

# PARTIE XI - Exposé des motivations du règlement

## I DÉLIMITATION DES ZONES URBAINES

La délimitation des zones urbaines est réalisée sur une base typologique et morphologique. L'essentiel du découpage repose sur l'analyse de la forme urbaine. C'est une approche clairement basée sur la reconnaissance des formes urbaines en présence, complétées par les fonctions existantes **ou souhaitées** dans les quartiers. Par forme urbaine, il faut comprendre l'ensemble que constituent le bâtiment et ses annexes, dans le rapport qu'ils établissent avec leur terrain. Entrent notamment en ligne de compte dans l'identification des types la volumétrie, l'implantation, l'évolution prévisible, le rapport entre plein et vide, la relation au voisinage, les fonctions urbaines présentes, telles le commerce, les services, etc.

Ensuite, on subordonne cette identification aux volontés techniques et/ou politiques de gestion ou d'évolution du tissu considéré pour définir le zonage à retenir. Voici à titre illustratif un exemple de cette approche :

Prenons un classique parmi les formes urbaines, le tissu pavillonnaire. Globalement, il obéit à un ensemble de règles implicites qui ont conduit à son édification. A priori, la création d'une zone U «pavillonnaire» permettra de globaliser les principales règles applicables à ce tissu, pour autant qu'on veuille le conserver dans son identité.

Mais ce tissu va parfois se décliner en pavillonnaire ancien sur parcelles de petites dimensions pour lequel il va falloir gérer des implantations et des extensions plus fréquentes, en lotissements très structurés par des règles communes pour lesquels le souci sera de gérer piscine, deuxième garage, aménagement des combles, vérandas et autres annexes. On aboutit donc à une forme commune, pavillonnaire, et deux sous-ensembles différenciés de cette forme urbaine. Cela se traduira par des règles communes régissant la forme pavillonnaire et des règles particulières sur certains items pour gérer leurs particularités.

Voici créés une zone et 2 secteurs particuliers : c'est ce que l'on a appelé l'approche morpho-typologique.

Imaginons ensuite que sur une partie de ce tissu pavillonnaire, on souhaite encourager la mutation du bâti existant vers des formes plus denses de type habitat intermédiaire, par exemple. Il faudra alors soit créer un troisième secteur de zone pavillonnaire, avec les règles correspondant à cette volonté (hauteur plus importante, densité supérieure, etc.), soit, plus vraisemblablement, classer cette partie à densifier dans une zone de morphologie différente, spécifique, pour lui permettre de bénéficier du corpus de règles visant à l'édification de ce type de tissu urbain. Ce fut par exemple le cas d'une grande partie de la zone UR.

Dans ce cas, ce n'est plus la forme urbaine existante qui va guider la délimitation du zonage et ses règles applicables, mais bien l'expression de la volonté politique de transformation. Ceci dit, on est toujours sur une base morphologique, puisqu'on vise au final à passer d'une forme urbaine à une autre.

Le troisième élément de délimitation du zonage, mais qui n'est qu'une déclinaison des premiers, est la reconnaissance d'une fonction urbaine particulière : zone d'équipements collectifs, zone de loisirs, zone d'activités ou commerciale.

A priori, on pourrait penser qu'il s'agit d'une reconnaissance de la fonction urbaine à travers le zonage, mais en fait, c'est aussi (voire surtout) la reconnaissance d'une forme urbaine spécifique.

Si l'école maternelle est implantée au pied d'un immeuble dans un quartier dense, on ne classera pas cette école dans une zone d'équipements du fait de sa seule existence, mais plutôt dans la zone d'habitat dense à laquelle appartient l'immeuble. Par contre, un ensemble scolaire, un collège et ses annexes, correspond à une forme urbaine spécifique, semblable d'ailleurs bien souvent à celle d'autres équipements, ce qui justifie alors la création d'une zone spécifique. Celle-ci sera liée à la forme urbaine dont elle encadrera la gestion, mais aussi à la spécificité de la fonction. C'est typiquement le cas des zones UE d'équipements ou UX d'activités, par exemple. La spécificité de la fonction s'exprimera alors le plus souvent par les destinations de constructions autorisées ou interdites.

Cette méthode d'élaboration du découpage en zone, esquissée dans le POS précédent, mais de manière inaboutie puisque la zone UB du POS, par exemple, recouvrait indifféremment de nombreux secteurs dotés de formes urbaines différentes, semble apporter une description de la ville et de sa complexité plus lisible et plus efficace que celle jusque-là utilisée. Elle permet d'assurer un découpage en zone de meilleure qualité, car plus près de la réalité du terrain et peut-être même plus près de l'expression d'une politique, c'est du moins l'une des motivations de la refonte du zonage.

Ce découpage s'appuie largement sur l'idée que le zonage et les règles qui s'y appliquent constituent un couple inséparable, au service d'une politique d'urbanisme efficace. En effet, cette approche du zonage distingue les formes urbaines les unes des autres, permettant ainsi la création d'ensembles homogènes qui facilitent la mise en œuvre des règles, en limitant les «cas particuliers» au sein d'un même corpus de règles.

En y ajoutant l'expression de la volonté politique, on peut traduire aisément le projet du PADD et surtout clarifier le «message» et le projet d'urbanisme adressé à la population et aux acteurs professionnels de l'urbanisme, de la construction et du développement.

En cela, c'est une approche particulièrement bien adaptée à l'élaboration d'un PLU qui, selon le vœu du législateur, se doit d'exprimer plus que ne le faisait le POS le projet urbain et les moyens de le comprendre.

Cette méthode a généré un découpage plus fin de la commune, les formes urbaines étant généralement imbriquées les unes aux autres.

Il est parfois arrivé que se présentent des cas de constructions isolées au sein d'un îlot ou d'un ensemble de constructions dont la forme urbaine n'avait que peu de rapport avec le voisinage, soit en raison des volumes bâtis, soit en raison du parcellaire, ou encore du rapport entretenu entre ce parcellaire et le bâti.

En dehors de quelques cas très spécifiques, pour éviter de tomber par trop dans le cas particulier, le découpage a cherché à systématiser une couverture minimale de plusieurs entités foncières, dès lors que l'on était dans du tissu urbain classique. Le principe retenu pour gérer ces cas isolés a donc été le suivant : c'est la forme urbaine dominante qui a été retenue pour le classement : zonage pavillonnaire pour un immeuble isolé au milieu de pavillon, par exemple.

La logique a été similaire pour les fonctions urbaines isolées : petits équipements collectifs ou locaux professionnels insérés dans le tissu urbain résidentiel. Dès lors que leur emprise et/ou leur forme urbaine était similaire ou du moins pas trop dissemblable au regard de celles du tissu bâti avoisinant, le zonage dominant a été préféré au classement dans une zone spécifique, en l'espèce UE ou UX.

Le choix de recourir à une zone spécialisée n'a été effectué que lorsque se dégageait peu ou prou une logique d'ensemble ou un voisinage suffisant pour que l'on puisse regrouper ces fonctions spécifiques au sein d'un même périmètre, fut-il un peu chantourné.

A l'inverse, la présence d'une construction préexistante, par exemple à vocation résidentielle au sein d'un ensemble bâti spécialisé dans une autre fonction, de type équipement collectif par exemple, a été généralement sanctionnée par la mise en place d'une zone urbaine généraliste sur cette construction.

Par définition, les zones généralistes admettent en effet la plupart des fonctions urbaines et des natures d'occupation du sol, alors que les zones spécialisées interdisent le plus souvent les fonctions qui ne leur sont pas apparentées : ainsi, une zone d'activité est-elle exclusive de l'habitat alors qu'une zone d'habitat autorise les activités.

En classant ces maisons ou ces immeubles isolés dans la zone spécialisée qui les entoure, on leur interdirait de facto de modifier leur vocation existante. Si c'est par-fois légitime, dès lors que la volonté politique et les motifs d'urbanisme permettent de le justifier, il existe aussi des cas où cette volonté est absente ou jugée trop contraignante au regard du bénéfice pour l'intérêt général et l'urbanisme de la ville.

C'est la principale motivation, par exemple, de l'identification des constructions d'habitation par un fragment de zone UA, UC, UD, etc. au milieu d'une zone spécialisée : permettre le maintien et l'évolution de ces constructions.

Lorsque l'on rencontre des constructions par exemple résidentielles dans une zone spécialisée et qui ne font pas l'objet d'un classement par le PLU en zone généraliste, c'est alors que le PLU a fait le choix d'une évolution, à terme ou en cas de démolition/reconstruction, de la destination existante vers celle de la zone qui entoure le bâtiment en question. Les exemples sont assez rares, mais ils peuvent se présenter. On trouve ainsi une entreprise dans une zone d'habitat, pour faciliter à terme la reconversion du site, comme à l'angle de la rue des Cerisiers et de la route de Bischwiller, ou à l'inverse une maison isolée dans une zone d'activité pour faciliter sa conversion en bureau ou service, comme, dans le même secteur, à l'entrée ouest de la zone d'activité de la route de Bischwiller.

On trouvera encore un exemple, entre la rue Clabaud et la rue du Maréchal Foch, d'une unité foncière isolée classée en UA au sein d'une zone UE. Comme indiqué précédemment, incorporer cette parcelle en zone UE lui aurait interdit toute évolution en tant que bâtiment non dédié à un équipement collectif ou public. Un tel destin n'était pas ici justifié pour les auteurs du PLU, aucun besoin d'extension des équipements n'ayant été identifié dans ce secteur.

Ces exemples sont assez rares au demeurant, au contraire par exemple de la présence d'un immeuble au sein d'un tissu pavillonnaire, fruit du hasard de la génétique historique des villes : terrain assemblé ou hérité plus vaste, époque de construction ancienne et moins encadrée, etc., les motifs sont nombreux.

L'approche morpho-typologique employée s'est voulue un principe guidant l'élaboration de la partie réglementaire du PLU et non l'application d'un dogme absolu.

Les auteurs du PLU n'ont pas fait un absolu de la création d'un secteur de zone ou d'une zone chaque fois que s'est présentée une morphologie urbaine particulière. Dans un souci de clarté et d'économie de moyens, il a été recherché à chaque fois si ces formes urbaines nécessitaient des règles particulières ou non. Si la réponse était «oui», alors un regroupement au sein d'une zone ou d'un secteur de zone spécifique a été effectué, si «non», ils ont été incorporés au zonage/règlement qui leur correspondait le mieux en termes de gestion urbaine et d'encadrement.

Dans la méthodologie d'élaboration du zonage, il est donc arrivé de regrouper au sein d'une même zone des tissus urbains d'époque constructive différente, mais qui obéissent à des règles similaires. C'est par exemple le cas de l'ensemble d'immeubles bordant au sud-ouest le parc de l'Horloge, à l'entrée de la rue de la Ferme Falk, classés en UAa alors que ce secteur est fondé en majorité sur l'identification d'un tissu plus rural. Ne relevant pas de la typologie de l'hyper-centre non plus, cet îlot était donc un cas à part. Plutôt que de faire une zone spécifique ou un secteur dédié juste parce que la morphologie bâtie et urbaine était différente, il a été inclus au périmètre UAa dont les règles permettaient de satisfaire les impératifs d'encadrement réglementaire et les mutations éventuelles de ce tissu bâti.

L'analyse par itération successive<sup>1</sup> du projet de règlement (graphique et écrit) lors de l'élaboration du PLU a en effet montré que les enjeux réglementaires pour cet îlot étaient identiques à ceux du UAa. On a donc fait l'économie d'un secteur de zone dont le seul fondement aurait été en définitive l'identification géographique et morphologique de cet îlot.

On a rencontré de nombreux autres exemples de ce type en cours d'élaboration, que ce soit dans l'habitat collectif, l'habitat pavillonnaire ou dans les zones spécialisées pour lesquels l'approche méthodologique a été identique avec au final le choix d'incorporer l'îlot ou le groupe d'îlots bâti dans le couple zonage/règlement.

Les éléments ci-après détaillent, zone par zone et secteur par secteur, les éléments de forme urbaine identifiés pour définir la classification, ainsi que les volontés politiques qui sous-tendent cette classification et les choix et principes de découpage qui ont conduit aux limites proposées. Sont ensuite exposés les attentes et les motifs qui sous-tendent les règles<sup>2</sup> applicables dans chacune des divisions du zonage.

1. *Lors de l'élaboration du couple zonage/règlement, on a d'abord identifié les tissus urbains majoritaires et leur principales caractéristiques, ainsi que leurs besoins de gestion réglementaire au regard du PADD en particulier et de leur mutabilité ou probabilité de transformation. Les tissus «exceptionnels» au sens de moins fréquemment rencontrés faisaient ensuite l'objet d'une analyse pour voir si leur évolution probable et leur situation nécessitaient des règles particulières ou s'ils pouvaient se contenter des règles du tissu urbain qui leur étaient morphologiquement le plus proche. En fonction de la réponse, soit une zone (secteur) nouvelle était créée, soit ils étaient incorporés à la zone qui leur était la plus adaptée. En cas de création de nouvelle zone (et donc de nouvelles règles), les exceptions morphologiques restantes étaient réinterrogées pour voir si elles pouvaient y être incorporées, et ainsi de suite jusqu'à couvrir la totalité du ban communal. C'est ce qu'on entend ici par analyse itérative du couple zonage/règlement.*
2. *Un certain nombre de règles sont issues de considérations techniques ou de gestion et sont reproduites d'une zone à l'autre de façon strictement identique. Pour ne pas alourdir inconsidérément le propos, elles ne seront alors présentées qu'une fois, à l'occasion de leur première rencontre dans le règlement.*

## II ZONE UA

### A) Motifs et principes de délimitation de la zone UA et de son secteur UAa

La zone UA correspond au cœur historique de la ville, globalement limité par le canal de la Moder et ses boulevards, les gares et la caserne Thurot. Il est formé de tissus urbains denses, marqué par la présence de bâtiments officiels et d'une forte présence de locaux commerciaux ou professionnels en pied d'immeuble. Ce centre historique comporte un secteur plus aéré comportant des hauteurs bâties plus faibles, où la présence de bâtiments d'origine agricole atteste d'un passé d'origine rurale. Il est particulièrement présent en périphérie de l'hyper-centre, côté nord. Au sud, on compte des parties qui ont connu un fort renouvellement urbain, en limite de la caserne Thurot en particulier. On trouve également des bâtiments historiques, des hôtels particuliers et enfin des ensembles issus de l'architecture militaire, administrative, religieuse ou hospitalière.

Ce centre-ville s'est étendu également sous la forme d'opérations d'ensemble, plus ou moins récentes, prenant la forme de pavillons ou d'ensemble d'immeubles. On trouve des exemples de ce type le long du boulevard de la Libération, au nord-est du centre-ville. Au-delà de la ceinture des boulevards, de la Moder ou des faisceaux ferroviaires, le tissu urbain bascule dans des formes urbaines différentes du point de vue morphologique : pavillons, immeubles, tissus de faubourg, immeubles collectifs contemporains, etc. qui obéissent à d'autres règles d'implantation, de densité, etc., et avec d'autres perspectives d'évolution, nécessitant une autre approche réglementaire.

Le zonage du PLU a tenté de prendre en compte cette diversité de tissus urbain du centre-ville. Le choix s'est porté sur une zone UA couvrant l'ensemble du centre ancien. Pour arriver à une homogénéité du tissu urbain au sein de la zone UA facilitant l'application d'un règlement, on a été amené à exclure de cette zone les secteurs d'équipements collectifs et les formes urbaines récentes, correspondant à des tissus urbains réglementés spécifiquement par ailleurs.

Le découpage reprend donc pour une majeure partie celui du POS précédent qui avait distingué également plusieurs secteurs différents en centre-ville, selon le même principe d'analyse morphologique du tissu urbain, à quelques ajustements près. Ont été sorties de la zone UA et de son secteur particulier, comme indiqué précédemment, les parties récentes, assimilables par leurs formes urbaines à des secteurs pavillonnaires ou d'habitat collectif, pour lesquels les motivations politiques (PADD) sont identiques à celles de la zone générique de cette forme urbaine. Selon le principe à forme urbaine et à volonté politique semblable, zonage identique, elles ont été respectivement classées en zone UC ou UD (cf. description de ces zones ci-après). La plus grande part des anciens secteurs UAa et une partie des secteurs UAa ont ainsi été reclassées en UC ou UD, sur cette base.

Les secteurs d'équipements d'intérêt collectif et public du centre-ville étaient classés en UAe au POS. Des règles spécifiques ont été élaborées par ailleurs dans ce PLU, à travers la zone générique UE, pour encadrer les équipements. Ces ensembles (lycée, sous-préfecture, IUT, mairie, etc.) ont donc été identifiés et reclassés dans la zone UE qui leur est dédiée, dès lors qu'aucune volonté politique particulière ne leur était appliquée les différenciant du destin urbain de la zone UE générique.

La zone UA et son secteur particulier UAa (cf. ci-après) ne couvrent donc globalement plus que le bâti traditionnel, hors équipements collectifs.



Le parcellaire du centre-ville est caractérisé par une trame étroite et très dense, comportant en rez-de-chaussée de nombreux commerces ou services. Les hauteurs s'étagent jusque vers R+3+combles, rarement plus.



Sur cette base, on distingue un tissu bâti qui diverge de cette morphologie de base. Il s'agit des anciens quartiers plus ruraux, caractérisés, eux, par la présence d'anciens bâtiments agricoles, dont une partie a connu d'importantes mutations urbaines, en direction d'une densification forte. A cela s'ajoutent des tissus atypiques, comme à l'entrée de la rue de la Ferme Falk, plus proche de la ville allemande strasbourgeoise, tissus regroupés dans ce même secteur de zone UAa.



L'ancien secteur UAb du POS, entre gare et Grand Rue, a servi d'étalon pour la définition du secteur UAa, les autres parties de ce secteur ayant été incorporées au fur et à mesure de l'analyse itérative. Les hauteurs sont moins importantes que dans l'hyper-centre et on note la présence de plus d'espaces libres au sein du parcellaire. Ces trois éléments, hauteurs, densité bâtie et rapport du bâti au parcellaire, ont servi de base à la distinction de zonage opérée entre UA et UAa et aux choix réglementaires.

## **B) Dispositions réglementaires**

### **1. Nature de l'occupation du sol**

Cette partie du règlement est consacrée aux occupations du sol interdites ou soumises à condition. Par principe, le droit prévoit que ce qui ne fait pas l'objet d'une interdiction ou d'une condition est autorisé, c'est aussi le principe pour ce PLU.

#### **1.1. Article 1UA - Occupations et utilisations du sol interdites**

La plupart de ces dispositions vont se retrouver dans toutes les zones du PLU car relevant soit de traduction locale d'interdits émanant de réglementations plus larges (zones inondables, canalisations de transport de matière dangereuse, etc.) soit d'une prise en compte générale d'un problème particulier. C'est par exemple le cas de l'interdiction de réaliser des locaux habitables sous le niveau de la voie de desserte, sur laquelle nous reviendrons ci-après.

S'agissant d'un quartier de centre-ville, le PLU pose comme principe l'interdiction des destinations et occupations du sol qui s'avèreraient incompatibles avec la vocation du quartier. Cette formulation permet de faire une analyse au cas par cas plutôt que de poser un interdit général sur une occupation du sol.

Le code de l'urbanisme (R123-9) ne distingue en effet que quelques grandes catégories entre lesquelles on peut faire une distinction. Prenons l'exemple de l'industrie : il n'est pas possible d'opérer une distinction entre les types d'industries au sens du code de l'urbanisme. Si on souhaite éviter en centre-ville ce qui est synonyme d'industrie pour le commun des habitants, à savoir des activités de grande ampleur, avec beaucoup de trafic généré, des process de fabrication, de nombreux emplois et de grandes emprises bâties, voire l'existence de risques ou de nuisances, bref, une forme et une fonction urbaines nécessaires, mais peu adaptées à un centre-ville historique, la solution réglementaire simple passerait par son interdiction.

Mais il s'avère que l'atelier d'un bijoutier, où il fabriquerait ses bijoux, est aussi une «industrie» au sens de la nomenclature. Or une telle activité, qui ne pose aucun problème d'insertion en centre-ville, se retrouverait par voie de conséquence interdite également. Et l'on retrouverait le même genre de difficulté pour la fonction dépôt et entrepôt, par exemple...

Pour pallier à l'incapacité réglementaire de distinguer finement entre les différents types de destinations et d'occupations des sols, le PLU a opté pour une interdiction générale des installations, occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation du quartier considéré. La relation de compatibilité expose la collectivité à devoir procéder à chaque projet potentiellement incompatible à une analyse pour déterminer si c'est réalisable ou non, et à argumenter le cas échéant sa décision de refus, mais c'est la formule la plus adaptée pour gérer les éventuelles difficultés d'insertion urbaine soulevées par une demande d'autorisation.

