet ER devenant sans objet, il est proposé de le supprimer du plan de zonage dans le cadre de la présente modification.

### 10.2. Suppression des ER B36 et B37

Ces deux emplacements réservés ont été créés de manière à fonctionner en complémentarité, dans le but à la fois de reconfigurer le carrefour rue des Voituriers et rue Ohmetfeld, et d'élargir la rue des Voituriers dans le cadre d'une même phase de travaux.

Ces opérations ont été prévues lors de l'élaboration du PLU en lien avec les opérations de renouvellement aux abords de l'éco-quartier Thurot adjacent. Au vu de l'état d'avancement des opérations et du parti d'aménagement du projet, il s'avère que la reconfiguration de ce carrefour et de cette rue, telle qu'imaginée au départ n'est plus aujourd'hui nécessaire.

Il est donc proposé la suppression de ces deux ER dans la modification.

### 10.3. Suppression de l'ER A07

Des études ont été récemment conduites en vue d'une opération d'aménagement dans la partie Nord de la zone IAU entre la route de Wissembourg et la rue de l'Apothicaire. Les futurs accès à cette zone sont prévus au PLU par le biais de l'emplacement réservé A07, qui est composé en total de 6 embranchements permettant de prévoir différents points d'accès à la zone.

Dans le cadre du projet, l'organisation de la circulation faite dans les études préalables ont permis à la collectivité et au porteur de projet de trouver une solution foncière davantage satisfaisante en termes d'accès et de configuration de terrain, sans avoir besoin de recourir à l'emplacement réservé pour cette liaison douce.

De ce fait, cette partie de l'emplacement réservé A07 n'apparaît plus nécessaire dans le parti d'aménagement tel qu'il est proposé aujourd'hui dans le projet et devient donc sans objet à cet endroit.

Il est donc proposé de supprimer cet embranchement, et uniquement celui-ci, de l'emplacement réservé A07 du plan de zonage.

#### **10.4. Suppression de l'ER A09**

L'emplacement réservé A09 était initialement prévu dans l'ancien POS pour prolonger la rue du Lynx et réaliser la jonction avec la rue de l'Ecureuil.

Son maintien au moment de l'élaboration du PLU relève d'une erreur matérielle.

En effet, cet ER n'aurait pas dû être reporté au plan de zonage du PLU, dans la mesure où une délibération avait été prise par la commune en date du 23 juin 1999 afin de supprimer cet ER. La totalité des parcelles qui avaient été acquises par la Ville ont par ailleurs entre-temps été rétrocédées aux propriétaires fonciers concernés.

La présente modification est l'occasion de régulariser cette erreur matérielle mineure en supprimant l'ER A09 du plan de zonage.

#### **10.5. Suppression de l'ER A31**

L'emplacement réservé A31 a été inscrit au PLU afin de réaliser une voirie nouvelle reliant la route de Bischwiller et la rue Schilling (dans le prolongement de la rue Jean Setzer), sur un site laissé en friche à la suite du départ d'une entreprise.

Cette poche constitue désormais une dent creuse que la collectivité a identifiée comme une zone de renouvellement urbain intéressante, proche du centre-ville et bénéficiant d'une bonne accessibilité. Cette zone est cerclée de toute part : au contact du tissu urbanisé sur les façades Nord, Ouest et Sud et jouxtant un espace boisé classé à l'Est. La Ville a souhaité inscrire un principe de liaison traversante à réaliser en son sein, afin d'assurer une certaine perméabilité et de faciliter le lien avec le tissu avoisinant lors de la ré-urbanisation du secteur. Maintenir une liaison apparaît donc comme nécessaire afin de contribuer à désenclaver le quartier.

Même si ce principe de lien Nord/Sud reste d'actualité aujourd'hui et demeure une condition indispensable à la réalisation d'un projet urbain sur ce site, la collectivité souhaite réinterroger la pertinence de l'emplacement réservé comme l'outil approprié pour atteindre cet objectif. La volonté aujourd'hui se porte davantage sur un principe de liaison inscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation, donnant l'avantage d'offrir de meilleures marges de manœuvres dans le lien

de compatibilité de cette dernière, lorsque le projet futur entrera en phase opérationnelle.