Dans le même ordre d'idée, le PLU instaure une interdiction d'un certain nombre d'occupations du sol particulières, susceptibles de poser des problèmes d'insertion dans le tissu urbain, soit en raison des risques, soit en raison des nuisances, soit en raison de l'atteinte à la qualité paysagère que provoquent ces occupations.

On trouve ainsi les dépôts de déchets ou de matériaux - sauf quand il s'agit de ce qui est nécessaire à une activité admise, les dépôts de vieux véhicules qui n'ont guère leur place en centre-ville.

A noter que par vieux véhicules ou véhicules hors d'usage, on entend ici les stockages privés, les entreprises de démolition et de recyclage et non ceux liés à des activités de vente et de réparation qui, elles, sont bien plus simples à insérer dans un quartier urbain.

Le PLU interdit la réalisation des locaux habitables sous le niveau de la voirie. L'objectif du PLU n'est nullement de se substituer au code de la construction et de l'habitation pour encadrer la notion de locaux habitables. Il s'agit bien ici de motivations d'urbanisme et de sécurité qui ont guidé les auteurs du PLU. En effet, les épisodes pluvieux intenses qui se multiplient, les perspectives de modifications climatiques qui ne peuvent que renforcer ces phénomènes dans les années à venir, la faible pente générale du terrain et ses répercussions sur la topographie des réseaux d'assainissement ainsi que la pratique généralisée de stationnement en sous-sol font que l'on risque de plus en plus d'avoir des phénomènes d'inondation de sous-sol. C'est déjà pénible à vivre lorsqu'il s'agit de simples sous-sols qui ne servent que de locaux techniques ou d'entreposage, mais cela devient vite un problème de sécurité des personnes, avec des conséquences plus graves ou plus pénibles, lorsqu'il s'agit de locaux d'habitation.

Bien sûr, il existe en théorie des moyens techniques de se protéger de ces problèmes (clapet anti-retour, regard d'absorption des eaux de ruissellement, etc.), mais l'expérience montre qu'ils ne sont pas toujours suffisants, suffisamment dimensionnés ou entretenus pour être totalement efficaces lorsque surviennent des épisodes pluvieux qui dépassent les prévisions. C'est donc dans l'évitement de ces conséquences sur la sécurité des personnes que l'on doit rechercher l'essentiel des motivations profondes de cette mesure d'interdiction.

Dans le but de préserver les témoignages patrimoniaux du passé, le PLU a identifié toute une série de bâtiments remarquables en raison de leur architecture, de leur présence dans la ville et du rapport qu'ils entretiennent avec leurs abords. Il s'agit des constructions identifiées aux documents graphiques du règlement sous l'appellation «maisons de maître» en application de l'article L. 123-1-5, 7°) du C.U. La prescription est unique : il est interdit de procéder à la démolition de ces constructions ou d'en dénaturer l'aspect extérieur, sous-entendu par des ajouts ou transformations. Les ajouts ou transformations ne sont pas formellement interdits, mais ils devront veiller à ne pas dénaturer les constructions, leur volumétrie, leur rapport à l'environnement non bâti (parc, jardin) et en particulier la perception qu'on peut en avoir depuis les espaces ouverts à la circulation publique puisqu'il s'agit avant tout de préserver un certain paysage de ville.

Par construction, sauf exception, le choix a été fait de ne pas surenchérir sur les périmètres de protection des monuments historiques, ce qui explique que les bâtiments remarquables et maisons de maître du centre-ville n'aient pas fait l'objet de cette protection. D'ailleurs, en UA, seul l'ensemble bâti à l'entrée de la rue de la Ferme Falk est identifié. On voit que si en pratique le règlement n'a pas systématiquement interdit toute transformation, celles-ci sont toutefois fortement conditionnées au respect du patrimoine. On retrouve là aussi les préoccupations exprimées par le PADD (partie I, chapitre III, § A) ce qui en pratique va limiter fortement les possibilités de transformation.

La disposition suivante vise à éviter que ne se développent des occupations du sol de type camping ou assimilé. Leur multiplication dans la ville en dehors des endroits adaptés à cette vocation, plutôt en lien avec les espaces libres et les secteurs de loisirs de Haguenau, n'est pas souhaitée car mobilisatrice de foncier pour une faible densité d'occupation, dans une ville où l'espace disponible n'est pas infini. Le PLU prévoit par ailleurs des secteurs où ces pratiques sont possibles.

La réalisation de plans d'eau ou de carrières fait l'objet de restrictions pour éviter la multiplication des points d'infiltration dans le sous-sol. Même si seule la partie est du ban communal est concernée par la nappe du Rhin, où ces réalisations sont prohibées par le SAGE pour préserver la qualité de l'eau, le PLU a souhaité étendre au ban communal ces restrictions des occupations du sol qui sont potentiellement des dangers pour la qualité des eaux souterraines. Présente en zone UA, cette interdiction va se retrouver quasi sans changement dans toutes les zones du PLU, sauf secteur d'extraction spécifique, où ces activités sont encadrées par des procédures et régime juridique spécifiques (ZERC, etc.). L'article 2 prévoit néanmoins quelques possibilités limitées et encadrées de réalisations dans ce domaine, mais uniquement dans des cas très particuliers figurant l'article 2UA.

L'alinéa suivant traduit la prise en compte des objectifs de protection du SDAGE vis-à-vis des crues. En l'absence de PPRNI de la Moder déterminant les niveaux d'aléa dans les enveloppes de crues identifiées, le principe de précaution interdit globalement la réalisation de constructions ou d'installations nouvelles ou d'extensions de l'existant. La réalisation d'un PPRNI devrait intervenir dans les années à venir, permettant de lever cette interdiction, dès lors que l'aléa sera connu. Mais en attendant, il était nécessaire pour le PLU de poser une interdiction afin de prendre en compte ce risque.

Le document risques du règlement graphique a donc délimité l'enveloppe de crue (appelée plus communément secteur inondable sur le plan) sur la base de l'atlas des zones inondées transmis par l'État et d'une étude de modélisation des crues de la Moder du BCEOM (voir l'état initial de l'environnement au présent rapport). Les dispositions du PLU vont trouver à s'appliquer à l'intérieur de cette enveloppe de crue, sous la forme d'interdictions.

En l'absence de connaissance du niveau d'aléa, la rédaction de l'article se traduit par une interdiction générale, hormis quelques exceptions pour les faibles extensions.

Toutefois, le PLU n'a pas voulu fermer totalement la porte à toute nouvelle construction ou installation. Dès lors que des études ou l'état des connaissances permettraient de déterminer la nature de l'aléa (études que le PLU ne saurait exiger), le PLU n'entendait pas maintenir une interdiction sous sa seule autorité et reprend alors les dispositions inspirées du SDAGE. Dans les secteurs d'aléa fort, l'interdiction générale continue à s'appliquer, avec les mêmes exceptions, et en secteur d'aléa faible à moyen, le niveau d'interdiction est abaissé pour permettre un certain nombre de réalisations moyennant la prise en compte du risque.

C'est bien le croisement de ces deux volontés, interdiction en l'absence de connaissance et détente dès que l'aléa sera connu, qui a inspiré la rédaction du règlement. Plutôt qu'une simple interdiction générale de toutes nouvelles constructions, installations, remblais ou extension de l'existant, il est donc fait référence aux aléas.

Tout en restant compatible avec l'orientation fondamentale du SDAGE sur le principe d'interdiction, le PLU a donc prévu une marge d'adaptation, très faible, pour faciliter les aménagements mineurs de l'existant. Cette limite a été fixée arbitrairement à 20 m<sup>2</sup> pour les constructions existantes et à 20 % de l'existant pour les équipements collectifs, ces derniers étant par ailleurs généralement soumis à toute une série de normes de sécurité qui compléteront le PLU dans la prise en compte du risque inondation.

Sans conséquence significative vis-à-vis du risque d'inondation, cette possibilité réglementaire mineure laisse la possibilité d'améliorer le confort ou les conditions sanitaires des constructions (d'où le choix de 20 m<sup>2</sup>) ou d'améliorer certains équipements collectifs.

Si le niveau d'aléa devait être connu, et que celui-ci corresponde à un niveau faible ou moyen où le PLU admet la réalisation de constructions d'installations et d'occupation du sol de façon plus libérale, le règlement a toutefois écarté la possibilité de réaliser des installations particulièrement vulnérables en raison du public qu'elles accueillent ou de leur nature même. C'est ainsi que sont écartés, même dans les secteurs de faible niveau d'aléa, les crèches, les hôpitaux, les prisons, etc. qui, par leur nature ou leur occupation, augmenteraient fortement le niveau d'exposition des personnes.

De même, toujours dans l'hypothèse où l'aléa serait connu avant que le PPRNI ne soit adopté, le PLU exclut toute une série de réalisations dans les secteurs d'aléa faible ou moyen, pour tenir compte du risque.

Il s'agit :

- des locaux vulnérables à la submersion parce que situés sous le niveau des plus hautes eaux, ainsi que les locaux en sous-sol (on rejoint ici la préoccupation précédemment évoquée pour les locaux habitables, mais avec un niveau de risque plus important qui justifie de renforcer l'interdiction),
- des constructions faisant obstacle à l'écoulement des eaux, pour éviter de provoquer des rehaussements du niveau d'eau ou des accélérations de débit aux extrémités,
- du stockage de produits dangereux car susceptibles de polluer, pour d'évidentes raisons de sécurité publique
- et les bassins de décantation qui pourraient être lavés par la crue et provoquer des pollutions des eaux de surface, voire souterraines par infiltration.

Si les remblais sont de façon générique proscrits par le SDAGE, orientation que le PLU reprend à son compte, ce dernier a souhaité permettre de résoudre une difficulté pouvant surgir de la volonté même de prendre en compte le risque. Ainsi, il autorise les remblais, mais en les limitant fortement, dès lors que ceux-ci sont nécessaires à une construction admise.

En effet, imaginons une extension de construction, dans les limites permises. Celle-ci pourrait avoir besoin, pour être à un niveau «hors d'eau», de se sur-élever. Il fallait donc pouvoir autoriser ces remblais, dans le cas présenté, car la solution des pi-lotis pouvant ne pas être techniquement adaptée, être paysagèrement inesthétique, voire être financièrement disproportionnée au regard de la réalisation envisagée admise par ailleurs.

Et on peut imaginer d'autres cas de figure où un remblai limité serait nécessaire, sans pour autant avoir de conséquences sur le risque d'inondation. En tout état de cause, le caractère très encadré et très limité de l'adaptation de l'interdiction des remblais tend à permettre de rester dans les limites de la compatibilité avec l'orientation fondamentale du SDAGE et surtout avec l'existence du risque.

D'autant qu'on se situe toujours dans une perspective d'une connaissance préalable de l'aléa et d'une caractérisation de faible à moyen, toute chose pour l'instant inexistante.

Le dernier alinéa de cet article du règlement est aussi un alinéa présent dans toutes les zones du PLU. Il instaure une marge de recul pour certaines catégories de constructions seulement, les établissements recevant du public, à proximité des canalisations de transport de matière dangereuse, en l'espèce, de gaz et d'hydrocarbures.

Bien que toutes les zones ne soient pas concernées aujourd'hui par ces canalisations, dont le tracé figure au document risques du règlement graphique, le choix a été fait de reporter cette disposition dans toutes zones. Au pire, elle sera superfétatoire et ne trouvera pas à s'appliquer, mais en cas de modification du réseau de transport, notamment de gaz, il sera alors inutile de passer par une modification du règlement écrit, seuls les plans devront être modifiés (ce qui n'allège en rien la procédure, au demeurant).

Le recul diffère selon que l'on se situe dans une zone de danger aux effets graves ou très graves, en application de l'étude de danger de ces ouvrages. A noter que la zone de danger aux effets significatifs n'entraîne pas d'interdiction, mais seulement une obligation de consultation des gestionnaires des ouvrages, en application de la législation encadrant ces canalisations. C'est pourquoi cette dernière zone n'a pas été reportée au règlement graphique, puisque dépourvue de conséquence sur l'urbanisme.

## 1.2. Article 2UA - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Le premier alinéa vient compléter l'interdiction générale des occupations incompatibles du premier article. L'accent est mis sur deux destinations particulières en raison des difficultés d'insertion qu'elles peuvent parfois poser dans un quartier central. Si dans la majorité écrasante des cas, un artisan ou un commerce ne posent aucun problème, certaines activités spécifiques peuvent s'avérer incompatibles, soit en raison de leur localisation au sein du tissu, soit en raison de leurs dimensions, soit en raison de leur nature même. Mais aucune règle spécifique ne peut être dégagée permettant de régler le problème dans les conditions d'occupation du sol, on est en face de cas spécifiques. C'est donc en quelque sorte une forme de mesure de sauvegarde qu'offre le PLU à l'autorité qui délivre les autorisations d'urbanisme.

De façon générale, les remodelages du sol ne sont pas souhaités. Ils modifient le cadre de vie, peuvent provoquer des modifications de l'environnement ou du paysage urbain susceptibles de poser des problèmes d'insertion. Et leur encadrement par le régime des autorisations est faible, il faut une dénivelée importante et une surface importante pour que ceux-ci soit soumis au contrôle de l'autorité publique. Plutôt qu'une interdiction générale, le PLU a retenu de n'autoriser ces remodelages que lorsqu'ils sont justifiés par une série de destinations qui soit permettent alors le contrôle notamment du paysage généré, soit se justifient par nature en raison de leur intérêt général ou collectif, comme les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la ville.

L'article 1 avait interdit les plans d'eau, à l'exception de ceux soumis à condition. Cet alinéa détaille les plans d'eau admis. Ce sont ceux qui correspondent à des préoccupations de sécurité publique ou de gestion hydraulique, et même sous cet angle, ils doivent s'accompagner d'une mise en valeur paysagère pour faciliter leur insertion.

On retrouve donc ici, outre la sécurité des biens et des personnes, des préoccupations liées au paysage, très présentes dans le PADD.

Le réseau hydrographique de surface doit être préservé ainsi que le prescrit le SCoTAN et plus largement le SDAGE. Il joue un rôle important à Haguenau dans les circulations écologiques et dans la gestion des eaux pluviales, en limitant les obligations de réalisation de réseaux enterrés. Le PADD a donc logiquement proposé de le préserver. Il est constitué de fossés et de cours d'eau, selon la distinction qu'en fait l'Agence de l'eau Rhin Meuse dans son guide de renaturation des émissaires agricoles, p.8, publié en 2010.

**(La différence entre un cours d'eau et un fossé :**

«La définition réglementaire d'un cours d'eau est jurisprudentielle, fondée en particulier sur la présence d'un lit naturel à l'origine, qui peut être attesté par l'exploitation des cartes IGN, du cadastre, de la banque BD-Carthage ou des documents liés aux remembrements, et d'organismes vivants aquatiques. Il est à noter que la pérennité de l'écoulement n'est pas un facteur décisif, certains cours d'eau présentant régulièrement des assecs.

Les fossés peuvent eux être définis comme des milieux artificiels ne résultant pas d'une modification d'un cours d'eau et créés pour l'évacuation des eaux de ruissellement ou de drainage.»)

La condition réglementaire tend donc à interdire la réalisation de nouvelles constructions à proximité de ce réseau, en interdisant de s'en approcher à moins de 3 ou 6 m. Cette interdiction ne concerne pas les constructions et installations existantes, sous réserve qu'elles n'aggravent pas la situation au regard de la préoccupation de la règle. Cette mesure se retrouve dans toutes les zones du PLU.

A noter que dans certains cas, ce recul à respecter est augmenté dans les orientations d'aménagement en raison de l'intérêt environnemental particulier de certains cours d'eau/fossés ou de l'importance des circulations d'espèces dont ils sont les supports. C'est inexistant en zone UA et surtout vrai pour les secteurs d'extension.

Le dernier alinéa, commun à toutes les zones, est une mesure de sauvegarde pour les constructions existantes. Le règlement admet que pour les constructions, installations et occupations du sol qui ne respectent pas les règles mises en place, on admette les travaux et aménagements qui sont sans effet au regard de la règle considérée ou qui n'aggravent pas la situation.

Il trouvera donc à s'appliquer aussi bien pour des travaux dans des constructions qui ne respectent pas les hauteurs dès lors que ceux-ci ne rehaussent pas les bâtiments que, par exemple, pour des constructions trop près d'une limite séparative sur lesquelles sont projetés des travaux qui ne remettent pas en cause cette distance ou ne rapprochent pas le bâtiment, de facto, du voisin.

Cette disposition inscrite à l'article 2 évite de devoir répéter systématiquement des mesures dérogoires à chacun des articles des conditions d'occupation du sol.

## 2. Conditions de l'occupation du sol

Le PLU a la faculté de prévoir que les terrains issus d'une division supportent les règles du PLU au regard des limites produites et non en fonction des limites extérieures du terrain avant division. (article R 123-10-1 du C.U.)

Afin de mieux contrôler la production de formes urbaines qui reste l'un des leviers de ce PLU et d'éviter le risque d'un urbanisme à plusieurs vitesses au sein d'une même zone selon l'origine du terrain, chose difficilement compréhensible aux yeux du profane, la ville de Haguenau a souhaité rétablir l'application des règles sur toutes les parcelles, quelle que soit leur origine, et exercer ainsi sa faculté d'opposition, à travers son PLU, à cette disposition du code de l'urbanisme.

La volonté de contrôler l'exécution de ses règles au regard des exigences du règlement sur l'unité foncière résultante et non sur le terrain initial n'est donc pas liée à un tissu urbain en particulier ou à une localisation géographique. Aussi, en dehors des zones inconstructibles telles que la II AU ou les zones A et N qui n'ont pas vocation à être des lieux de développement urbain, cette règle se retrouve pour chaque zone U et d'urbanisation future, avec une seule variation commentée dans les zones concernées, pour la mutualisation du stationnement.

Les règles organisant les voiries et les accès sont une des figures habituelles d'un PLU. Les enjeux de sécurité, de confort et d'organisation des accès ainsi que leur dimensionnement ou les caractéristiques des voies nouvelles sont essentiels à la réussite d'un projet de construction ou d'urbanisme et participent à la qualité de vie au quotidien des futurs occupants ou utilisateurs. Il est donc en ville assez normal que le PLU encadre ces éléments. Le premier alinéa dispose que chaque terrain doit avoir un accès. Si la disposition semble triviale, elle n'en demeure pas moins nécessaire comme condition première à la constructibilité d'un terrain. Les deux alinéas qui suivent, 1.2 et 1.3, sont des mesures générales qui fixent les conditions générales auxquelles doivent répondre ces accès. Rédigées en termes d'objectifs, elles sont autant de mesures de sauvegarde pour la collectivité au regard de propositions d'accès dans des conditions par trop dangereuses. En effet, ce sont essentiellement des préoccupations de sécurité publique et des personnes qui sont ici exprimées.

Si la réalisation d'un accès pour une construction isolée individuelle ne pose généralement pas de vraie difficulté, sauf cas particulier, il en est parfois autrement pour un immeuble collectif ou une activité qui obéit à d'autres impératifs, notamment économiques.

Pour éviter la multiplication des accès qui limite ensuite les options de la collectivité en matière d'organisation des sens de circulation ou des stationnements sur domaine public, le PLU limite à deux le nombre des accès d'un parking collectif.

Cette disposition permet aussi d'éviter les dérives que l'on a connues ici ou là, consistant à réaliser autant d'accès qu'il y a de box en rez de chaussée ou au sous-sol. Le paysage urbain généré, avec un trottoir entièrement dévoué aux accès à des garages ne correspond pas aux standards paysagers habituels.

Si le risque est faible en centre ancien historique puisqu'il est quasi, sinon entièrement, dans le champ d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France, il n'est pas nul.

Cette mesure figure par ailleurs dans quasi toutes les zones urbaines de Haguenau où l'enjeu existe, y compris donc en zone UA, pour bien marquer la volonté d'en-cadrer le paysage urbain à produire. Elle permet de se donner les moyens de lutter contre d'éventuelles dérives.

En outre, la multiplication des accès sur la voie publique ou la voie privée circulée engendre autant de points de conflit de flux, avec les risques inhérents aux croisements. En limitant les accès, on limite donc les risques d'accident entre utilisateurs des parkings et des espaces circulés limitrophes et ce, quel que soit leur statut : piéton, cycliste, automobile.

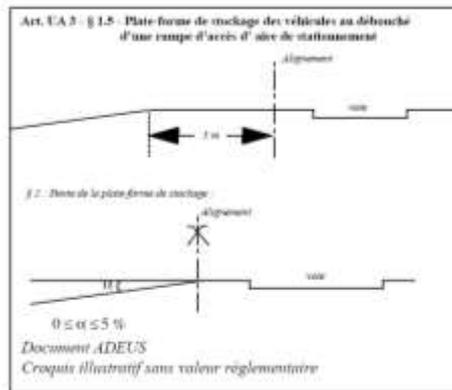


Figure 1 : Pente d'accès

La réalisation de stationnements pose un problème particulier lorsque ceux-ci sont en sous-sol ou en étage et que la rampe débouche directement sur la voie. Afin d'assurer une possibilité de stockage aisé avant sortie et une meilleure visibilité, le PLU impose la réalisation d'une plate-forme plane ou faiblement déclinée de façon à assurer un lieu hors démarrage en côte.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est de droit. Toutefois, au cas où la situation de l'immeuble et de ses accès poserait un problème de sécurité, le PLU donne la possibilité de ne pas reconduire la situation à risque et d'imposer des modifications susceptibles de diminuer ou de supprimer le problème de sécurité que poserait l'accès de l'immeuble sinistré.

Si la probabilité de réalisation de voies nouvelles en centre-ville dans le cadre d'une opération d'urbanisme est faible, en raison du peu d'espace disponible, elle n'est pas nulle. Plusieurs préoccupations ont été prises en compte au règlement. Tout d'abord, dans le cadre de sa politique en faveur des déplacements cyclistes exposée au PADD, la Ville impose que les voies nouvelles comportent des aménagements sécurisés pour la circulation des cyclistes. Le choix du dispositif et des caractéristiques est laissé libre dans le cadre des normes en vigueur par ailleurs pour les voies, mais l'objectif de la règle en faveur des cyclistes est, lui, fixé.

La réalisation d'impasse est préjudiciable au bon fonctionnement du tissu urbain. En rallongeant les réseaux, en allongeant les parcours d'un point à un autre, en augmentant la tendance à l'appropriation du domaine public par les riverains ou encore en rendant difficile l'accès des véhicules de service (ramassage des ordures ménagères, secours...), elles ont des effets négatifs sur le fonctionnement urbain et les déplacements, notamment les circulations douces. Le PADD a fixé comme objectif de développer les modes de déplacement alternatifs à l'automobile, aussi le règlement a-t-il interdit les impasses.

Bien qu'ayant des effets négatifs sur la circulation, celles-ci peuvent parfois s'avérer néanmoins indispensables à la valorisation d'un foncier disponible, ou être localement sans conséquence sur les déplacements (existence par ailleurs de barrière physique - voie ferrée, etc. - empêchant la continuité de déplacement), ce qui légitime leur réalisation. Quelques exceptions sont donc admises. En premier lieu, il paraît évident que, si la collectivité a elle-même réfléchi à la création d'une impasse sous la forme d'un emplacement réservé, celle-ci soit admise par cette même collectivité. L'admission d'une impasse proposée par un principe d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement relève de la même approche que pour l'emplacement réservé.

Cette préoccupation est identique pour toutes les zones, d'où une rédaction similaire, même si pour l'instant aucun cas de figure n'existe en zone UA d'orientation d'aménagement imposant une impasse.

La troisième possibilité d'admettre une impasse est liée à la prise en compte des réalités opérationnelles. Phasage d'une opération d'urbanisme ou de la réalisation de voie, il peut arriver qu'une voie soit temporairement une impasse, le temps que la partie suivante soit réalisée. Dès lors, l'interdiction de cette voie en impasse, fut-elle «temporaire», interdirait ce déroulement par phases. Cela est apparu comme une contrainte disproportionnée au regard de l'intérêt des opérations d'une part et de l'aspect temporaire de la difficulté d'autre part. C'est ce qui a justifié l'écriture de cet aménagement à la règle générale d'interdiction.

## 2.1. Article 4 UA - Desserte par les réseaux

L'obligation de desserte par les réseaux pour pouvoir construire est, en zone UA (comme ailleurs), un fondamental de l'urbanisme. On notera l'accent mis sur les dispositifs alternatifs de gestion des eaux pluviales dont on espère une limitation des débits et au final une amélioration de la qualité des eaux de surface.

La qualité du centre ancien justifie encore plus que dans les autres zones qu'on y interdise la réalisation d'araignées de câbles aériens. Les raccordements devront donc être réalisés en souterrain ou ne pas être visibles, comme cela se généralise d'ailleurs de plus en plus.

On a ensuite intégré la végétalisation des voies dans les préoccupations des gestionnaires de réseaux enterrés, afin que leur réalisation ne soit pas un obstacle à la plantation des voies. Cette végétalisation apporte à la fois des espaces publics de qualité et un cadre de vie amélioré, sans compter les effets thermiques éventuels qui peuvent être intégrés à la conception des plantations (effet ombre/lumière, etc.).

Le dernier point traduit une prise en compte progressive, ainsi que l'exprime le PADD, des communications numériques. En imposant sous les voies nouvelles un dispositif permettant d'accueillir à terme un réseau numérique à haut ou très haut débit (comme la fibre optique par exemple), on anticipe la montée en puissance de ces réseaux dans l'équipement des constructions et on limite les coûts ultérieurs de déploiement de ces réseaux. Cette préoccupation nouvelle est étendue à toutes les zones urbaines existantes et futures.

## 2.2. Article 5 UA - Caractéristiques des terrains

La production de parcellaire nouveau à grande échelle est peu probable en zone de centre-ville. Et la forte hétérogénéité des parcelles comme l'absence d'influence directe de celles-ci sur le paysage urbain (c'est surtout le rapport très particulier du bâti à la parcelle et au voisinage qui génère ici le paysage bâti du centre-ville) ne permettent pas d'imposer des caractéristiques aux parcelles au regard d'un quelconque paysage traditionnel à reproduire (seul motif légitime au regard des textes, avec les nécessités d'un assainissement autonome ici inexistantes, pour avoir le pouvoir de fixer les caractéristiques d'un terrain).

### 2.3. Article 6 UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

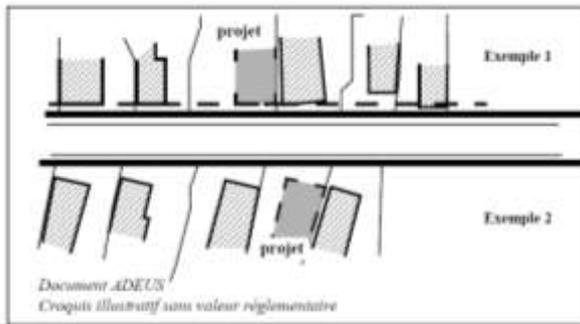


Figure 2 : Ordonnancement

L'implantation des constructions par rapport aux voies est l'un des éléments fondamentaux dans la fabrication d'un paysage urbain. La fixation d'une norme chiffrée pour traduire cet ordonnancement de fait est apparue restrictive par rapport à la diversité des situations rencontrées. On souhaite pour ce

quartier que l'esprit des lieux soit respecté, que les constructions nouvelles ne viennent pas en rupture avec l'existant. Le règlement a repris cette idée à travers la notion d'ordonnancement de fait des constructions existantes. La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strict. Le croquis illustre différents cas de figure qui montrent bien que cette règle favorise le maintien du paysage de rue existant sans constituer une contrainte trop rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

Dans l'hypothèse où aucun ordonnancement de fait n'existerait, des normes ont été fixées pour réguler l'implantation des constructions nouvelles dans l'esprit de l'urbanisme traditionnel : l'implantation des constructions de premier rang est alors imposée à l'alignement. Lorsqu'existe déjà une construction en premier rang le long de la voie, des constructions sont évidemment possibles à l'arrière (cf. alinéa 5 de l'article 6UA).

Il va de soi également dans l'esprit de la règle que la construction de premier rang doit être une construction principale, sinon dans son usage, au moins dans sa volumétrie et son rapport au voisinage.

Une petite annexe isolée, un garage séparé ou un édicule quelconque «devant» un bâtiment à usage d'habitat ou d'activité implanté en recul ne saurait être considéré comme une construction de premier rang au sens du présent PLU, même si on peut considérer formellement que cela respecte la lettre du règlement.

Divers aménagements de cette règle ont été déterminés autour des saillies, des balcons, etc, pour faciliter l'expression architecturale. L'isolation en façade est admise dans les marges de recul permettant la prise en compte des préoccupations énergétiques, dans l'esprit du grenelle de l'environnement et des objectifs du PADD<sup>1</sup>.

### 2.4. Article 7 UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le tissu parcellaire du centre-ville présente la caractéristique d'être extrêmement dense, avec des constructions qui occupent parfois jusqu'à 100% de l'espace disponible. Dans le tissu d'origine rural identifié en UAa, on retrouve également une implantation sur limite séparative, même si elle tire plus son origine des nécessités de dégager de l'espace au centre des parcelles pour les usages agricoles.

1. PADD, chapitre III, valorisation du cadre de vie.

Cette caractéristique forte du paysage urbain a été traduite au règlement dans un souci de reproduction du tissu urbain, en cohérence avec le PADD du PLU<sup>1</sup>. C'est de cette volonté qu'est issue l'obligation d'implantation sur au moins une limite séparative latérale, et la possibilité offerte de s'implanter sur les autres limites séparatives latérales.

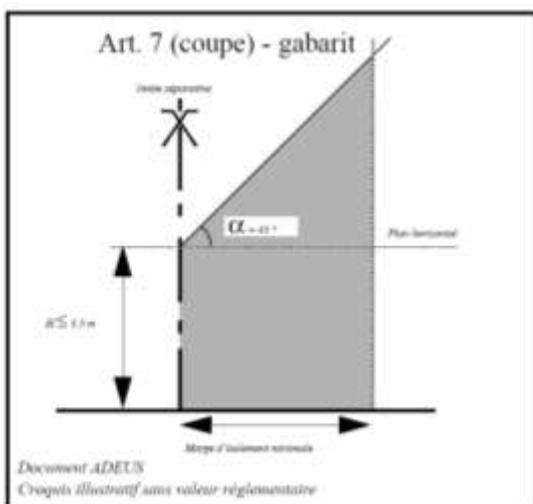


Figure 3 : Gabarit en fond de parcelle

En fond de parcelle, l'implantation en limite est soumise à des conditions particulières pour prendre en compte la nécessité de préserver un minimum d'aération du tissu urbain ainsi que les vues et dégagements éventuels du voisinage. Le croquis ci-contre illustre la règle inscrite à l'article 7 UA.

Dans un souci à la fois de préserver la possibilité de densifier fortement

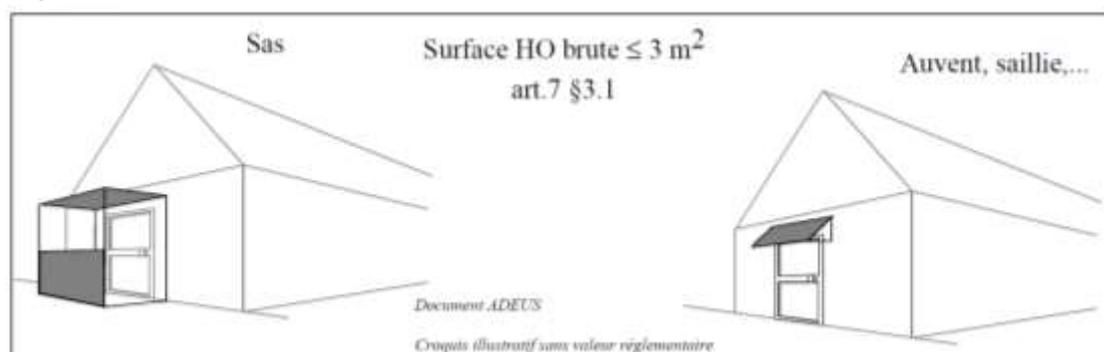
la parcelle et de préserver le cadre de vie des voisins, lorsque l'on n'est pas sur limite, la marge de recul minimale a été fixée à la moitié de la

hauteur considérée avec un minimum de 3 m. Ces valeurs, couramment utilisées par ailleurs, correspondent approximativement aux pratiques constatées et permettent de conserver un dégagement suffisant pour apporter de l'éclairage naturel et un maintien d'intimité entre constructions en vis-à-vis de part et d'autre d'une limite séparative.

La rédaction de ces exceptions est similaire dans les autres zones du PLU, pour des motifs identiques, dès lors que l'exception y est admise.

Par dérogation aux règles générales, on peut implanter des auvents ou des sas dans les marges de recul, moyennant le respect de conditions spécifiques destinées à éviter le détournement du sens de cet alinéa, comme indiqué ci-dessous.

Figure 4 : Sas



Il s'agit là de faciliter l'adaptation des constructions existantes sans remettre en cause les principes généraux d'implantation.

On retrouve les préoccupations du PADD vis-à-vis de l'énergie dans l'alinéa autorisant la réalisation d'isolations en façade dans les marges de recul. Seul l'existant est concerné, pour les nouvelles constructions, l'intégration de cette préoccupation énergétique dès l'origine du projet permet de rester dans le respect de la règle générale d'implantation.

S'agissant d'un tissu ancien, il existe des pratiques locales d'implantation destinées à faciliter les problématiques d'écoulement des eaux de toit ou de ventilation/éclairage des constructions qui ont donné des modes d'implantations particuliers. Il s'agit de la tradition locale dite du Schlupf, sorte de passage étroit entre une construction et la construction voisine.

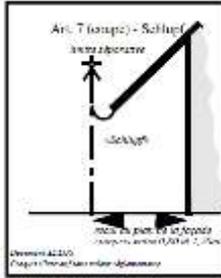


Figure 5 : Schlupf

Le PLU a souhaité perpétuer la possibilité de recourir à cet usage local, producteur de paysage urbain particulier, en l'encadrant toutefois pour en corriger son principal défaut, l'étréoussse parfois très forte du passage et pour limiter les tentatives de détournement de l'esprit de la règle en faveur de ce Schlupf. C'est là l'explication de l'obligation de pignon sur rue en cas de recours au Schlupf et de la largeur maximale du recul de

la façade par rapport à la saillie du toit.

D'autres exceptions aux règles générales d'implantations ont été introduites pour tenir compte de cas spécifiques ou de destinations particulières des constructions ou installations. On trouve ainsi les abris de jardin, structures légères et souvent démontables ou encore les piscines, qui se multiplient, même si leur présence en zone centrale reste exceptionnelle. De fait, ces exceptions sont introduites dans toutes les zones du PLU, donc également en zone UA, car ne tenant pas leur légitimité d'un tissu particulier mais de leur destination même. Il en est de même pour les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux réseaux et infrastructures techniques tels les transformateurs électriques, les pompes de relevage pour l'assainissement, les postes de détente de gaz, etc... Ces éléments sont liés aux réseaux et infrastructures et obéissent le plus souvent à des contraintes techniques insurmontables dès lors que l'on ne prend pas en compte leur spécificité dans le règlement des zones. Comme en outre ils sont généralement de faible emprise, ils n'ont guère d'impact sur le paysage urbain dont ils sont aussi l'une des composantes, au même titre que la voirie.

Si le non-respect de la règle générale est admis, l'implantation de ces occupations du sol particulières demeure néanmoins encadrée. Les distances admises sont simplement beaucoup plus faibles pour faciliter l'implantation de telles réalisations dont l'usage fait désormais partie des habitudes des habitants, avec un niveau de contrainte atténué. Les conséquences en termes de volumétrie ou de nuisance par rapport au voisinage sont en effet réduites, d'où la latitude plus forte accordée par le règlement pour ces implantations.

La loi sur le handicap impose une mise aux normes de nombreuses constructions et installations, ce qui peut s'avérer parfois difficile pour l'existant au regard du respect de toutes les contraintes notamment d'urbanisme. Le PLU a donc souhaité faciliter et par là même encourager la transformation accélérée des bâtiments et installations existants. Si pour les logements existants, l'autorité qui délivre les autorisations d'urbanisme a, en vertu de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, toujours la faculté d'accorder une dérogation à tout ou partie des règles du PLU, il n'en va pas de même pour les autres constructions et installations. Une exigence de recul atténuée a donc été mise en place pour ces travaux de mise aux normes afin de les faciliter. Le recul de 50 cm adopté traduit cette volonté de souplesse, sachant qu'au regard des préoccupations de maintien de prospects pour le voisinage, il s'agit généralement d'aménagements relativement légers dont l'impact reste mesuré.

## 2.5. Article 8UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

La densité bâtie du centre-ville a plaidé pour le choix d'une valeur de distance entre constructions minimale, par défaut fixée à 2 m.

Une règle visant à maintenir des conditions d'éclairage correcte des constructions réalisées, dès lors qu'elles comportent des ouvertures sert à réguler l'implantation des constructions. Cette volonté d'encadrer les distances entre constructions tient aussi au peu d'exigences formulées par ailleurs en termes d'occupation des parcelles : la densité admise est en effet très forte au centre-ville, aussi était-il nécessaire de s'assurer que cela n'engendrerait pas de situation difficile pour les occupants futurs des constructions.

## 2.6. Article 9 UA - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale n'est pas réglementée en UA proprement dit. Cette absence de règle s'appuie sur la densité très forte existante au centre-ville et la volonté du PADD de maintenir ce patrimoine bâti et le paysage urbain qui l'accompagne. L'ajout d'une règle n'aurait pu que compromettre cet objectif, l'emprise au sol de nombreuses constructions existantes et le parcellaire de faibles dimensions ayant conduit très souvent à une occupation de 100% du terrain.

En UAa au contraire, on est en présence, par construction de la limite de zone, d'un tissu qui présente plus d'aérations, plus d'espaces libres de construction. Aucun comptage précis de chaque parcelle n'a bien sûr pu être réalisé, mais il a été estimé à la lecture des plans cadastraux qu'une emprise maximale de 75% était de nature à reproduire peu ou prou le rapport plein/vide du tissu urbain actuel, sans compromettre la volonté d'accompagner les mutations de ce tissu urbain remarquablement situé par rapport aux services et aux dessertes de transport collectif vers un peu plus d'intensité urbaine.

## 2.7. Article 10 UA - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions en centre-ville a été choisie pour approcher peu ou prou les hauteurs maximales actuelles. Il est entendu qu'il s'agit là d'un maximum, et que le contexte est aussi celui d'un centre-ville soumis au pouvoir de régulation lié à la présence de monuments historiques classés ou inscrits en grand nombre, dont les périmètres de protection couvrent l'ensemble du centre-ville. Ces périmètres sont une garantie contre des dérives esthétiques, garantie qui vient compléter le règlement du PLU et qui n'a pas été absente des motivations du choix des règles et de leur contenu.

Si la hauteur de nombreux bâtiments existants n'atteint pas aujourd'hui cette hauteur maximale de 21 m, la capacité des équipements, la proximité des services et des transports collectifs permettent d'absorber la croissance urbaine que cette mesure va permettre, du moins lorsque les autres contraintes réglementaires sont aussi satisfaites et en particulier les normes de stationnement, qui sont aujourd'hui le véritable facteur limitant des constructions en centre-ville. Sans compter que les capacités de mutation du centre-ville sont limitées par la complexité et le coût des opérations de rénovation qui de fait ne sont pas si nombreuses que ça.

Dès lors qu'aucun élément ne s'y opposerait et en particulier le respect des périmètres de protection des monuments historiques, le PLU ne s'est pas opposé par principe à la réalisation de toiture contemporaine en terrasse. Mais en cas d'attique ou de toit terrasse, la hauteur a été limitée par rapport à celle des toitures en pente, qui s'imposent moins massivement dans le paysage en raison justement de cette pente de toit qui affine les volumes réalisés (même si à l'inverse elle les rehausse). Ceci explique la différence faite entre le choix du mode de réalisation de la couverture du dernier niveau des constructions. De fait, on retrouve néanmoins le même nombre de niveaux droits possibles (R+4 environ), le choix d'une toiture en pente permettant le cas échéant de réaliser en plus des niveaux sous combles. Et le rapport à la rue est largement dominé par le nombre de niveaux droits, plus perceptibles paysagèrement pour le piéton que les élévations en toiture.

Cette hauteur s'explique aussi par la volonté du PADD de permettre, quand aucun motif de protection ne s'y oppose, de densifier le centre-ville.

Si le raisonnement a été identique pour le secteur UAa, les hauteurs maximales constatées sont plus faibles, de l'ordre d'un rez de chaussée et de deux niveaux droits avec, le cas échéant, des toitures comportant des niveaux sous combles. Dans l'idée d'une similitude de forme urbaine, le règlement s'est donc calé sur ces hauteurs maximales généralement constatées pour définir la règle de 10 et 15 m.