Il est donc proposé ici de supprimer l'ER A31 au profit d'une nouvelle OAP inscrite dans le PLU. L'exposé des motifs détaillé de la création de cette OAP, en lien avec la suppression de cet ER est par ailleurs détaillé ci-dessous dans une partie dédiée, page 21. On y retrouve les mêmes motivations qui justifient à ce stade la suppression de l'ER A31.

### **10.6. Suppression de l'ER A49**

Cet ER est destiné à la desserte de la zone UG à Marienthal, zone qui fait elle-même l'objet d'un changement de classement en zone UC dans la présente procédure de modification et qui est présenté au point 3. de la présente note, page 8. Ce point est cependant abordé dans ce chapitre qui regroupe l'ensemble des suppressions d'emplacements réservés, pour des raisons de lisibilité et de cohérence globale du déroulé de l'exposé des motifs.

L'emplacement réservé A49 était initialement prévu pour préserver deux accès au cœur d'îlot UG en vue d'une constructibilité future. Cette inconstructibilité étant levée dans la présente procédure de modification par un reclassement de l'îlot en zone UC, il s'avère que les besoins de maintenir des accès futurs sont certes toujours avérés, mais peuvent se faire par d'autre biais que le règlement graphique du PLU.

Sur le plan foncier, il s'avère que l'emprise de l'îlot et celles des emplacements réservés forment une unité de propriété. La capacité de ménager des accès à l'îlot sus-visé est par conséquent garantie.

Il est donc proposé dans ce point de modification de supprimer du plan de zonage les deux embranchements de l'ER A49, en même temps que le reclassement en zone UC de la zone à laquelle ils préservaient l'accès, en complément de l'ancien zonage UG.

### **10.7. Suppression de l'ER B31**

Reliant la route de Strasbourg et la rue du Prêteur, la rue du Potager a été soumise 150. l'inscription d'un emplacement réservé lors de l'élaboration du PLU. La Ville y prévoyait un élargissement de voirie, en lien notamment avec l'ER A24 qui permettrait à terme la création d'une desserte de l'arrière des terrains situés en second rang le long de la route de Strasbourg, dans la perspective d'une percée vers la rue du Colonel André.

Lors de l'élaboration de la modification n°2 du PLU, la collectivité a dans un premier temps souhaité revoir la largeur d'emprise de l'ER inscrit initialement pour l'élargissement de la rue du Potager. D'un élargissement envisagé sur une dizaine de mètres d'emprise initialement, l'option promue dans la procédure de modification visait plutôt à réadapter l'ER pour permettre un élargissement moins impactant et plus réaliste, qui ne grevait plus les principaux bâtiments d'habitation sur l'ensemble de la partie sud du linéaire de la rue (4 maisons).

**Dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du PLU qui s'est déroulée du 9 mai 2016 au 10 juin 2016, certains riverains ont fait part de leur souhait de voir abandonner le projet de modification de l'emprise de l'ER au profit d'une suppression totale. Un accord a été trouvé lors d'une réunion tenue en mairie le 24 juin 2016 entre la Ville et les riverains de la rue du Potager sur ce point.**

**Ainsi, au regard de l'ensemble des remarques émises par les riverains, ainsi que de l'avis motivé du commissaire enquêteur ayant émis une réserve quant à ce point précis du projet de modification, la Ville de Haguenau décide de la suppression pure et simple de l'ER B31 du PLU.**

**La proposition de modification vise donc à supprimer l'ER B31 afin de lever la réserve émise par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique.**

**La révision de l'ER A24 sera par ailleurs à inscrire dans la prochaine procédure de modification du PLU, conformément aux conclusions de l'enquête publique.**