Afin de faciliter l'insertion et la réalisation d'éléments de confort ou techniques aujourd'hui devenus sinon la règle, du moins difficilement contournables, une série d'exemptions ont été admises sans qu'une liste limitative n'ait été dressée. On retrouve là pêle-mêle les cheminées, les cages d'ascenseur, les garde-corps en toiture, les antennes, etc. ; autant d'éléments techniques accompagnant la construction sans générer des volumes très perceptibles. A contrario, leur inclusion dans le calcul de hauteur aurait conduit soit à les rendre difficiles, voire impossibles à réaliser, soit aurait conduit à ne pas profiter pleinement de la volumétrie constructible proposée par le PLU.

## 2.8. Article 11UA - Aspect extérieur

Le contenu réglementaire de l'aspect extérieur est constitué de mesures à portée générale que l'on retrouve dans la plupart des zones du PLU. Si ce choix peut sembler étonnant dans un secteur central patrimonial, notamment au regard des nombreuses dispositions qui émaillaient le POS précédent et son article 11 UA, il résulte de la volonté de la commune de ne pas interférer avec l'approche esthétique et historique engendrée par la présence de nombreux périmètres de protection des monuments inscrits ou classés. C'est en effet de ce côté que se situe le pouvoir d'appréciation ultime de l'intérêt patrimonial de telle ou telle façade et des mesures architecturales à prendre. Aussi, le centre-ville étant entièrement couvert par ces périmètres, le PLU est-il muet sur l'aspect extérieur des constructions. Si l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) estime qu'il n'y a pas lieu d'imposer des éléments à une construction, le PLU entend alors laisser libre cours à la créativité architecturale, dans le respect général du caractère des lieux avoisinants. Le respect de ce voisinage reste d'ailleurs une possibilité d'opposition à un projet toujours disponible pour l'autorité municipale, dès lors que le projet justifierait une opposition à ce titre que n'aurait pas déjà exprimée l'ABF. Deux familles d'éléments échappent à cette logique : les clôtures et les installations techniques.

Pour les clôtures, la collectivité exprime des préoccupations d'aménagement du domaine public qui imposent d'avoir une limite fiable et physique entre revêtement public et privé pour éviter tout litige. Un bitume ou un pavage de trottoir qui se perdrait sur un terrain non revêtu risquerait assez vite de se dégrader, ce qui explique l'alinéa 1. Dans l'hypothèse où une clôture serait réalisée, la Ville entend maintenir un paysage de rue agréable aux passants. Outre l'intérêt paysager lui-même, ce cadre urbain est aussi un encouragement à pratiquer la marche à pied ou le vélo, modes alternatifs à l'automobile que la collectivité entend encourager par ailleurs. Ceci explique l'attention portée à la réalisation de claires-voies, qui dégagent le regard et limitent la sensation d'enfermement, tout comme à la hauteur maximale autorisée du mur bahut.

L'existence de clôtures à valeur patrimoniale ou historique existantes, qui peuvent nécessiter une réhabilitation, une rénovation ou des compléments, explique que des dispositions dérogatoires aient été adoptées. Elles ne s'appliquent toutefois qu'aux clôtures existantes et pour des motifs patrimoniaux avérés.

Les antennes paraboliques et les dispositifs techniques complétant les constructions tendent à se multiplier et à se généraliser : climatiseur, ascenseur, dispositif de nettoyage de surfaces vitrées extérieures, coffret de télécommunication, etc.

Leur multiplication et leur impact esthétique ont conduit, en centre-ville comme dans toutes les zones du PLU, à la volonté de les encadrer à minima sans les interdire pour autant.

S'agissant de préoccupation d'aspect extérieur et finalement d'esthétique, seuls les principaux impacts ont été ciblés. Pour les paraboles, il s'agit de leur visibilité depuis le domaine public circulé qui conduit à les rejeter sur les toitures plutôt qu'en façade, et le choix des couleurs. Si dans le passé ces paraboles étaient immuablement blanches, on trouve aujourd'hui suffisamment de choix pour tenir compte beaucoup plus de leur impact, en choisissant des couleurs apparentées à celle des toitures (rouge brique le plus souvent ou noir pour les ardoises des combles à la Mansart qui existent ici ou là). On a ainsi la possibilité de les rendre moins perceptibles au passant. Pour les installations techniques, leur variété même empêche de se lancer dans une réglementation précise. On serait toujours exposé à se trouver en face d'une exception non listée par la règle. Aussi le choix a-t-il été d'obliger globalement l'intégration de tous les dispositifs techniques, quels qu'ils soient, dans l'architecture du bâtiment, du moins dès lors qu'ils sont situés en façade visible depuis les voies circulées.

Cette notion de visibilité depuis les voies circulées n'est pas exactement la même que la visibilité des façades sur rue. Les façades latérales peuvent être parfaitement visibles de la voie circulée et sont donc dès lors concernées par la règle, alors qu'à l'inverse, la notion de visibilité de la façade sur rue les aurait écartées du champ d'application de la règle.

La possibilité de renvoyer ces dispositifs en toiture ou sur des façades invisibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique reste naturellement toujours ouverte, ce qui laisse suffisamment d'options pour que le PLU ne soit pas un obstacle à leur déploiement.

## 2.9. Article 12 UA - Stationnement

Les normes de stationnement sont devenues un élément incontournable de toute une série de politiques. Parmi elles, bien sûr les politiques de déplacement, puisqu'en pesant sur ces places, on encourage plus ou moins le recours aux transports collectifs. Mais aussi, on joue sur le coût des réalisations en raison des surfaces mobilisées par cette occupation, et c'est enfin un levier sur la capacité d'agir sur le domaine public, puisque l'absence de places en nombre suffisant dans les constructions génère inévitablement un report sur le domaine public.

Enfin, la présence de places de stationnement est aussi un élément d'attractivité et une charge pour un ménage.

C'est aussi un élément difficile à ajuster puisqu'il n'est pas juridiquement lié à un logement particulier. Il fait partie de ces éléments de copropriété (dans le cas d'un bâti collectif) qui peuvent être librement cédés à n'importe quel acheteur, comme tout bien. Dans ce contexte, le PLU a le devoir de fixer les normes à même de satisfaire les besoins des usages admis. On voit qu'il y a déjà là un biais, puisque des places réalisées dans une construction peuvent de fait servir à satisfaire des besoins d'un acheteur habitant ou travaillant ailleurs que dans la construction visée. En tout état de cause, c'est toujours un véhicule de plus qui aura la possibilité de se stationner en dehors des voies publiques, mais le lien n'est pas aussi fort qu'on pourrait l'espérer avec les besoins de l'immeuble lui-même.

Pour effectuer ses choix, le PLU a déjà dû définir ce qu'il entendait par emplacement de stationnement, et qu'elles étaient les normes le définissant, pour éviter qu'on ne réalise des emplacements ne permettant pas en réalité l'accueil de véhicule. Ça peut sembler superfétatoire, mais dès lors qu'on est dans des densités un peu fortes, le stationnement est le vrai facteur limitant de la constructibilité d'un terrain. On voit alors que le gain de quelques places peut avoir des conséquences financières importantes sur l'équilibre d'une construction, laquelle pourrait alors comporter un peu plus de surface de plancher commercialisable. Les normes sont classiques et apparentées à celles utilisées sur le domaine public pour accueillir confortablement un véhicule et en toute sécurité : 5 m de long, 2,5 m de large, soit une surface de 12,5 m<sup>2</sup>, valeurs augmentées de 32 % pour les emplacements des personnes à mobilité réduite. Le PLU fixe également le dégagement nécessaire à une place pour permettre son usage, afin d'éviter qu'on ne réalise des places en réalité inaccessibles. Si le choix du constructeur est de réaliser des places liées, c'est-à-dire par exemple un emplacement ou un box permettant l'accueil de deux places mais avec un seul dégagement, le PLU considère alors qu'il s'agit d'une seule place et non de deux.

Cette approche varie selon les zones. Ici, on a réduit les exigences en nombre de places en raison de l'existence sur place de services et de commerces et de la possibilité de recourir aisément à la marche, au vélo ou aux transports collectifs pour ses besoins de déplacement. C'est en application de la ville des courtes distances du PADD et de la volonté de limiter l'espace, précieux en centre-ville, consommé par l'automobile que ces exigences ont été diminuées (1 place pour 85 m<sup>2</sup>).

On entendait en contrepartie préserver un minimum de places différenciées pouvant être acquises par un ménage, de façon à permettre au plus grand nombre de se doter d'une place malgré la faiblesse des exigences du PLU. La réalisation de places liées en lieu et place de places de parking autonomes d'accès aurait été à l'encontre de cette volonté.

Toujours dans l'optique de diminuer la consommation d'espace liée à la réalisation de places de stationnement, le PLU a admis l'occupation multiple de places. Il faut pour cela qu'elles correspondent à des usages temporellement différenciés et les logements ont été exclus du principe. Cette mesure va, par exemple, pouvoir s'appliquer à des fonctions de bureaux nécessitant des places en journée, couplées des usages nocturnes d'autres locaux.

Si a priori le recours à cette règle n'est pas très largement ouvert dès lors que les places doivent rester à même de satisfaire les besoins tout au long de la journée, sans ambiguïté, c'était une option toutefois à ne pas négliger pour économiser du foncier.

En raison de la qualité de la desserte en transports collectifs et de la proximité de nombreux services et commerces, le PLU a choisi de modérer les exigences de stationnement, dans le cadre des objectifs du PADD (partie V - C) - § 2).

Si la norme est fixée pour l'habitat sur la base de tranches de surface de plancher pour répondre à des problématiques de délivrance des autorisations d'urbanisme, on peut toutefois considérer que 85 m<sup>2</sup> correspondent à peu près à l'équivalent d'un logement familial, parties communes incluses. Si on retient cette superficie comme la moyenne, c'est donc environ une place par logement qui sera réalisée. Si on opte plutôt pour des petits logements, l'exigence sera inférieure à une place par équivalent logement, sachant que le lien entre nombre de logements et nombre de places n'est pas fait par le règlement. Il s'agit là d'un abaissement assez conséquent des exigences précédemment inscrites dans le POS, même si ce dernier avait une autre façon de normaliser la satisfaction des besoins en stationnement. Cet abaissement des exigences de stationnement, que l'on retrouve pour les bureaux, le commerce, etc., correspond à une politique volontariste, destinée à rééquilibrer la place de l'automobile en ville et à encourager le recours à des modes alternatifs de déplacement, mode doux ou transports collectifs.

Les valeurs fixées par le PLU pour le stationnement en zone UA tendent à satisfaire les besoins en stationnement en tenant compte des autres modes de déplacement. C'est une rupture forte et volontariste dans les habitudes constructives et les approches qui va devoir être évaluée dans le temps pour voir si des besoins d'ajustements à la hausse ou à la baisse se font sentir.

Toujours dans le cadre des objectifs de rééquilibrage de la place de l'automobile, le PLU s'est employé à définir, avec plus de précision qu'auparavant le POS, les besoins en stationnement deux-roues et les caractéristiques de réalisation de ces stationnements. Le vol et le stockage des deux-roues restent des obstacles à son emploi en ville. En obligeant la réalisation de lieux de stockage, on entend encourager le recours à ces pratiques. A noter que le PLU ne s'attache pas qu'aux deux-roues non mécanisés, mais aussi aux autres catégories de deux-roues, qui permettent des déplacements plus longs sans pour autant occuper autant d'espace que l'automobile. Cette volonté explique la façon dont est rédigée la règle relative aux deux-roues en centre-ville : on souhaite la création de locaux couverts a minima et si possible fermés, permettant l'accrochage en toute sécurité de ces deux-roues pour limiter le vol.

Pour faciliter l'usage du deux-roues, ce local doit être aisément accessible d'une part et est interdit en sous-sol d'autre part. En effet, un local en sous-sol rend plus complexe et plus long le recours aux deux-roues, et constitue parfois une contrainte rédhibitoire.

Ces normes résultent d'une estimation des besoins et s'expriment comme pour les automobiles en tranches de surface de plancher réalisées, hormis pour les établissements d'enseignement.

Compte tenu des contraintes pesant sur le commerce par ailleurs et en particulier l'implantation à l'alignement, règle de base en dehors d'ordonnement préexistant qui interdit de fait la réalisation de places sur un espace ouvert accessible aisément depuis le domaine public, compte tenu, aussi, du fait que la réalisation de places produirait des emplacements peu susceptibles de répondre aux besoins de la clientèle (arrière-cours, etc.), le commerce a été exclu d'obligations de réalisation de places pour deux-roues.

Enfin, il est à souligner que, même si ces dernières ne sont pas explicitement précisées dans la liste mettant en correspondance le type d'occupation du sol et le nombre de place de stationnements, les résidences accueillant des séniors sont le cas échéant assimilables à des équipements exceptionnels. La précision est ainsi faite afin de lever d'éventuelles ambiguïtés quant aux objectifs poursuivis par le PLU. Cela vise à ne pas les assimiler à d'autres types d'hébergements spécifiques (foyers, maisons de retraite, résidences universitaires, etc.) ni à du logement, dans la mesure où le taux de motorisation des personnes âgées ne répond pas aux mêmes besoins que celui correspondant à l'occupation d'un logement « classique ». De tels équipements doivent donc disposer et justifier d'un nombre de places à même de satisfaire à leurs besoins propres en dehors des voies publiques, leur permettant de coller au plus près des besoins générés selon la nature exacte du projet et les caractéristiques des populations accueillies.

## 2.10. Article 13 UA - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

L'interdiction générale des affouillements et exhaussements de l'article 1 est complétée par l'interdiction des mouvements de terre liés à des rez-de-chaussée surélevés. Typique de l'habitat pavillonnaire de ces dernières décennies, en raison de l'engouement pour le stationnement en sous-sol provoqué par la diminution des superficies des parcelles, le paysage produit par ces constructions-mottes ne correspond pas du tout à un paysage de centre-ville. Ceci explique ici leur interdiction. En UA proprement dit, aucune exigence d'espace libre n'est formulée pour prendre en compte le fait que le tissu parcellaire de l'hyper-centre est généralement très densément occupé, voire parfois totalement construit. Les objectifs auxquels répondent ces espaces n'ont pas été jugés prioritaires au regard de l'intérêt qu'il y avait à maintenir la densité au sol et urbaine actuelles de l'hyper-centre et à maintenir le paysage urbain qui en résulte.

En UAa, le choix a été différent. Le tissu urbain regroupé dans ce secteur étant plus aéré, le règlement, en cohérence avec l'emprise au sol maximale de 75% de la parcelle, a fixé une part minimale d'espaces libres perméables et plantés.

Celle-ci est fixée à 15%, pour laisser 10% minimum d'espace aux circulations automobiles, piétonnes, etc. imperméabilisées.

Ces espaces perméables ont pour effet principal d'apporter de la végétation en ville et donc de la nature, mais aussi de limiter les apports d'eaux pluviales aux réseaux, dans un secteur central déjà fortement bâti.

Pour prendre en compte l'existence d'autres moyens d'arriver aux mêmes objectifs, le règlement a admis que ces espaces perméables pouvaient être remplacés par des toitures végétalisées. Celles-ci apportent également de la végétation en ville, servent de toiture-réservoir pour les eaux de pluie, différant les apports pluviaux, et jouent un rôle non négligeable dans les économies d'énergie en raison de l'effet anti déperditions de chaleur. L'effet de masse amortit les amplitudes thermiques en toiture et constitue une forme de «climatisation naturelle» des bâtiments, efficace en été comme en hiver.

Le ratio de 1 m<sup>2</sup> d'espaces plantés perméables pour 2 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée a été imposé notamment pour pallier à l'efficacité moindre de ces toitures au regard des apports pluviaux.

La préférence du règlement va donc vers les espaces libres plantés, également en raison de leurs apports paysagers.

### **3. Possibilités d'occupation du sol**

Les mesures de stationnement et d'implantation des constructions, alliées à la fixation de hauteurs, déterminent en centre-ville les formes bâties réalisables, le stationnement apportant son caractère limitant. Dans ce contexte, pas plus en UAa qu'en UA il n'a été jugé nécessaire d'apporter un facteur limitant en sus les densités bâties à travers la fixation d'un COS.

On a privilégié clairement la densification du tissu urbain central, en accord avec les principes posés par le PADD vis-à-vis de la coordination entre urbanisation et présence de transports collectifs, couplé à la proximité avec les services nécessaires à la vie urbaine.

## **III ZONE UB**

### **A) Motifs et principes de délimitation**

La zone UB est formée sur la base d'une friche militaire. Le départ des militaires de la caserne Thurot libère une emprise considérable, proche de l'hyper-centre. La collectivité et l'État ont engagé une réflexion sur l'avenir de ce site qui s'est prolongée par une démarche opérationnelle communale. Celle-ci a été traduite par des orientations d'aménagement au présent PLU et, par voie de conséquence, un règlement adapté au projet urbain en cours.

Les limites de la zone sont donc calées sur les limites de cette opération, les volontés politiques étant bien identifiées sur ce site et différentes de celles applicables aux autres quartiers sur un certain nombre d'éléments essentiels. Il s'agit en effet d'élaborer un éco-quartier dans le souci de développer une autre manière de faire de la ville. Ce périmètre est totalement cohérent avec celui du projet urbain, avec juste l'ajout du Parc de l'Horloge car il forme le lien physique et paysager fort avec le centre-ville et le pôle des gares tout proche.

## B) Dispositions réglementaires

### 1. Nature de l'occupation du sol

Les dispositions sont identiques à celles de la zone UA et ne font pas apparaître de différence dans la motivation des choix. On relèvera l'absence de dispositions vis-à-vis de l'enveloppe de crue et du risque d'inondation, la zone étant exempte de ce risque.

### 2. Conditions de l'occupation du sol

La zone UB est l'une des zones où les règles de stationnement sont examinées non pas sur la base des terrains issus des divisions, mais sur la base du périmètre de l'opération d'ensemble. Dit autrement, si pour toutes les autres mesures, le PLU s'oppose à l'application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, il exclut le stationnement de cette opposition. Les motivations sont à rechercher dans la volonté de réaliser un éco-quartier où la place de l'automobile est limitée au maximum. Parmi les dispositions du PLU figurent en effet le foisonnement et la mutualisation des places entre opérations différentes (différent de la mutualisation des places au sein d'une même opération de construction, permise de façon générale par le PLU, sauf cas particulier). Si le PLU s'était opposé à l'examen des règles de façon globale, on aurait pu y percevoir une incohérence de contenu. Pour s'assurer qu'aucune ambiguïté ne vienne perturber l'application de cette volonté de trouver des solutions réglementaires innovantes, on a préféré amender la règle introductive de la deuxième partie du règlement de zone pour exclure le stationnement de son champ d'application.

#### 2.1. Article 3UB - Accès et voirie

Les dispositions sont identiques à celles de la zone UA et prises pour les mêmes motifs à une exception.

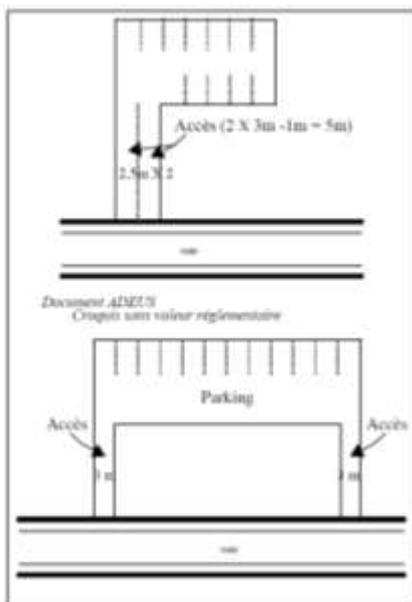


Figure 6 : Accès

Afin de faciliter l'accessibilité des aires de stationnement collectif, des dispositions sur les largeurs d'accès ont été ajoutées. Elles ne figuraient pas en UA en raison des contraintes d'un parcellaire ancien étroit ou de petite dimension qui auraient pu constituer s'avérer rédhibitoire. Cette contrainte est faible voire inexistante en UB.

La largeur de 3 m correspond à un niveau de confort et de sécurité important. Au-delà de dix places, le risque d'entrecroisement des flux entrant et sortant devient important. Le règlement a alors eu recours à une rédaction particulière. Il ne parle pas d'accès, ce qui aurait eu comme conséquence d'imposer des entrées séparées aux parkings mais de largeur d'accès, fixée à trois mètres et il en exige deux.

Charge à l'opération de déterminer si elle souhaite les séparer ou les regrouper. Si celles-ci sont accolées, pour limiter l'emprise au sol consommée, la largeur totale est réduite à 5 m, ce qui permet aisément à deux véhicules de se croiser.

Et pour tenir compte de la visibilité offerte par une faible longueur d'accès et de la possibilité d'attendre ou de reculer pour celui qui respectivement entre ou sort, cette exigence est ramenée à une seule largeur d'accès, à la double condition que les véhicules puissent se retourner sur le parking et qu'il y ait moins de 15 m à parcourir entre parking et voie ouverte à la circulation générale.

## 2.2. Articles 4 et 5 UB

Les dispositions sont identiques à celles de la zone UA et pour des motivations similaires.

## 2.3. Article 6 UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Compte tenu du caractère très urbain du site et des caractéristiques des anciennes casernes elles-mêmes implantées à l'alignement, le règlement admet la possibilité de s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, sans en faire toutefois une obligation comme en UA. Dès lors que les constructions ne sont pas à l'alignement le recul est limité à 1,20 m. L'objectif est ici de limiter les espaces inutilisés, de favoriser un rapport à la rue fort, toute chose qu'un recul important des constructions de premier rang ne permettrait pas d'obtenir. Dans l'objectif de limiter la place de l'automobile, ce faible recul admis ne laisse pas la place non plus pour créer un «parking vitrine». Cette obligation faite aux constructions de premier rang a nécessité l'introduction d'un alinéa (§ 5) pour admettre les constructions de second rang ou plus.

Les autres dispositions sont identiques à celles de la zone UA et prises pour les mêmes motifs. On notera toutefois que la disposition spécifique en faveur des constructions et installations de faible emprise diffère légèrement des autres zones. En effet, outre que l'implantation à l'alignement est déjà admise en UB, l'écart entre le recul minimal imposé à l'ensemble des constructions et celui applicable à ces constructions et installations techniques dans les autres zones n'était que de 20 cm. Cet écart entre 1 m ailleurs et 1,20m minimum en UB a été jugé suffisamment mineur pour que ne soit pas créé un recul différencié.

## 2.4. Article 7 UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Là où la zone UA imposait l'implantation sur au moins une des limites latérales pour préserver la cohérence du paysage bâti, la zone UB ne fait que l'autoriser. Il est en effet difficile de parler de cohérence avec un paysage bâti lié à un parcellaire spécifique quand, historiquement, il s'agit d'une seule et même emprise militaire. Le choix de se calquer sur la zone UA limitrophe pour le choix des règles d'implantation, afin de produire un paysage identique, a été écarté pour le même motif, l'histoire urbaine étant par trop différente.

Cette possibilité d'implantation sur limite, offerte par la règle, vise donc plutôt à optimiser le potentiel du foncier et, pour ceux qui en feront le choix, à permettre de se caler sur les modalités d'implantation du paysage de rue du centre-ville.

Afin de privilégier le caractère urbain de la zone, dans l'hypothèse de constructions basses (définies ici comme ayant moins de 10 m), le PLU impose alors l'implantation sur au moins une limite latérale. L'objectif est d'éviter que des volumes bâtis déjà bas soient en outre implantés de façon isolée en milieu de parcelle.

L'effet de centre-ville élargi recherché serait en effet compromis, on risquerait plutôt d'être dans le cas de figure d'une opération de lotissement de petits immeubles, ou pire, au regard de l'objectif d'urbanisme, de pavillons isolés. En imposant l'implantation sur une limite, ce risque devrait être, au moins partiellement, limité. En outre, des constructions basses exploitent mal le potentiel de densification offert par les hauteurs admises (aucune limite n'est fixée dans le cadre du règlement). Pour compenser cette perte de potentiel et rester dans la recherche d'une optimisation du foncier, la règle d'implantation des constructions basses pousse ainsi à éviter de gaspiller, en complément du foncier, d'inutiles marges de recul.

Lorsque les constructions ne sont pas en limite séparative, et sur les fonds de parcelles, la règle de recul est plus permissive que celle de la zone UA. Elle impose en effet, en UB, uniquement le tiers de la hauteur de la construction comme recul minimal, avec 3 m comme minimum, là où en zone UA la moitié de la hauteur du bâtiment construit est admise.

Cette disposition peut sembler curieuse, mais elle devient logique si l'on considère que la zone UB correspond intégralement à une zone de rénovation urbaine. Nous sommes ici dans l'équivalent d'un quartier d'extension où personne n'habite encore et où les constructions seront, d'une certaine manière, toutes de nouvelles constructions (sinon physiquement, au moins du point de vue de leur réaménagement et surtout de leurs occupants). Le PLU n'a donc pas eu à prendre en compte le cadre de vie préexistant d'habitants, qu'un recul plus fort contribuerait à préserver.

Ceci motive le choix de la règle retenue, d'autant qu'il y a ici la volonté de créer un éco-quartier, où en échange d'une grande proximité avec le centre-ville et d'une prise en compte très forte des principes du développement durable, les futurs habitants devront accepter potentiellement moins de distance entre voisins (potentiellement en effet, car ce recul n'est que le minimum exigé par le PLU et non un maximum et ne présage pas de ce qui sera réellement réalisé sur le site).

Les autres dispositions sont identiques à celles de la zone UA et pour des motivations similaires.

## 2.5. Article 8 UB - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le PLU a fait le choix de ne pas réglementer cette implantation. La rénovation urbaine du site et le projet urbain qui l'accompagne détermineront ces implantations avec plus de précision si nécessaire, il n'y a pas d'enjeu particulier dans le cadre du PLU et trop d'incertitudes encore sur le contenu du projet urbain pour fixer des règles. Le contrôle de la puissance publique sur ce site dont elle est propriétaire lui permet d'exercer en outre son contrôle sur les formes urbaines à produire grâce à d'autres instruments que le seul PLU (cahier des charges de cession par exemple), contrairement à d'autres sites non maîtrisés sur le plan foncier.

## 2.6. Article 9 et 10 UB

Ces articles ne sont pas réglementés pour les mêmes motifs que l'article 8. C'est le projet urbain en cours d'élaboration en concertation avec la population qui permettra de déterminer avec précision les formes urbaines finalement retenues. A noter que le code de l'urbanisme n'impose plus que la réglementation des articles 6 et 7, le choix de ne pas réglementer est donc parfaitement légitime surtout en l'absence d'enjeu de contrôle fort. En outre, les orientations d'aménagement posent les bases opposables au projet urbain permettant l'expression de ce que sera schématiquement l'avenir.

## 2.7. Article 11 UB - Aspect extérieur

Les dispositions retenues pour l'article 11 UB sont identiques et motivées de façon similaire à celles de la zone UA. Seule la motivation de l'absence de règles sur l'aspect extérieur diffère légèrement. C'est moins le contrôle exercé par l'ABF qui ici est en cause que la volonté de laisser largement ouvert le champ des possibles en matière de réalisation architecturale, de façon à pouvoir exprimer pleinement, si le choix se porte sur cette option, la modernité d'un quartier du XXI<sup>e</sup> siècle. En outre, les casernes sont déjà des volumes en rupture avec l'aspect extérieur du reste de la ville ; il n'y a donc pas d'enjeu particulier pour le PLU à encadrer ou empêcher de nouvelles ruptures architecturales ou esthétiques sur ce site charnière entre habitat résidentiel de périphérie et centre-ville.

## 2.8. Article 12 UB - Stationnement

Les dispositions sont identiques à celles de la zone UA et pour des motivations similaires, les motifs liés à la densification du centre-ville étant ici remplacés par la volonté de réaliser un éco-quartier de type centre-ville. Les normes sont complétées par des ajouts ponctuels et quelques modifications mineures des valeurs exigées.

Les ajouts sont relatifs au commerce. En zone UA, le règlement prévoyait la réalisation de places de parkings lors de la création de surfaces commerciales. En UB, la fonction commerciale est aujourd'hui inexistante. Aussi, pour encourager et faciliter son développement, le règlement a adopté des mesures facilitant la création de commerces de proximité.

Le levier réglementaire utilisé est le suivant : les petites surfaces, inférieures à 100 m<sup>2</sup> que l'on peut assimiler à des commerces de quartier sont exemptées de l'obligation de créer des places de stationnement (Les commerces plus spécialisés à rayonnement géographique large ne sont pas interdits et bénéficient de la même disposition naturellement). Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, le PLU exige un nombre de places plus faible qu'en UA, une au lieu de trois, toujours dans une optique de faciliter ce développement.

Cette approche est rendue possible par la volonté de créer un éco-quartier où la place de l'automobile est volontairement réduite, pour tenter de préfigurer une ville moins dépendante de la voiture.

Le contrôle opéré par la Ville sur l'opération, puisqu'elle en a la propriété foncière, garantit aussi que le développement de la fonction commerciale sera contenu au niveau souhaité. Les orientations d'aménagement ont également prévu un certain nombre de prescriptions en complément, sur la localisation préférentielle de la fonction commerciale et des services en particulier.

Aucune station-service n'étant prévue aujourd'hui dans le projet du futur quartier, les dispositions spécifiques à cette destination inscrites en UA n'ont pas été reproduites en UB.

Dans l'absolu, cette fonction n'est pas ici interdite. Aussi, au cas où une telle installation chercherait un jour à s'implanter, le règlement en assurera malgré tout l'encadrement au travers l'alinéa commun à toutes les zones sur les équipements exceptionnels ou «non listés», lesquels doivent satisfaire leurs besoins de stationnement en dehors des voies publiques.

La dernière norme modifiée est le nombre de places de stationnement exigé pour les deux roues dans l'habitat. Le règlement du PLU exige 1,5 place pour 85 m<sup>2</sup> de surface de plancher, là où la zone UA n'en exigeait qu'une. Cet accroissement est motivé encore une fois par la volonté de réaliser un quartier où la place de l'auto- mobile est réduite et celle des modes doux accrue. Pour ça, il a semblé nécessaire de mettre l'accent sur les deux-roues. Faciliter leur stockage dans les locaux d'habitation est un des leviers pour faciliter leur usage. C'est d'ailleurs pourquoi, comme en zone UA, la réalisation du local deux-roues en sous-sol est interdite.

## 2.9. Article UB 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

La réalisation de mouvements de terre est interdite pour les mêmes motifs paysagers qu'en zone UA.

La part d'espaces plantés est portée à 30%, car la contrepartie d'une densité bâtie élevée pour un quartier moderne peut se trouver dans la réalisation d'une part importante d'espaces libres, qui contribuent à aérer le tissu urbain.

Ensuite, l'alinéa sur les toitures végétales a été mis en place pour les mêmes motivations qu'en zone UA.

La dernière mesure, introduite pour la zone UB mais qui figurera dans d'autres zones, est la nécessité de planter les aires de stationnement en surface.

Plusieurs options sont possibles pour satisfaire cette obligation. La première naturellement est classiquement tournée vers la plantation d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 4 places. C'est un moyen rapide d'ombrager les parkings, ce qui est d'ailleurs la condition de mise en œuvre exigée par le PLU. Mais c'est aussi un moyen de créer et de développer des milieux naturels relais en ville à différentes espèces animales. Un tilleul adulte aurait ainsi la capacité mellifère d'un hectare de prairie fleurie, on mesure le potentiel de ces végétations arborées pour la biodiversité urbaine. C'est en outre un levier d'habillage paysager non négligeable des parkings, rarement esthétiques, surtout quand les surfaces de stationnement sont importantes. Si la plantation d'arbre n'est pas possible ou pas souhaitée, le PLU offre la possibilité de recourir à des dispositifs végétalisés, que ce soit des pergolas plantées, des couvertures végétalisées, ou tout autre dispositif répondant aux conditions du PLU et apportant à la fois de l'ombre aux places de parking et de la végétation en ville.

La notion d'ombrage peut tendre à contentieux ou être mal interprétée. L'objectif de la règle n'est pas de s'assurer que les arbres plantés fourniront de l'ombre à toute heure du jour et à toutes les époques de l'année, avec calcul de l'ombre portée au moyen d'abaque sophistiquée. Il s'agit d'éviter que ces arbres ne soient par exemple regroupés dans un seul endroit du parking, ne remplissant pas leur rôle d'ombrage. C'est pourquoi cette clause a été ajoutée, pour éviter les dérives.

Un arbre planté en limite nord d'un parking, bien que peu ombrageant, n'en demeurera pas moins un arbre qui joue un rôle environnemental et paysager. Par contre, tous les arbres plantés au nord et regroupés d'un seul côté seraient un détournement de la règle et de son esprit.

### 3. Possibilités d'occupation du sol

Comme en UA et dans le même esprit, il n'est pas fixé de COS en zone UB.

## IV ZONE UC

### A) Motifs et principes de délimitation

Selon le principe du découpage morpho-typologique retenu, le zonage UC couvre les secteurs d'habitat pavillonnaire existants, sur des terrains équipés ou en passe de l'être. Selon l'époque de construction de ces quartiers, les modes d'occupation du sol et les volumes ont évolué. Pour tenir compte d'enjeux de gestion et d'encadrement réglementaire spécifiques couplés à des volontés politiques différentes, un certain nombre de secteurs de zone sont également créés. Ils permettent au sein d'un cadre réglementaire commun d'assurer ces différences de gestion souhaitées. La zone UC proprement dite recouvre essentiellement le pavillonnaire dit spontané (c'est-à-dire construit en dehors d'opérations d'ensemble homogènes) et le pavillonnaire sur lequel il n'existe pas d'enjeu spécifique de gestion de la forme urbaine.

Dans le POS précédent, l'immense majorité du tissu urbain pavillonnaire était regroupé dans la zone UB et ses différents secteurs, une part étant classée, elle, en UA ou dans ses secteurs de zone (UAd notamment). L'identification directe entre zone et forme pavillonnaire facilite la lecture pour le public, en sus des avantages d'application et d'élaboration déjà analysés. Cette appellation UC, sans être normalisée, se répand au fil des révisions des PLU des grandes communes et est aujourd'hui, après quelques 20 ans d'utilisation progressive dans le département, consacrée par l'usage. Le parti retenu par la collectivité publique pour cette forme urbaine délimitée par le zonage UC vise à permettre à ces formes pavillonnaires d'évoluer sans remise en cause des fondamentaux réglementaires ayant concouru à leur réalisation, en particulier la hauteur des constructions. Cette approche répond aux orientations générales du PADD qui entend notamment renforcer l'identité des quartiers (PADD, Partie I, chap. III, § B) en préservant la forme urbaine majoritaire qui la constitue.

Certains quartiers pavillonnaires sont porteurs d'enjeux différents ou ont été construits selon des règles particulières. Le PLU a repris à son compte ces spécificités en les traduisant en secteurs de zones spécifiques. Ils sont au nombre de quatre, symbolisés par les sigles UCa, UCb, UCc et UCf.

**Le secteur UCa** recouvre le pavillonnaire ancien, souvent construit dans les années vingt ou trente, ainsi que les secteurs d'habitat en bande ou très denses.

Dans ce secteur de zone, il est apparu nécessaire d'autoriser plus largement les transformations du bâti, car l'âge de celui-ci et le renouvellement de ses occupants génèrent des besoins d'extension : mise au standard de confort et d'espaces utiles actuels. Les parcelles sont généralement petites, les bâtiments proches les uns des autres. Les garages, lorsqu'ils existent, sont plus rarement en sous-sol, ce qui a permis à ces constructions de s'édifier plus près de la voie, donnant un caractère particulier aux ambiances de rue. Les opérations d'habitat en bande ou groupé dense ont des problématiques de gestion réglementaire similaires puisque ces constructions sont aussi sur des parcelles de petites dimensions avec une densité bâtie assez forte. Ceci explique leur regroupement avec le pavillonnaire des années 20, 30. En règle générale, tous les secteurs à forte densité et caractéristiques similaires ont été intégrés dans ce secteur UCa, dès lors qu'ils formaient un ensemble cohérent, à l'exception toutefois du tissu spécifique délimité sous l'identifiant UCc. **Le secteur UCb** correspond aux opérations de construction d'ensemble structurées. Elles sont caractérisées par une grande homogénéité d'implantation et de volumétrie, elles sont le plus souvent plus récentes que celles couvertes par le secteur UCa (des années soixante, soixante-dix à aujourd'hui). Les constructions annexes y sont un peu plus rares, les perspectives de transformation plus réduites, compte tenu de la meilleure adéquation des constructions aux besoins de surfaces modernes. Leur identification au sein d'un secteur de zones spécifiques permettra de gérer leur cohérence en veillant à sa pérennité, dans l'optique du PADD qui préconise de respecter les ambiances de quartiers existants. Ceci n'empêchera pas le cas échéant les possibilités de transformation du bâti, mais en limitera la densité.

Le maintien et le renouvellement de l'organisation urbaine de ces quartiers est l'objectif affiché du PLU.

**Le secteur de zone UCc** est très particulier. Il couvre un quartier pavillonnaire aux origines ouvrière et rurale situé grossièrement entre la route de Soufflenheim, la route de Schirrhein et la rue des Sables, avec quelques extensions au-delà de ces voies. Ce secteur est caractérisé par un parcellaire petit, une forte concentration d'annexes diverses, une proximité des constructions entre elles, un système viaire de ruelles étroites et d'impasses. Il existe naturellement au sein de ce secteur des parcelles n'obéissant pas exactement à l'ensemble de ces critères, mais elles ne sont pas intégrables à des zones UC proprement dites proches, et sont trop dispersées pour créer une poche de forme urbaine différenciée au sein de ce quartier. En conséquence, selon le principe méthodologique exposé en introduction de cette partie du rapport de présentation, elles ont été soumises au même régime réglementaire que les parcelles qui les entourent.

La volonté du PLU vis-à-vis de ce secteur UCc est, plus qu'ailleurs, d'y préserver les formes urbaines et sauvegarder le génie du lieu, en limitant les possibilités de densification. Ce choix s'appuie sur les caractéristiques du réseau viaire et sur le charme particulier du paysage urbain de ce quartier, très reconnaissable et quasiment unique à Haguenau. La faible superficie de ce quartier identifié par le secteur UCc (un peu moins de 16 ha) n'entraîne pas une remise en cause de la volonté globale de développement urbain et d'intensification de Haguenau inscrite au PLU pour économiser le foncier. Il s'agit là d'un enjeu de gestion urbaine et réglementaire très spécifique qui trouve sa place dans la politique paysagère voulue par le PADD. La volonté d'intensification trouvera à s'exprimer avec force par ailleurs, notamment dans les secteurs de renouvellement urbain identifiés par le PLU.

Le dernier secteur particulier de la zone UC, **le secteur UCf**, est lui aussi très particulier. Un mot tout d'abord sur la nomenclature. Si le choix de l'indice accolé à la zone n'obéit à aucune règle précise, l'usage est généralement de choisir des lettres d'indice à la suite. Ici, le choix du f ne résulte pas de la suppression de secteurs de zone pavillonnaire en cours d'élaboration du zonage, mais d'un clin d'œil mnémotechnique à la forme urbaine qui fonde l'existence de ce secteur.

En effet, ce secteur UCf recouvre les petits îlots ruraux et agricoles avec une forte présence d'anciennes fermes, d'où le «f». Ces îlots ont à la fois conservé une identité bâtie forte et ont été absorbé par la ville au cours de sa croissance. Leur faible nombre et leur faible superficie (on compte 7 îlots UCf dont 5 ont moins d'un demi ha pour un total de 8 ha environ) ont conduit à écarter la création d'une zone U spécifique, d'autant et surtout que nombre de leurs caractéristiques pouvaient s'apparenter à celles de la zone UC. En particulier, les unités foncières ne comportent aujourd'hui le plus souvent qu'une maison individuelle.

Le secteur ancien de Harthouse figure dans ce zonage UCf, de même que les hameaux route de Forstheim. On ne souhaite effectivement pas qu'ils connaissent des mutations de forme bâties importantes compte tenu de leur intérêt patrimonial et paysager, mais on n'entendait pas pour autant aller jusqu'à des mesures trop contraignantes pour les préserver, susceptibles de geler toute évolution et de provoquer la dégradation de ce bâti ancien<sup>1</sup>. Le compromis trouvé au sein du secteur UCf a semblé répondre aux intérêts en compétition du PLU.

La principale caractéristique morphologique qui a entraîné ce classement spécifique lors de la réflexion sur le zonage, c'est la grande taille du parcellaire. Celui-ci, d'origine rurale et agricole, permettrait aujourd'hui une très forte transformation de cette forme urbaine. Or ces îlots, souvent aux confins de la ville et inclus dans des zones pavillonnaires qui les ont peu à peu absorbés, ne sont pas propices, du fait de leur environnement bâti, à accueillir un changement brutal de forme urbaine.

Deux éléments de la politique inscrite au PADD se sont rencontrés pour fonder ce zonage :

- permettre l'intensification urbaine de Haguenau et la croissance du nombre de logements en réponse aux besoins des habitants ;
- préserver le patrimoine banal et préserver l'identité des quartiers (ici regroupés autour de la notion de forme urbaine, témoin du passé).

Le corpus réglementaire spécifique à ce tissu urbain cherche à préserver les volumes bâtis et leur organisation parcellaire, tout en encourageant leur transformation et leur réemploi à destination de l'accueil de logements (ou d'activités, mais c'est plus complexe et donc plus rare). Pour le voisinage, le cadre de vie bâti est préservé, tout en permettant une augmentation du nombre de logements offerts, ce qui correspond à une valorisation de ce bâti et aux orientations du PADD par ailleurs.