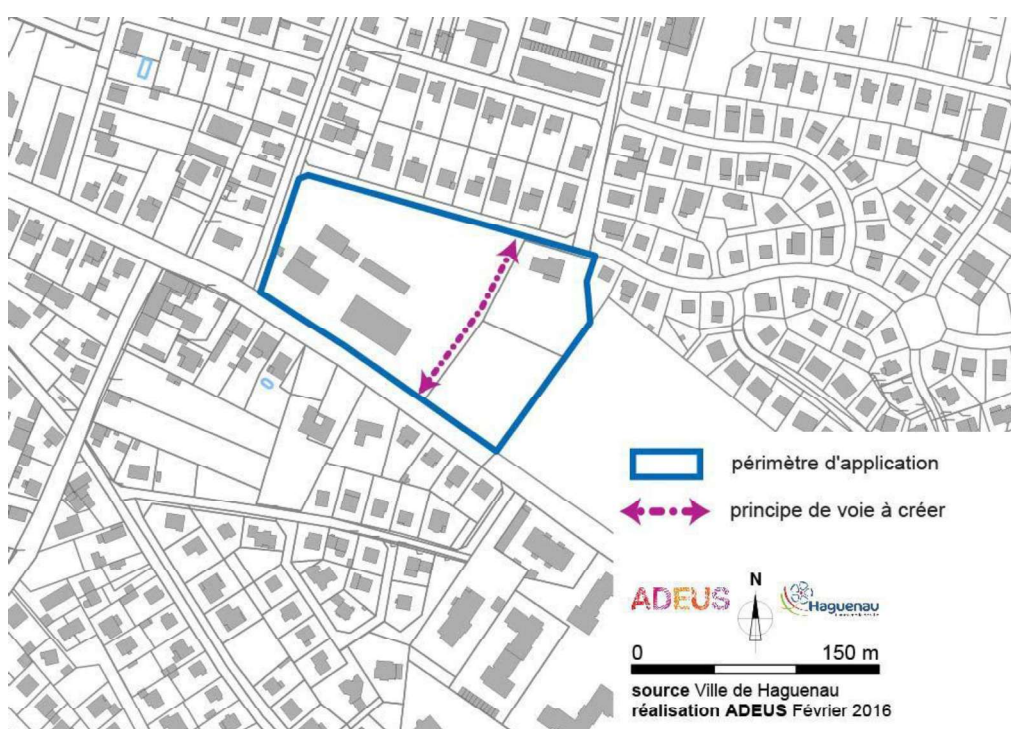
## **11. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

En lien avec le point visant à supprimer l'emplacement réservé A31 déjà exposé précédemment en point 10.5. page 20, une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation est créée dans le PLU. Cette OAP vient compléter le chapitre III des OAP intitulé " Secteurs de renouvellement urbain " déjà existant dans le PLU.

Constitutif d'un potentiel de renouvellement urbain non négligeable pour la Ville de Haguenau suite au départ d'une entreprise et à la constitution d'une friche, ce secteur était initialement pourvu d'un emplacement réservé. Ce dernier visait à la création d'une voirie nouvelle afin de réaliser une liaison permettant la jonction Nord / Sud entre la rue Jean Setzer et la route de Bischwiller.

Malgré la suppression de l'ER A31, ce principe fondamental de liaison Nord/Sud pour l'aménagement de ce secteur de renouvellement n'est pas remis en cause.

La démarche de création d'une OAP nouvelle en lieu et place de l'ER vise d'ailleurs à faire perdurer ce principe. Il s'agit simplement, dans le but de faciliter l'urbanisme de projet sur ce secteur de dent creuse en pleine mutation, de permettre une plus grande souplesse au projet à venir. C'est ainsi en vertu du rapport de compatibilité que la collectivité a souhaité se doter d'un outil de type OAP, en lieu et place d'un autre outil qu'était l'emplacement réservé. Ce dernier avait en effet le désavantage de figer un tracé figurant au plan de façon stricte, ne permettant aucune marge de manœuvre.



*Schéma de principe illustrant la nouvelle OAP " Secteur de la Route de Bischwiller "*

Or le contexte urbain et l'objectif poursuivi de créer une liaison entre quartiers déjà urbanisés en traversant un îlot quasi vide de toute urbanisation ou de toute voirie préexistante, pousse aujourd'hui la collectivité à vouloir se doter de l'outil le plus adéquat possible en matière de projet urbain.

Le choix de passer d'un outil à l'autre dans le PLU vise ainsi à laisser une meilleure marge de manœuvre lors de la définition ultérieure du projet, en coordination entre le porteur et la Ville de Haguenau, dans le cadre d'une démarche de co-construction.

En définitive, le lien de compatibilité engendré par l'OAP permet de sortir de la rigidité qu'imposait l'ER A31 et qui justifie donc sa suppression, tout en conservant

ce principe de voie à créer d'une douzaine de mètres permettant traverser le secteur de part en part.