L'identification de ce secteur de zone a mené à un découpage parfois très fin, aux limites de l'exercice puisque certains îlots couverts par ce zonage dépassent à peine 3 000 m<sup>2</sup>.

---

1. Certaines communes telle Hindisheim ont interdit dans les années 80-90 la démolition des granges, sans pour autant autoriser ou encourager particulièrement leur changement de destination. Quelques années plus tard, de nombreuses granges étaient en ruines. Une politique similaire à celle proposée ici a permis de transformer et de réhabiliter les granges patrimoniales restantes avec succès.

Il demeure de façon ponctuelle et très isolée des vestiges d'un passé rural dans d'autres zones, mais dès lors qu'au moins deux ou trois ensembles bâti caractéristiques de tissu ne pouvaient pas à minima être regroupés, ils ont été inclus dans la zone UC proprement dite. L'objectif n'était pas ici d'identifier des ensembles urbains remarquables en raison de leur origine rurale puis de tous les préserver, mais de conserver l'identité urbaine de ces îlots (rapport du bâti au parcellaire, organisation des constructions les unes par rapport aux autres, volumétrie générale, etc.), dès lors que leur ampleur et leur taille le justifiaient.

## **B) Dispositions réglementaires**

### **1. Nature de l'occupation du sol**

Les dispositions sont identiques à celles de la zone UA et prises pour des motifs équivalents.

Il existe toutefois une exception à cette homogénéité rédactionnelle. Le paragraphe 8 fait son apparition pour encadrer les effets significatifs éventuels sur les sites Natura 2000. La zone UC ne recouvre pas de secteurs Natura 2000 à proprement parler. Mais elle jouxte néanmoins des secteurs désignés au titre de cette directive. Le règlement a voulu ainsi s'assurer de la parfaite innocuité des constructions projetées et admises par le PLU sur ces secteurs à forts enjeux environnementaux. Le risque n'était pas très élevé, compte tenu de la nature des constructions et installations admises, mais c'est une précaution supplémentaire introduite au corpus réglementaire pour tenir compte de l'avis de l'autorité environnementale émis lors de la phase de consultation. Cette disposition va se retrouver systématiquement dans les zones jouxtant un site natura 2000 et bien entendu en zone N afin de garantir la capacité réglementaire de s'opposer à un projet ayant des incidences significatives.

L'article 2 fait apparaître des ajouts par rapport au cadre exposé en UA. Il s'agit de conditions particulières tenant à la nature des secteurs UCc et UCf.

Pour le premier, dans un souci de ne pas accroître la densité déjà forte de ce quartier, les extensions de l'existant à la date d'approbation du PLU sont limitées à 10 % de l'emprise au sol existante. Autrement dit, pour pouvoir rénover fortement le bâti existant et reconstruire du neuf, il faut au préalable démolir la part correspondante de constructions existantes.

Cette règle n'empêche nullement le bâti d'évoluer mais fige la densité d'occupation au sol à celle que l'on connaît aujourd'hui, avec juste un volant de souplesse maximal de 10%. Cette disposition devrait maintenir les caractéristiques d'occupation du sol du quartier, dans un souci de préservation de l'identité paysagère spécifique du secteur.

Dans le secteur UCf, le règlement reprend et précise à l'article 2 UC § 7 la règle de compatibilité avec la vocation résidentielle de la zone émise à l'article 1UC. Les activités agricoles qui peuvent parfois toujours exister dans ce tissu particulier, ne sont admises que si elles sont compatibles avec l'orientation résidentielle du quartier. Les activités d'élevage en particulier sont parfois difficiles à concilier avec la proximité d'habitations, même si elles sont soumises à des règles spécifiques d'hygiène qui interdisent le plus souvent leur implantation à proximité d'habitations.

## 2. Conditions de l'occupation du sol

### 2.1. L'introduction de la section II et l'article 3 UC reprennent les dispositions exposées pour les zones UA ou UB, et ont été prises pour des motifs équivalents.

La probabilité de voir se créer des voies en impasse étant plus forte en zone UC que dans les deux précédentes en raison des caractéristiques du parcellaire, le règlement s'est toutefois plus longuement penché sur cette problématique particulière.

Le principe reste que les voies en impasse ne sont pas désirées et sont considérées comme un pis-aller, ainsi qu'il a été exposé pour les zones précédentes.

Pour tenir compte de l'existence de barrières physiques dans la ville parfois difficilement franchissables ou de situations spécifiques comme être en limite d'une zone inondable, une zone naturelle, etc. et pour ne pas perdre le potentiel de développement urbain d'un foncier rare à Haguenau, des aménagements complémentaires aux dispositions restreignant les impasses ont été instaurés.

Pour admettre les impasses, il faut que ce soit la seule solution technique. Cette condition ne doit pas être prétexte à exposer systématiquement qu'il est impossible, techniquement, de faire autrement.

De fait, il est certainement rare qu'aucune solution technique raisonnable ne soit envisageable : on peut le plus souvent réduire la taille du parcellaire, diminuer la largeur des voies, etc. pour organiser un bouclage au sein de l'opération projetée, ou à l'inverse, agrandir la taille des parcelles pour incorporer à celle-ci des fond de terrains que l'on aurait sinon la tentation de desservir par une impasse. Mais si d'aventure, en raison par exemple de la forme spécifique du parcellaire concerné, ou en situation d'enclave telle que décrite par le règlement, il n'était pas possible de faire autrement, le règlement a incorporé une clause supplémentaire pour atténuer l'effet néfaste sur les circulations piétonnes et cyclistes des impasses.

Si la réalisation d'une impasse résulte de la présence d'une zone naturelle, agricole ou inondable qui interdirait tout prolongement ultérieur de la voie, alors il est nécessaire de créer un accès piéton à ces zones, par le moyen d'une voie piétonne et cycliste. Le choix de la voie se justifie par la volonté de rendre collectif cet accès, pour ouvrir au plus grand nombre l'accès aux espaces de respiration en bordure de la ville.

Le fait que la voie piétonne ne soit pas raccordée à un chemin rural ou d'exploitation ou à une autre voie piétonne n'est pas forcément un obstacle à sa réalisation, même si de tels raccordements doivent être naturellement privilégiés.

Ces voies préparent l'avenir et il appartiendra à une révision future de réfléchir à la manière d'assembler et de raccorder ces émissaires piétons en un réseau cohérent et continu. Une telle réflexion n'est pas aujourd'hui possible, rien ne permet- tant d'anticiper véritablement les lieux où de telles opérations d'aménagement nécessitant des impasses seront réalisées. C'est d'ailleurs pourquoi la règle précise (3 UC, § 3.3) que cette exigence réglementaire n'est qu'une possibilité offerte à l'autorité qui délivre les autorisations d'urbanisme.

Enfin, en cas de réalisation d'impasse, le règlement veille à permettre le fonctionnement optimum des différents services publics et de sécurité, ainsi que la circulation aisée des véhicules en général. Il impose pour cela la création d'un espace de retournement en bout de voie. Le choix de créer un espace de giration, outre que c'est celui qui facilite le plus les manœuvres des véhicules lourds nécessaires par exemple au ramassage des ordures ménagères, est aussi motivé par le fait que c'est celui qui limite le mieux les phénomènes de stationnement automobile en pleine voie.

Par expérience, la raquette en T ou L parfois pratiquée s'avère au moment stratégique toujours impraticable, en raison de véhicules mal garés ou parce qu'elles servent de lieu de stockage...

Les dispositions des articles 4 et 5 sont identiques à celles de la zone UA et prises pour des motifs équivalents.

## 2.2. Article 6 UC - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques fait l'objet d'une attention particulière en zone UC. Elle change d'un secteur de zone à l'autre pour essayer de coller à la réalité des modes d'implantation, dans une zone où la diversité et l'hétérogénéité sont légion, sauf exception.

De façon générale, pour préserver le rapport à la rue des quartiers existants dans l'optique des volontés du PADD, le règlement s'appuie sur le respect de l'ordonnancement existant. Cette notion, déjà exposée ainsi que ses motivations, n'est une contrainte que dès qu'il existe un certain ordre du voisinage. Par voisine, le PLU n'entend pas forcément uniquement les constructions situées de part et d'autre du projet. Il s'agit de tenir compte du paysage de rue et cette notion doit s'interpréter assez largement en terme de distance, sans aller chercher le groupe de constructions alignées à l'autre bout du quartier pour autant. Disons que l'échelle du pâté de maisons correspond sans doute le mieux, de manière générale, à l'approche de la notion de «construction voisine».

En raison de la petite taille du parcellaire et de l'implantation souvent à l'alignement ou à proximité du bâti, pour l'UCa, et du recul de 5 m qui au contraire a servi de base la plupart du temps à la réalisation opérations d'ensemble, pour la zone UCb, ces deux secteurs sont exclus du champ d'application de l'ordonnancement au bénéfice de règles spécifiques.

Pour les parties de la zone UC soumises à la règle de l'ordonnancement, en l'absence de celui-ci, le recul minimal n'est alors que de 1 m. L'idée est de permettre d'optimiser le foncier au mieux en cas de constructions nouvelles, tout en limitant les obligations de création d'espaces de représentation peu ou pas utilisés devant les maisons au bénéfice d'un recul plus important par rapport au fond de parcelle par exemple. Pour un même terrain, la partie dédiée à des usages privés est alors plus importante.

En UCf, la règle de respect de l'ordonnancement fait l'objet d'une exception : puisque le règlement entend conserver les caractéristiques du tissu parcellaire en application du PADD, il fallait permettre, lorsqu'il est fait usage de la possibilité de réemploi des volumes existants, de ne pas leur opposer une marge de recul jusque-là inexistante. Dans le secteur UCa, par analogie avec les pratiques existantes, l'implantation à l'alignement est possible systématiquement. S'il n'en est pas fait usage, le recul n'est alors que de 1,5 m. Ces dispositions évitent là encore d'obliger à la création d'espaces délaissés ou de représentation et peu utilisables pour des usages privés. Le recul minimal de 1,5 m est néanmoins suffisant pour créer un espace tampon entre rue et bâtiment.

Le secteur UCb est formé d'opérations d'ensemble qui se sont bâties autour de règles communes. Le débat a existé autour de la question du maintien de la règle des cinq mètres de recul minimum qui a permis de réaliser ces quartiers, justifiée le plus souvent par le recul nécessaire à la création d'une pente d'accès raisonnable au garage en sous-sol, ou s'il fallait permettre aux constructions d'utiliser la bande de terrain en avant de l'«ordonnancement» existant.

Le choix s'est porté sur cette deuxième option. Ce sont les considérations sur l'optimisation du foncier qui ont prévalu sur l'esthétique et le respect d'un certain «ordre» dans le paysage de rue. En réalité, la probabilité de renouvellement urbain de ces opérations est faible, en raison de leur caractère récent, et cette possibilité sera plus vraisemblablement utilisée pour des extensions de l'existant que pour des constructions nouvelles (véranda, couverture d'accès, etc.). Les transformations ne seront donc pas brutales et permettront petit à petit de s'éloigner du dogme qu'est devenu presque par hasard ce recul de 5 m minimum.

En effet, quand on fait un peu d'exégèse des règles, on s'aperçoit que ce recul était rarement impératif mais plus souvent un minimum, et ce n'est que parce que les parcelles rétrécissaient au fur et à mesure que le foncier se renchérisait, et qu'il fallait intégrer un garage en sous-sol, qu'il s'est généralisé. Et une fois devenu pratique généralisée, ce recul est devenu une règle incontournable de nombreux lotissements de ces dernières décennies, en dehors même parfois d'une volonté affichée des POS ou des PLU de s'en tenir à ce recul.

En l'espèce, si le PLU de Haguenau prend ses distances avec cette obligation, c'est bien en raison de la consommation d'espace qu'elle génère.

En outre, la proposition ne consiste pas à le supprimer, mais à le réduire de 2 m, ce qui maintient une organisation générale du bâti en recul. C'est aussi une concession faite à la notion d'esthétique et d'alignement du bâti.

Le règlement pose ensuite tout une série de dispositions générales, applicables à toutes les composantes de la zone UC.

Le recul de 25 m :

Le dernier alinéa de cet article reprend une volonté forte du POS, appliquée avec constance : l'interdiction des constructions au-delà de 25 m de profondeur par rapport aux voies publiques de desserte.

Réécrites pour essayer d'éliminer les difficultés apparues au fil de leur application dans le cadre du POS, ces dispositions poursuivent au fond toujours le même objectif. L'urbanisation des quartiers pavillonnaires, selon les terrains ruraux d'origine, ont en effet contribué à la création de cœurs d'îlot plus ou moins grands.

Le POS en classait certains en zone d'urbanisation future, mais les autres subissaient la pression des constructions en second rang et des découpages en drapeau. Ces constructions de second rang ou plus posent plusieurs difficultés. Elles perturbent l'environnement bâti des riverains du projet, elles génèrent des allongements de réseaux et surtout des voies d'accès consommatrices d'espace, imperméabilisées le plus souvent, et peu optimisées (une par construction de second rang généralement). Enfin, elles compromettent les possibilités, dans un futur plus ou moins lointain, de réemployer aisément ces cœurs d'îlot à d'autres usages, en particulier le développement de l'habitat. Le seul avantage de ce mode de densification est de réaliser quelques logements supplémentaires, ce qui n'est pas rien, mais c'est un avantage jugé insuffisant au regard des inconvénients générés.

On a même pu constater, dans le secteur de la rue de l'Aqueduc, les problèmes d'insertion urbaine que pouvait générer cette forme d'urbanisation, quand de sur- croît la forme urbaine n'était pas correctement maîtrisée au regard de celles existant dans le voisinage. Le POS avait déjà réagi en verrouillant la constructibilité au-delà de 25 m, profondeur jugée suffisante à l'époque pour permettre d'exploiter le parcellaire sans perturber l'organisation générale de îlots.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la question s'est posée de savoir si on cherchait à privilégier l'intensification urbaine, en réouvrant ces cœurs d'îlot à l'urbanisation, ou si on maintenait l'interdiction, ou toute solution intermédiaire. Les inconvénients de cette forme d'urbanisation ne disparaissant pas parce qu'on pas- sait du POS au PLU, il a été estimé qu'il était préférable de maintenir le statut quo. L'urbanisation de ces cœurs d'îlot se heurte en effet généralement à une forte hostilité des riverains du projet et même sans hostilité, leur accord pour développer ces espaces s'avère très complexe à obtenir, sans que la taille de l'opération à venir ne justifie réellement à ce stade l'intervention de la puissance publique et de sa capacité d'expropriation.

La meilleure preuve de ce phénomène réside dans l'immobilisme des secteurs de cœurs d'îlot classés en zone I NA au POS. Malgré près de 20 ans d'existence, quasiment aucun n'a connu une forme d'urbanisation.

Si on ajoute l'apport de ces petits cœurs d'îlot en termes de lutte contre les îlots de chaleur, d'espaces libres perméables et de présence de la nature en ville, le choix de maintenir l'esprit du POS en vigueur s'est vite imposé. On verra avec la zone UG qu'une modification d'approche a toutefois été engagée pour les grands cœurs d'îlot.

Pour la zone UC et ses secteurs particuliers, le PLU a donc maintenu une forme de gel des fonds de terrains formant ces petits cœurs d'îlot ou ces arrières parcelles. Seules ont été admises les constructions et installations qui génèrent peu de perturbations pour les riverains, ou qui correspondent à des usages habituels des jardins :

- piscine,
- cabane de jardin,
- abri bois, à matériel,
- gloriette, stationnement des vélos et des automobiles en lien avec les constructions existantes,
- extensions limitées de l'existant avec des conditions restrictives pour éviter les abus. Que l'on fasse plusieurs extensions ou une seule, en une ou plusieurs fois, le total cumulé ne pourra en effet pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les élévations au-delà du rez-de-chaussée étant permises sur cette emprise naturellement.

Pour le PLU, il s'agit d'éviter l'urbanisation de ces parties des terrains et non d'en geler l'utilisation actuelle, aussi les changements de destination ont-ils été également autorisés.

La règle suivante répond ensuite aux préoccupations énergétiques du PLU : isolation en façade admise à l'intérieur des marges de recul dans toute la zone et exception aux règles d'implantation.

En effet, pour la zone UC et à l'exception de ses secteurs spécifiques UCa et UCb, le règlement prévoit que dans un objectif de performance énergétique, on puisse s'abstenir de respecter l'ordonnancement existant. La nécessité de tenir compte de l'orientation solaire par exemple pour implanter des panneaux peut être un motif, ou encore le choix de telle ou telle technologie nécessitant une orientation spécifique du bâtiment pour être énergétiquement efficace..

C'est une avancée faite pour répondre aux exigences du développement durable et aux besoins d'économies d'énergie, motivations qui priment désormais sur les préoccupations d'alignement du bâti et d'esthétique lesquelles peuvent parfois conduire à des aberrations énergétiques : absence d'éclairage naturel de qualité, etc. Pour tenir compte des risques, des dispositions spécifiques ont toutefois été ajoutées pour toutes les composantes de la zone en direction des garages automobiles.

Dès lors qu'ils sont intégrés dans la construction, puisqu'ils ne disposent plus d'un champ de vue important, il leur faut une plate-forme de 5 m pour s'assurer de la visibilité avant de sortir du domaine privé. La possibilité est offerte de les implanter à l'alignement, à condition qu'ils ne débouchent pas sur l'emprise publique qui les borde et que cette emprise ne soit pas dédiée à l'automobile, pour éviter les modifications ultérieures du bâti difficilement contrôlables. Mais il n'y a aucun obstacle à implanter un garage le long d'une voie piétonne ou cyclable, dès lors que l'accès automobile se fait par une autre voie, d'où la règle retenue.

L'alinéa 7 de l'article dispose que si une clôture est envisagée, elle doit impérativement être localisée à l'alignement pour éviter de créer des délaissés entre domaine public et domaine privé. Ceux-ci posent de nombreux problèmes de gestion, de responsabilité et parfois même d'esthétique. Ceci ne fait pas obstacle juridiquement à la réalisation d'installations (murs, pare-vues, etc.) à l'arrière de cette clôture si on tient tout particulièrement à diviser son espace privé, mais il faut pour cela préalablement une clôture à l'alignement.

L'alinéa suivant sur les dispenses accordées aux saillies obéit à des préoccupations identiques à celles des zones précédentes.

Le dernier alinéa pointe les exceptions aux règles d'implantation générales accordées aux installations liées aux réseaux techniques. Celles-ci obéissent en effet à des préoccupations spécifiques qui ne peuvent parfois s'accorder avec les règles générales de recul. En raison de leur faible emprise, elles peuvent s'exonérer de ces règles de recul au bénéfice de dispositions spécifiques, sans pour autant remettre en cause les objectifs généraux poursuivis et les préoccupations d'ordonnancement traduites par l'article 6 de la zone UC.

### 2.3. Article 7 UC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article est sans doute l'un des plus importants du corpus de règles régissant la zone pavillonnaire. Il traduit l'importance que peuvent revêtir ces questions de positionnement par rapport aux voisins, dans une zone dont la forme bâtie est par essence l'expression de l'esprit individuel.

Les choix ont été guidés par le souci du respect du cadre de vie de ceux qui ne font pas de projet et subissent donc en quelque sorte le projet de leur voisin. C'est ce point de vue que dans la majeure partie des cas, cet article a cherché à privilégier, quand un choix de disposition a dû être effectué.

La règle générique d'implantation, y compris pour les opérations d'ensemble est celle qui a prévalu depuis des décennies à l'édification des quartiers pavillonnaires de Haguenau et d'ailleurs : l'implantation en recul de la limite latérale est la règle, avec une distance minimale correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment. Cette mesure génère un gabarit maximal de l'ordre de 60° qui permet de conserver un minimum d'ensoleillement aux voisins lors de l'édification d'une construction.

Cette règle comme celles qui suivent ne s'applique pas en UCa, UCc et UCf en raison de l'origine ancienne ou des caractéristiques propres (maisons en bande, bâti dense,...) des tissus qui les composent.

C'est le risque de bouleverser le cadre de vie des voisins qui a pris le pas ici sur l'intérêt que pouvait présenter l'optimisation de l'utilisation du foncier. Il sera toujours temps d'exploiter ce gisement de densification quand la culture urbaine des habitants en aura mieux intégré les réalités et quand les autres sources s'épuiseront : rénovation urbaine, secteur de densification, friches, etc. Vouloir tout transformer d'un coup et courir tous les lièvres de la densification à la fois exposerait le PLU à des phénomènes de rejets qui peuvent être préjudiciables aux objectifs recherchés. En outre, les gains nets ne sont pas substantiels : la nécessité de composer avec la limite séparative risque assez peu d'engendrer une délocalisation des habitants concernés, d'autant que des aménagements sont inscrits pour les extensions en limite jusqu'à 3,5 m de haut tout de même...

En fond de parcelle, le recul augmente et passe au minimum à l'équivalent de la hauteur de la construction, soit un gabarit de 45° et un minimum de 5 m. On retrouve une préoccupation de préservation de l'intimité des espaces privatifs de jardin ou de cour, ceux de la parcelle considérée mais aussi et surtout ceux des parcelles avoisinantes.

Les exceptions à ce recul minimal, en fond de parcelle comme en limite latérale, sont identiques à celles admises dans les zones précédentes et obéissent aux mêmes motivations. Dans les secteurs particuliers de la zone pavillonnaire, les motivations des choix ont varié et ont produit des règles parfois différentes.

Le principe directeur est toujours de tenter de préserver l'identité des quartiers tout en permettant leur évolution en douceur, et d'adapter les règles de fait ou de droit qui prévalaient lorsqu'elles nécessitent une évolution au regard des considérations actuelles. C'est par exemple le cas pour la prise en compte des problématiques énergétiques, totalement absentes des réflexions au milieu du XX<sup>e</sup> siècle ou presque. En UCa, son tissu fondateur étant la maison en bande ou les opérations anciennes denses, il a été jugé nécessaire de veiller à respecter ce paysage bâti et d'imposer l'implantation en limite séparative latérale au moins sur une des deux limites (il existe aussi des opérations d'habitat jumelé dans ce secteur de zone, assimilées pour les besoins du zonage et de l'homogénéité du champ d'application des règles à de la maison en bande dont elles partagent nombre de considérants). L'implantation en limite est également admise sur l'autre ou les autres limites séparatives latérales mais non obligatoire.

De même, plutôt qu'un gabarit résultant d'un rapport entre hauteur et distance à la limite latérale, le règlement a posé le principe d'un minimum identique, fixé à 2 m, et ce, quelle que soit la hauteur de la construction à édifier lorsque l'on est implanté en recul et non sur limite séparative latérale.

L'idée est bien de permettre à ce tissu de trouver les conditions de son évolution malgré la faible superficie de foncier dont dispose généralement les bâtiments.

Dans le même esprit que dans la zone générique, mais adaptée aux caractéristiques du secteur, la distance à respecter par rapport au fond de parcelle est plus importante, fixée à 3 m.

Dans le secteur UCc, les caractéristiques d'implantation sont assez semblables aujourd'hui à celle du secteur UCa, avec plus de diversité toutefois que dans les quartiers de maisons en bande. On y admet donc l'implantation en limite séparative, latérale sans la rendre obligatoire pour tenir compte des caractéristiques plus anarchiques du tissu bâti. En fond de parcelle où l'implantation n'est pas possible sur limite, le recul minimal est fixé à 5 m.

La croissance de l'emprise au sol étant par ailleurs régulée, l'enjeu de la règle d'implantation n'était en fait pas prépondérant dans les choix effectués. Néanmoins, dès lors que la construction n'est pas en limite séparative et par rapport au fond de parcelle, les caractéristiques du secteur (petites parcelles, etc.) imposaient de veiller à préserver au maximum l'intimité du voisinage et de la construction à venir. C'est tout l'objectif des reculs imposés en l'absence d'implantation en limite séparative latérale et sur les fonds de parcelle. On retrouve le rapport de 1 sur 2 entre hauteur et distance à la limite, avec un minimum de 3 m supérieur au 2 m de la zone UCa et l'augmentation du minimum à 5 m vis-à-vis du fond de parcelle.

En UCf, la règle a des objectifs très spécifiques. Il est souhaité pour ce quartier le maintien des volumétries existantes et du rapport du bâti à la parcelle. Pour cela, des facilités d'implantation et l'exemption de COS sont des stimulants réglementaires puissants que le PLU a choisi de mettre en œuvre.

On y ajoute là un dispositif particulier : si on construit du neuf, il faut s'implanter au moins à 5 m des limites latérales, avec en outre un recul possible plus important en fonction de la hauteur de la construction à édifier, dans un rapport de 1 pour 2.

En fond de parcelle, dans le même esprit qu'en UCc, la distance minimale est augmentée à 8 m avec un rapport de 1 pour 1 entre hauteur du bâti et distance à la limite.

Par rapport aux mesures prises dans le reste de la zone UC, c'est clairement contraignant. Cette disposition a en fait pour objectif de désavantager les constructions neuves hors réemploi des volumes existants, des aménagements à la règle étant prévus au § 4.1 pour le réemploi des volumes existants qui eux n'ont pas à respecter ces reculs.

Le dispositif est donc incitatif en faveur du réemploi des volumes existants, sans pour autant interdire totalement toute construction neuve. Celles-ci devront toutefois, dans la mesure où elles perturbent l'environnement bâti du voisinage, respecter des reculs plus importants. Ce choix rédactionnel permet grâce aux leviers réglementaires choisis d'appliquer une volonté d'urbanisme forte sur ces tissus urbains, dans la logique de préservation de l'identité des quartiers du PADD.

Les dispositions sur les schlupfs ne valent que pour les secteurs dominés par un bâti ancien, soit les secteurs UCc et UCf, où l'usage en est encore répandu. Dans le reste de la zone UC, d'inspiration plus récente, les schlupfs ne correspondent pas aux usages anciens et n'y sont pas applicables. Les dispositions et leur motivations suivantes sont équivalentes à celles de la zone UA.

On retrouve ensuite la disposition permissive pour la prise en compte des économies d'énergie déjà explicitée dans d'autres zones.

La règle du § 6.2 tente de tenir compte des zones pavillonnaires donnant sur des zones naturelles et de leur effets sur le paysage. Afin d'atténuer l'effet de ces franges urbaines perceptible depuis l'extérieur de la ville, préoccupation exprimée par le PADD, un recul plus important est appliqué aux constructions lorsque la limite du terrain de construction ou de l'opération d'aménagement se confond avec celle d'une zone naturelle délimitée par le PLU.

En fonction des caractéristiques propres de la zone, ce recul varie, allant de 5 m en UCa, pour tenir compte de la densité, à 8 m dans le reste de la zone UC.

Le secteur UCf n'est pas concerné, car le règlement a déjà alourdi les reculs de façon générale pour les nouvelles constructions qui n'utilisent pas la possibilité offerte de réemploi des volumes existants.

De façon générale, certaines catégories de construction disposent de facilités d'implantation qui tiennent à leur nature même, ainsi qu'exposé pour la zone UA (abri de jardin, piscine), ou encore les constructions et installations de faible emprise liées aux réseaux techniques qui obéissent à des considérations d'implantation tenant à leur nature même, tels les réseaux électriques, les installations liées aux réseaux d'eau ou d'assainissement (pompe de relevage,...) ou encore de raccordement au gaz ou ses postes de détente, etc.

Les autres dispositions de cet article sont identiques à celles de la zone UA et prises pour des motifs équivalents.

#### 2.4. Article 8 UC - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A la suite de la phase d'enquête publique et pour répondre aux préoccupations exprimées par la population, l'article 8 a fait l'objet d'un complément rédactionnel. L'objectif des règles complémentaires mises en place est double. Il s'agit d'une part de garantir le caractère aéré des constructions en imposant des distances entre celles-ci en fonction de leur hauteur, selon le principe couramment admis que l'on peut synthétiser ainsi : « plus c'est haut, plus le recul est important ».

En combinant ce principe aux règles d'emprise au sol, on permet de garantir que les formes urbaines à venir seront cohérentes avec les caractéristiques essentielles du tissu urbain existant, majoritairement composé de pavillons, sans s'opposer pour autant à une certaine capacité de densification, autre objectif du PLU.

Et d'autre part, il s'agit d'éviter de donner un bonus à des opérations de constructions multiples réalisées sur une parcelle avant découpage foncier, au regard de ce qui s'imposerait à une construction isolée sur son unité foncière. En effet, la distance entre une construction et une limite est en règle générale de la moitié de la hauteur de celle-ci, avec un minimum de trois mètres. Ce qui fait qu'entre deux constructions séparées par une limite séparative, on a deux fois la demi-hauteur des constructions en vis à vis, c'est à dire peu ou prou la hauteur de la moins haute des deux. C'est cette règle vis-à-vis des limites séparatives qui est ici transposée dans les distances minimales entre deux constructions d'habitation, avec les aménagements que nécessitent cette transposition pour rester aisément applicable.

Dès lors qu'il s'agit de deux constructions à vocation d'habitation, une distance minimale est donc fixée pour garantir un minimum d'intimité aux futurs occupants, cette préoccupation étant apparue comme l'une des demandes essentielles des habitants de ce type de tissu urbain, attachés à leur paysage urbain et une condition à l'acceptation sociétale des transformations progressives du tissu bâti.

La distance minimale varie selon les caractéristiques du secteur. Le secteur dense UCa a une distance minimale plus faible, cohérente avec les spécificités du tissu urbain que ce secteur recouvre (maisons en bande, etc).

Dans l'ancien tissu rural, circonscrit par le secteur UCf, cette distance est augmentée pour tenir compte des capacités plus grandes de construction via le réemploi des constructions existantes, ainsi qu'en raison des caractéristiques pré-existantes de l'urbanisation, exposées ci-avant dans les motifs de délimitation des secteurs.

## 2.5. Article 9 UC - Emprise au sol des constructions

Ayant réduit la constructibilité des parcelles aux seuls premiers 25 m, l'intérêt d'ajouter une emprise au sol maximale n'est pas apparu prioritaire lors de l'élaboration du PLU.

La disposition suivante de cet article 9 revêt, elle, un enjeu capital dans la conservation de la forme urbaine et donc de l'identité du quartier. En effet, en interdisant à une construction de dépasser une emprise au sol d'un seul tenant de 200 m<sup>2</sup>, on limite de facto les volumes réalisables. La hauteur étant fixée par ailleurs en fonction des hauteurs constatées, avec cette emprise au sol maximale d'un seul tenant, on arrive à générer réglementairement des volumes potentiels qui, sans avoir à être identiques à ceux des pavillons voisins, en sont toutefois suffisamment proches pour ne pas poser de graves soucis d'insertion paysagère.

C'est là la motivation de ce choix rédactionnel.

Au regard de la problématique de densification du tissu urbain pour lutter contre la consommation foncière, au regard des surfaces habituelles d'un pavillon, on peut arriver, avec 200 m<sup>2</sup> au sol, un étage droit et un attique ou un comble, à faire évoluer ce tissu vers des maisons pluri-familiales, en douceur et en bonne intelligence avec le voisinage, et ce sans tomber dans la réalisation de grands collectifs pour autant.

En UCf, cette règle d'emprise au sol maximale d'un seul tenant fait cependant l'objet d'une exception, eu égard au caractère typo-morphologique très particulier de ces secteurs composés d'anciennes fermes. Cette régulation à 200 m<sup>2</sup> n'est ainsi pas applicable aux constructions et installations à usage d'activités agricoles. Limiter l'emprise au sol d'un seul tenant est en effet un outil pertinent pour la conservation des formes urbaines à usage d'habitation, mais serait inadapté pour des bâtiments aux gabarits bien souvent exceptionnels que sont les hangars, granges, dépendances etc. qui participent par ailleurs de manière essentielle aux fonctions urbaines inhérentes à la zone UCf.

Le secteur UCc est particulier. Son paysage urbain marqué par une forte densité de petites constructions, d'annexes, d'extensions, etc. forme un tissu un peu anarchique en termes d'organisation du parcellaire, du bâti et des voies ; et à tout le moins, il forme un ensemble atypique qui a conduit le PLU à en limiter la constructibilité pour en préserver les caractéristiques, du moins lorsque cette constructibilité correspond à un accroissement des emprises au sol.

Il était donc assez normal de refaire figurer la condition d'emprise au sol de l'article 2 UC à cet article 9UC, puisqu'il a comme objectif le contrôle de l'emprise au sol, justement. C'est aussi un gage de cohérence de lecture du règlement.

## 2.6. Article 10 UC - Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs sont fixées dans le souci de respecter l'épannelage des zones pavillonnaires de Haguenau. Celles-ci sont constituées de maisons allant d'un simple rez-de-chaussée avec combles à des constructions comportant un étage droit et un comble, parfois un attique ou un deuxième étage droit pour les plus récentes.

Il s'agit pour le PLU de préserver l'homogénéité de ces quartiers, sans viser une parfaite concordance en tout point qui, d'une part, ne présente pas d'intérêt en soi et, d'autre part, irait à l'encontre de la volonté de laisser des marges d'évolution vers plus de densité à ces quartiers.

Comme le PLU n'entend pas en UC plus qu'ailleurs réglementer en termes de niveaux, une traduction de ces hauteurs en mètre a été faite pour passer à la rédaction des règles. Afin d'éviter les dérapages et les tentatives de contournement des objectifs de la règle, une distinction selon la nature du dernier niveau et du toit a été effectuée, comme en UA.

Pour les constructions avec des toits traditionnels à plusieurs pans avec une pente elle aussi traditionnelle sous notre climat de 35 à 55°, correspondant à l'inclinaison traditionnelle des toits des maisons en Alsace, la hauteur est fixée à 12 m. Avec 3 m par niveau et une largeur de maison de 1 m, ce gabarit permet de réaliser un rez de chaussée, un étage droit et un toit comportant, au choix, des combles habitables ou non. Si on élargit la construction, la pente du toit va vite être un obstacle pour respecter la règle de hauteur, car elle va rapidement tomber en dessous des 35° permettant de bénéficier de la hauteur de 12 m. Pour les constructions ayant un dernier niveau en attique (étage droit en retrait des plans des façades) ou dont la pente de toit n'est pas dans la fourchette précédente (toit terrasse, faible pente, toit à la Mansart dont le terrasson et le brisis ne correspondent pas à la règle, même si la moyenne du toit correspond, etc.).

En UCa, le dispositif reste inspiré par les mêmes considérations, les hauteurs sont juste augmentées pour faciliter la réalisation d'ajouts dans les étages. La taille des parcelles n'est en effet pas forcément adaptée à des constructions horizontales de grandes dimensions.

En UCf, le tissu n'est pas de même nature, et le dispositif de régulation des hauteurs est plus simple et plus classique. Un maximum correspondant à la hauteur approximative des bâtiments agricoles ou d'habitation existants a été retenu et fixé à 17 m.

On trouve là encore une exemption en faveur du réemploi des volumes existants qui ne respecteraient pas cette disposition pour compléter le dispositif.

Les autres dispositions ont déjà été commentées pour d'autres zones et sont motivées de façon équivalente en zone UC.

## 2.7. Article 11 UC - Aspect extérieur

Les dispositions ont déjà été commentées pour d'autres zones et sont motivées de façon équivalente en zone UC. Seule l'adaptation admise pour les clôtures à valeur patrimoniale n'a pas été reprise en zone UC, où elles sont rares voire inexistantes.

## 2.8. Article 12 UC - Stationnement

Les dispositions sur le stationnement sont identiques à celles des autres zones où elles figurent et sont motivées de façon équivalente. Seules les normes pour les habitations sont différentes : l'exigence en termes de places de parking est revenue à la normale, la zone UC n'étant pas en tant que telle bien desservie par les transports collectifs, comme peuvent l'être les zones UA ou UB, même si certaines parties peuvent l'être ce qui ne permet pas de diminuer aussi facilement les exigences en termes de stationnement.

Et la faible densité humaine relative de ces quartiers ne laisse pas augurer d'un fort développement de ce service. Aux côtés des déplacements doux qui restent une priorité pour ce PLU et qui font l'objet de mesures particulières déjà exposées, il fallait donc également assurer les besoins des constructions en dehors des voies. Or les besoins dans l'habitat individuel sont statistiquement plus élevés qu'ailleurs, cet habitat étant, toujours statistiquement, plutôt l'apanage des familles qui sont plus motorisées que les autres ménages en général ou susceptibles de l'être ponctuellement, lorsque les enfants grandissent par exemple.

La règle est fixée à une place pour 55 m<sup>2</sup>, ce qui fait 2 à 3 places pour une maison, où ce stockage ne pose pas de problème particulier en général, et une place et demie environ par logement (sur la base moyenne d'environ 80-85 m<sup>2</sup>/logement) pour les maisons pluri-familiales et les petits collectifs aux formes et aux volumes proches de ceux d'un gros pavillon.

## 2.9. Article 13 UC - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les dispositions 1 et 2 de l'article 13 UC sont identiques à celles de l'article 13 UB et prises pour des motivations équivalentes.

Le dispositif à l'alinéa 3 suivant est plus novateur. Il fait l'objet de plusieurs sous-alinéas. Il s'agit ici pour le PLU d'imposer la réalisation non seulement d'espaces perméables plantés, mais aussi d'espaces de jeux et de loisirs. Ces espaces sont destinés à satisfaire les besoins récréatifs des futurs habitants, dans une relation de proximité voire privative qui limite les besoins de déplacements. C'est aussi une réponse aux analyses menées en phase amont de l'élaboration qui pointaient l'inégale répartition des espaces de loisirs publics de proximité. Plutôt que de s'en remettre à la seule puissance publique pour satisfaire les besoins récréatifs, le PLU a choisi de démultiplier les efforts en ce domaine. Le PLU en a étendu l'application à d'autres secteurs de la ville, dans la même optique que dans la zone UC.

Le dispositif réglementaire démarre à compter d'un seuil de surface de plancher de 300 m<sup>2</sup>. Cela correspond à une dimension d'opération où cette obligation d'espace collectif de loisirs ou de jeux commence à prendre du sens, au regard du nombre d'habitants futurs. En effet, si on divise ce seuil de 300 m<sup>2</sup> par 75 m<sup>2</sup>, correspondant à la surface moyenne d'un logement familial, on obtient l'équivalent de 4 grands logements environ qui peuvent avoir l'usage de cet espace.

Pour éviter que les bordures de massif plantés ne puissent être baptisées «espace de loisirs» et regroupées avec tous les délaissés d'opération, le PLU exige que la taille minimale de cet espace soit l'équivalent de 10% de la superficie de l'unité foncière concernée avec un minimum de 100 m<sup>2</sup> et qu'il soit d'un seul tenant jusqu'à 300 m<sup>2</sup>.

Cette mesure est une grande nouveauté par rapport au POS et on en attend beaucoup en termes de création d'espaces récréatifs de proximité, en UC comme dans toutes les zones où cette mesure a été retranscrite. Le choix du statut privatif ou non de cet espace n'appartient pas au PLU, mais même privatif, ces espaces répondront à un réel besoin, même dans cette zone par ailleurs pourvue en jardins individuels, mais qui ne permettent pas les activités plus collectives et la fabrication de lien social. La réalisation de ces espaces peut s'appuyer sur les superficies exigées d'espaces perméables plantés, pour ne pas alourdir la consommation foncière.

Les dispositions visent ici à respecter le cadre végétal et le rapport plein/vide de ces quartiers pavillonnaires, d'où l'exigence de 30% d'espaces libres perméables et plantés.

De par leur étendue, ces secteurs ont un rôle à jouer, à travers l'application de cet article 13, dans la préservation de la nature en ville et des milieux relais au sein des espaces urbanisés.

On notera un point important : comme en UB, les mouvements de terre associés à un rez-de-chaussée surélevé ont été interdits. La pratique des maisons-mottes mobilise en effet du terrain supplémentaire, pose des problèmes de promiscuité avec les constructions voisines et est à la source de nombre de problèmes de voisinage.

En outre, cette pratique d'aménagement est une source de sur-consommation foncière, puisque ces espaces en pente ne sont pas utilisables et imposent nécessairement de disposer de terrains plus grands pour retrouver des espaces plans utilisables à des fins récréatives. Pour l'ensemble de ces motifs fonctionnels, paysagers et sociaux, le PLU a choisi de les interdire.

La réalisation de constructions plus proches de la voie, avec un stationnement à niveau, permet sur un terrain de même dimension de gagner de 2 à 3 ares utiles minimum sur un terrain de 6 ares pour une même superficie de maison, pour peu que l'on utilise la faculté de s'implanter en limite séparative latérale offerte sous conditions par le règlement de la zone UC.

### **3. Possibilités d'occupation du sol**

Les possibilités d'occupation du sol ont été assez généreusement octroyées, au regard de ce qui est nécessaire à la réalisation d'une maison individuelle, pour faciliter l'évolution de ce quartier. Les règles de hauteur, d'implantation et d'emprise au sol constituent des garde-fous efficaces aux tentatives de sur-exploitation du foncier. Les valeurs sont généralement supérieures, de l'ordre de 0,1 à 0,2, à celles habituellement affectées à ce tissu bâti.