Quant au principe de structuration urbaine du secteur, l'OAP se cale sur les principes règlementaires visés dans le règlement graphique du PLU, à savoir une différenciation Nord / Sud. En termes de formes urbaines, la partie Nord, au contact direct du tissu de type individuel pavillonnaire devra s'inscrire dans les formes urbaines prévues par la zone UAa, à savoir de l'habitat individuel dense, en bande ou groupé. La partie Sud du secteur, qui est longée sur toute sa longueur par la route de Bischwiller pourra quant à elle se structurer autour d'habitat collectif plus dense. Ces dispositions visant à apporter une transition dans les formes urbaines permettra ainsi d'intégrer au mieux les nouvelles constructions et de rendre ce nouveau quartier cohérent avec le tissu voisin existant.



#### **IV. ABSENCE D'INCIDENCES NOTABLES NÉGATIVES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT**

Les évolutions projetées dans la présente procédure de modification du PLU ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement. Celles-ci ne sont pas directement en prise avec de potentielles conséquences négatives sur les enjeux environnementaux de la commune tels qu'ils ont été identifiés dans l'évaluation environnementale du PLU.

L'objet de la présente modification porte en effet essentiellement sur des adaptations du règlement graphique, et de façon ponctuelle sur le règlement écrit et une OAP.

Ces évolutions visent des éléments d'ordre technique et des adaptations réglementaires en vue d'une meilleure adéquation des secteurs concernés par une modification avec leur usage et leur contexte urbain, ou encore une meilleure applicabilité de la règle. Ces secteurs se situent tous dans des zones urbaines déjà aménagées ou faisant l'objet de projets bien définis et encadrés, et ne font en somme que l'objet de changements mineurs.

Ces modifications n'ont donc pas d'incidences notables significatives sur le Plan au regard des enjeux environnementaux. Elles ne remettent pas en cause des orientations environnementales définies dans le PADD, ne réduisent pas d'espace boisé classé, d'espace naturel, agricole ou forestier, et ne visent à réduire aucune mesure de protection en lien avec des problématiques environnementales.

Au regard de l'ensemble des points faisant l'objet de la présente modification n°2 du PLU et la nature des modifications apportées, aucune incidence négative n'est donc constatée sur le plan environnemental.

## **IV . MODIFICATIONS DES PIÈCES DU PLU**

### **1. LE RAPPORT DE PRESENTATION**

Pour tenir compte des évolutions et modifications proposées dans l'ensemble de la présente note, le rapport de présentation du PLU est modifié et/ou complété aux pages:-

- 388 (création OAP Secteur de la Route de Bischwiller)
- 447-448 (résidences séniors et équipements exceptionnels)
- 451 (modification implantation sur limite séparative, article 7UB)
- 454 (modification seuil 300m<sup>2</sup> espaces libres, article 13 UB)
- 468 (modification seuil bâtiments agricoles en UCf, article 9UC)

La partie XI du rapport de présentation qui expose les motivations du règlement est structurée de façon à ce que lorsqu'une règle est identique dans plusieurs zones, elle n'est motivée que pour la première zone où elle apparaît. La suppression d'une partie des motivations de l'article 13 UB correspondant à la suppression d'une partie des dispositions de cet article avait donc des répercussions sur les zones où figuraient encore l'obligation d'espace libre. Pour conserver l'intégrité des motivations, le texte supprimé est reporté au droit des motivations de l'article 13 UC, p. 460-470, avec de légères adaptations pour supprimer les références à la zone UB et s'adapter au contexte rédactionnel de cette zone.

La surface des zones UA, UC, UD, UE, UG et UX ayant changé, le tableau des surfaces en page 561 est modifié en conséquence.

### **2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Une nouvelle OAP « *Secteur de la Route de Bischwiller* » est créée, prenant place à la suite des existantes dans le chapitre III « Secteurs de renouvellement urbain », p.18.

### **3. LE RÈGLEMENT**

Selon les motifs exposés dans la note, les articles suivants du Règlement écrit du PLU sont modifiés :

- Zone UC : article 9, la page 33 ;
- Zone UB : article 7, la page 18 ;  
article 13, la page 22.

### **4. LE PLAN DE ZONAGE**

Les plans de zonage n°4, 6, 7, 9, 10, et 14 au 1/2 000e sont modifiés. Le plan d'assemblage d'ensemble du zonage est également modifié en conséquence.

### **5. LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

La liste des emplacements réservés est modifiée aux pages 3, 4, 5, 7, 8.