Ce choix est motivé encore une fois par la volonté de faciliter la densification progressive et l'évolution paisible de ces quartiers, dans le souci de l'acceptation sociale des changements. La valeur la plus faible est attribuée aux secteurs UCb et UCf, même si le COS de 0,5 reste confortable pour réaliser une construction individuelle et ce, même sur un terrain de 4 à 5 ares!

Il s'agissait de tenir compte pour le secteur UCb de la faible évolutivité de ce tissu bâti et de sa sensibilité tant sociale qu'architecturale ou urbaine aux changements importants de cadre bâti, et pour le second, UCf, de poursuivre l'encouragement au réemploi des volumes existants, exempté du calcul du COS, en regard de constructions neuves, pour lequel il est fixé à 0,5. Si on avait augmenté plus ce COS, le différentiel aurait été peut-être insuffisant pour favoriser le choix du réemploi au regard des inconvénients d'une réhabilitation ou même d'une reconstruction quasiment à l'identique des volumes existants.

Afin de préserver l'identité des quartiers et l'efficacité des leviers réglementaires retenus, le PLU a rétabli pour une durée de 10 ans le contrôle du COS en cas de division parcellaire, conformément aux possibilités offertes par le code de l'urbanisme. En effet, les leviers tenant aux règles d'implantation, à l'emprise au sol, etc. ne tiennent la forme urbaine créée que s'ils sont couplés au COS. Si, simplement en divisant, on peut retrouver la totalité des droits à bâtir, il est probable que les volontés réglementaires seraient particulièrement aisées à dévoyer...

## V ZONE UD

### A) Motifs et principes de délimitation

La zone UD regroupe les secteurs où sont édifiés des immeubles d'habitation collectifs. Le zonage est allé assez loin dans l'identification de ce tissu spécifique, mais si un immeuble était isolé au sein d'une zone UC par exemple ou d'une autre zone, sans véritable possibilité de le rattacher géographiquement à un ensemble, le choix du zonage a été de privilégier le cadre urbain dominant au voisinage, en l'occurrence le plus souvent le cadre pavillonnaire et son zonage associé.

L'habitat collectif sous forme d'immeubles tel qu'identifié par le PLU est un tissu assez récent et peu susceptible de changements ou d'évolution dans les années à venir. Au regard des préoccupations du PADD sur l'identité des quartiers et la prise en compte des formes urbaines, le règlement n'avait donc que peu de rôle à jouer. Quelques compléments aux bâtiments en place seront éventuellement réalisés, notamment pour des garages ou des parkings vélo, ou encore des aménagements de confort, plus rarement sans doute pour des extensions. La délimitation des terrains par le zonage n'offre guère de perspectives en ce sens. Des reconstructions totales sont bien sûr toujours possibles, même si on constate qu'elles sont statistiquement peu fréquentes dans les villes où cette approche du zonage a été utilisée.

Ce tissu n'obéit pas aux mêmes règles que celles des autres zones U déjà évoquées. Le rapport au terrain est assez différent de celui des immeubles du centre-ville et vis-à-vis de la zone UB, c'est un foncier largement aux mains d'intérêts privés vis-à-vis desquels le règlement est le seul levier de contrôle, à la différence du projet urbain communal pour la zone UB. Ceci explique que l'on ait identifié une zone particulière pour gérer ce tissu bâti.

L'absence de perspectives d'évolution fortes de ce tissu (sauf rénovation complète par démolition/reconstruction) a entraîné le PLU vers le choix d'un seul corpus réglementaire (pas de secteur de zone particulier).

Il n'y avait pas d'arguments suffisants pour distinguer entre eux les différentes hauteurs de bâtiment, seule véritable rupture de forme au sein de ce tissu urbaine Et l'intérêt réglementaire de différencier les hauteurs est proche de zéro, puisque cette hauteur du bâti n'est guère susceptible d'évolution dans les années à venir.

Les règles prises ne le sont pas en fonction de l'existant, encore une fois peu susceptible d'évolution, mais viennent définir les volontés applicables à un nouvel immeuble. Seule la hauteur est véritablement calée par rapport aux hauteurs maximales constatées dans les ensembles d'immeubles haguenviens.

### B) Dispositions réglementaires

#### 1. Nature de l'occupation du sol

Les dispositions des articles 1 et 2 sont identiques à celles déjà évoquées dans les zones précédentes et prises pour des motifs équivalents.

## 2. Conditions de l'occupation du sol

Les dispositions des articles 3, 4, et 5 sont identiques à celles déjà évoquées dans les zones précédentes et prises pour des motifs équivalents.

A l'article 6, on retrouve les mêmes dispositions que pour réglementer les implantations en UC, avec une marge de recul de 1,5 m au lieu de 1 m en cas d'absence d'ordonnancement. Cette valeur traduit ici le fait que la marge de recul par rapport aux voies n'est pas toujours clôturée et qu'un recul minimal plus important permet une plus grande intimité des logements en rez-de-chaussée par rapport au domaine public.

S'ajoutent également à cet article des préoccupations jusque-là non prises en compte liées aux édicules divers, et notamment ceux dédiés au stockage des containers d'ordures ménagères et de déchets. Ils peuvent utilement s'intégrer à une clôture pour faciliter leur accessibilité. L'esthétique n'y gagne pas forcément, mais cela permet une évolution vers des pratiques de tri qui nécessitent plus d'espace que par le passé, et accélère, y compris dans l'habitat collectif, le passage à ces nouvelles habitudes, en facilitant l'adaptation du bâti existant.

En zone pavillonnaire, cette disposition ne présentait que peu d'intérêt au regard des espaces disponibles sur parcelle, et en UA ou UB, l'implantation à l'alignement est de droit rendant la disposition inutile. Ceci explique que la règle ne fasse son apparition que dans cette zone, parmi toutes celles analysées jusque-ici.

C'est la même idée d'encourager de nouvelles pratiques qui conduit à intégrer les locaux de stockage des vélos dans cette règle, les locaux à boîtes aux lettres répondant juste à un impératif pratique de normalisation des boîtes, parfois difficile dans des halls d'immeubles qui n'ont pas été pensés pour, et qui pourrait s'en trouver facilitée.

### 2.1. Article 7 UD - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle utilisée pour l'habitat collectif existant est assez simple. Elle s'appuie sur l'idée que ces immeubles sont aujourd'hui insérés dans un tissu existant où la localisation des ouvertures au voisinage ne permet pas, la plupart du temps, une implantation en limite séparative, sous peine de plonger des logements, sinon dans le noir, du moins de les priver d'éclairage naturel et de dégagement des vues.

Face à cette situation, l'intérêt du développement d'un habitat en ordre continu y compris vis-à-vis de la consommation foncière est apparu bien faible au regard des dégradations possibles du cadre de vie des habitants en place.

C'est pourquoi a été retenu le principe d'un recul des constructions vis-à-vis des limites séparatives, recul augmenté lorsque la limite de zone se confond avec une limite parcellaire, pour gérer les transitions entre tissus différents. L'idée est ici de gérer les transitions entre les formes urbaines, en partant du principe que celui qui génère le plus de perturbations du cadre de vie environnant subit le plus de contraintes.

Les autres dispositions sont identiques à celles exposées dans les zones précédentes et prises pour des motifs équivalents.

## 2.2. Article 8 UD - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions utilisées sont identiques à celles de la zone UA et prises pour des motivations équivalentes.

## 2.3. Article 9 UD - Emprise au sol

Contrairement aux autres secteurs résidentiels, il est apparu utile de fixer une emprise au sol maximale dans la zone d'habitat collectif. Encore une fois, moins par souci de respecter l'organisation urbaine actuelle (encore qu'on retrouve largement ce principe dans la zone UD même si ce n'était pas un objectif prioritaire du règlement) que pour encadrer une éventuelle évolution/reconstruction ; et ce, même si statistiquement elles sont peu probables et peu fréquentes.

C'est l'expression de l'idée, issue du PADD et réemployée dans les orientations d'aménagement avec une traduction toutefois différente, que pour admettre de fortes densités bâties, il faut aussi une part importante d'espaces libres. Ce motif explique le choix de fixer à 60% maximum cette emprise au sol.

## 2.4. Article 10 UD - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum est fixée en référence aux plus grandes hauteurs constatées pour ce tissu urbain à Haguenau, exception faite peut-être de l'un ou l'autre bâtiment exceptionnellement élevé du quartier des Pins. Elle est fixée à 18 m, soit l'équivalent de 5 étages au-dessus d'un rez de chaussée. C'est aussi une hauteur qui va servir de référence pour les zones de renouvellement urbain, il y a donc une certaine cohérence entre les différentes zones du PLU destinées à accueillir de la densité.

Les autres mesures en faveur des dispositifs techniques sont identiques à celles des zones précédentes et prises pour des motifs identiques.

Les dispositions des articles 11, 12 et 13 sont identiques à celles de la zone UC précédente et prises pour des motifs équivalents à ceux exposés dans les zones précédentes où elles se rencontrent.

Une seule disposition nouvelle a été introduite en zone UD pour gérer, en cas de construction nouvelle, les parkings collectifs. Il est vrai que leur probabilité de création est plus forte que dans la zone pavillonnaire, et leur impact plus fort en raison des superficies mobilisées. Le règlement dispose que ces parkings collectifs doivent être intégrés au bâti existant pour 60 % de leur capacité, dès lors qu'on est en face d'une opération de plus de 300 m<sup>2</sup>.

Ce seuil a été choisi pour symboliser le passage d'un petit immeuble, proche de l'habitat intermédiaire, à celui d'un immeuble collectif important. L'idée est d'éviter la réalisation d'immeubles ceinturés d'une marée de parkings de surface, ce qui génère par ricochet un paysage peu plaisant, proche parfois de ce qu'on peut trouver dans les zones commerciales de périphérie, ainsi qu'une perception accrue de la présence de l'automobile dans le paysage.

Les autres facteurs, imperméabilisation accrue, mouvements d'affouillement du sol importants, perte d'espaces disponibles pour d'autres usages et notamment des usages de loisirs ou de jeux pouvait être gérés différemment, mais ils participent aussi de cette réflexion et de ce choix réglementaire.

Le règlement impose en outre un accès unique à ce parking intégré. Il ne s'agit pas ici de l'accès du domaine public ou de la voie ouverte à la circulation publique à la parcelle, mais bien, à l'intérieur de la parcelle, de l'organisation des accès à ce parking intégré au bâtiment.

Le motif est encore une fois l'intégration urbaine et la qualité du paysage généré par ces aires de stationnement.

Pour limiter les coûts, certains immeubles ont été réalisés avec des parking en sous-sol, mais sous forme de box accessibles individuellement depuis les espaces extérieurs. Il en résulte une espèce de douve, qui, dans certains cas visibles même à Haguenau, ceinture totalement l'immeuble, ce qui s'avère particulièrement inesthétique dans le paysage urbain.

C'est pour lutter contre cette pratique que la règle a été mise en place, même si elle aura aussi des effets bénéfiques sur la gestion des espaces périphériques des immeubles.

### 3. Possibilités d'occupation du sol

Le COS a été fixé pour permettre la réalisation d'immeubles équivalents à ceux que l'on peut généralement rencontrer à Haguenau, par analogie avec les valeurs couramment pratiquées dans les zones de même nature dans d'autres communes. Sa valeur ne constitue pas pour autant un effet d'aubaine de nature à entraîner une pression forte de démolitions/reconstructions. Il faut noter que les exigences en matière de stationnement constituent le véritable facteur limitant, bien plus que la hauteur ou le COS. Si l'on regarde le COS du secteur UBc du POS, dont il est précisé qu'il couvre les secteurs d'habitat collectif, il était fixé à 0,8.

Nous sommes donc bien dans une logique d'accroissement des possibilités de densification, tout en restant dans l'objectif de préservation des formes urbaines existantes par ailleurs.

Pour éviter encore une fois les effets d'aubaine, le PLU rétablit le contrôle du COS en cas de division parcellaire. L'objectif est d'éviter que par le jeu de division des espaces libres, on ne cherche à sur-densifier, en privant au passage les habitants des espaces libres qui jusque-là leur auraient été réservés.

## VI ZONE UE

### A) Motifs et principes de délimitation

**La zone UE** recouvre les espaces dédiés exclusivement aux équipements collectifs, publics ou privés. Cette fonction génère une forme bâtie particulière.

En effet, la réalisation d'équipements engendre souvent des constructions «exceptionnelles» par leur architecture et leur forme (collège, mairie, maison de retraite, centre de loisirs,...), ou encore par le rapport établi entre terrain et bâti. De tels équipements s'accommodent donc mal de règles conçues pour des secteurs d'habitats mixtes, ou même d'activités.

Le POS classait la plupart de ces équipements dans des secteurs spécifiques de la zone UB, tel UBi pour le parc des Sports, UBm pour les équipements militaires, UBn pour le parc de la Moder ou encore UBs pour des activités de service public. Mais on trouvait également des équipements en zone UA, quand pas en zone naturelle.

Dans la plupart des cas, les règlements de zone étaient adaptés sur mesure pour les équipements, généralement en les excluant du champ d'application des différentes dispositions applicables à la zone considérée. Cette approche rendait difficile la connaissance des possibilités réelles de construction d'un terrain public pour un riverain...

Dans le cadre de l'approche morpho-typologique qui a présidé à l'élaboration du zonage, le choix a été fait de regrouper tous les équipements collectifs publics ou privés au sein d'une même zone dite UE, avec des secteurs particuliers pour tenir compte de certaines destinations spécifiques exclusives d'autres modes d'occupation du sol.

Seuls certains équipements isolés ou de petites dimensions et aisément assimilables aux formes urbaines avoisinantes ont échappé au classement et ont été intégrés aux zones mixtes génériques, où ils demeurent naturellement admis.

Cette approche permet de doter cette zone UE, dédiée globalement aux équipements, d'un véritable corps de règles, plutôt que de procéder par exception au régime commun. Il en résulte une plus grande lisibilité, une meilleure compréhension du cadre réglementaire réellement applicable, même si cette spécialisation a engendré aussi quelques difficultés rédactionnelles, notamment pour réintroduire un minimum de diversité dans les fonctions complémentaires admises dans cette zone. Il fallait en effet être attentif à ne pas dénaturer la vocation au point d'en faire l'équivalent une zone mixte, au point d'en compromettre la destination.

Si la zone UE recouvre les équipements et y est consacrée, elle admet au travers ces compléments, et sous condition, un certain nombre d'occupations du sol à même d'accompagner les équipements admis et les usages qu'ils engendrent.

Il s'agit d'une zone U et elle est équipée ou en passe de l'être, et partant, à même d'accueillir des constructions, même si certains équipements, comme au parc des Sports ou les terrains de manœuvres et de tir militaires, s'accompagnent de vastes espaces libres ou peu aménagés. Bien que dotés de droits à construire plus importants qu'auparavant, ces installations et ces équipements n'ont pas vocation à être plus surbâties qu'avant du seul fait de ce classement spécifique.

Les différentes destinations que le règlement a rendu exclusives d'autres formes d'utilisation ou d'occupation du sol et qui font l'objet, de ce fait, d'un secteur de zone particulier, sont les suivantes :

- UEm pour les équipements militaires,
- UEs pour les secteurs sportifs,
- UEz pour les secteurs dédiés aux activités et équipements de camping et de caravanage ainsi qu'à l'aire d'accueil des gens du voyage.

La question s'est posée de savoir s'il fallait identifier le centre hospitalier à un secteur particulier. Du fait de la diversité des activités exercées dans ce site en lien avec l'hôpital (formation, etc.), et d'une forme urbaine qui ne se distingue véritablement de celle des autres équipements que par une hauteur plus importante, le choix s'est porté sur l'intégration au sein de la zone UE, avec une disposition spécifique pour gérer les hauteurs existantes plus importantes qu'ailleurs et autoriser leur reproduction sur d'éventuelles extensions.

La motivation de ce découpage en zone spécialisée est essentiellement un choix de technique réglementaire qui ne relève pas, à lui seul, de la traduction d'une politique particulière voulue par le PADD.

Encore une fois, le zonage et le règlement qui l'accompagne sont un outil et non une fin en soi. Tout au plus peut-on relever que pour conforter le rôle et le rayonnement de Haguenau sur l'agglomération et sur l'Alsace du Nord, il a été jugé au PADD nécessaire de maintenir et de développer son offre d'équipements collectifs et de conforter ses pôles d'excellence que sont notamment l'IUT et l'hôpital.

Ce zonage y contribue en garantissant dans le temps la destination des sols nécessaire à ces équipements.

## **B) Dispositions réglementaires**

### **1. Nature de l'occupation du sol**

Du fait de son caractère spécialisé dans les équipements, la rédaction des articles 1 et 2 diffère de celle des zones mixtes génériques liées à une forme urbaine. Pour les précédentes zones, une courte liste des occupations et utilisations du sol indésirables ou soumises à condition suffisait, l'ensemble des autres destinations étant par défaut autorisées. Dans le cas des zones spécialisées, il est nécessaire de procéder autrement, en listant plus largement les occupations et utilisations du sols interdites, puisque par définition, seule une poignée de destinations est autorisée. L'article 2 sert alors à rouvrir sous conditions certaines destinations interdites à l'article 1.

#### **1.1. Article 1 UE - Occupations et utilisations du sol interdites**

En tout premier lieu, dans le souci de préserver les stations d'arméria elongata présentes sur la commune et plus particulièrement dans cette zone UE au niveau de l'hôpital, le règlement du PLU reprend à son compte l'interdiction de tout ce qui pourrait porter atteinte à cette plante protégée. Les déplacements de plants, dès lors qu'ils bénéficieraient des autorisations ad hoc restent possibles dans le cadre législatif et réglementaire qui leur est propre. Cette préoccupation traduite par le règlement de la zone UE figure par ailleurs dans toutes les zones où des stations isolées ont été repérées. Il en est donc de même en zone N puisqu'elle couvre le site Natura 2000 défini en raison de la présence de l'arméria à tige allongée (*armeria elongata*). Ce zonage N recouvre aussi quelques stations isolées repérées au sud de la clairière urbaine. La rédaction est directement inspirée du code de l'environnement et notamment de l'arrêté ministériel pris pour la protection de cette plante.

Afin de garantir la spécialisation de la zone et partant la stabilité de la vocation d'accueil d'équipements collectifs ou publics, l'activité, l'habitat, les activités agricoles sont interdites dans la zone UE, en dehors d'exceptions figurant à l'article 2.

On retrouve ensuite des préoccupations communes à toutes les zones U déjà analysées et pour des motifs équivalents : stockage des déchets, dépôts de véhicule, locaux habitables sous le niveau moyen de la rue, terrain de camping et parc de loisirs en dehors du secteur UEz spécialisé dans leur accueil, carrières et étang.

Les dispositions sur les constructions et occupations interdites en raison de risques spécifiques sont identiques à celles des autres zones et prises pour des motifs équivalents.

En fin d'article, on trouve les secteurs de zone spécialisés et les clauses qui en verrouillent l'usage aux seules occupations et utilisations du sol qui en fondent l'existence.

L'aire d'accueil des gens du voyage est par nature assimilable à un terrain de caravanage, certes spécifique dans ses aménagements et sa destination, mais avec les mêmes éléments essentiels qui structurent de tels équipements : blocs sanitaires, etc. C'est la raison essentielle qui a fait intégrer au secteur UEz, voué à la pratique du camping et proche des équipements de loisirs, cet équipement collectif. A noter qu'il fait l'objet d'une localisation spécifique, distincte du camping, puisque situé à proximité de la zone d'activité de l'aérodrome.

## 1.2. Article 2 UE - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Cet article liste les destinations complémentaires qui peuvent être admises dès lors qu'elles sont en lien avec un équipement admis par le règlement par ailleurs, respectant ainsi le caractère spécialisé de la zone UE :

En premier lieu, on trouve les bureaux et constructions de services liés à un équipement admis, les logements de fonction ou de service. Le § 1.3 prévoit également les logements de gardiennage dans le même esprit.

Une disposition a été ajoutée pour éviter toute ambiguïté : certains équipements constituent une forme d'hébergement par nature. Comme l'habitat était interdit de façon générique, il était nécessaire de préciser que ces formes d'habitat particulières n'étaient pas visées par l'interdiction, et ce sans ambiguïté possible.

Une liste non limitative accompagne donc cet alinéa, pour illustrer son sens et sa portée : sont pointées les maisons de retraite, hébergement mais aussi les équipements collectifs, le centre hospitalier ou les cliniques dans lesquels on «habite» temporairement, les casernes militaires, et on aurait pu en citer bien d'autres comme les centres de repos médicalisés, etc.

A la différence des autres zones, seuls les ouvrages techniques liés à un équipement sont admis au § 1.4, pour éviter de compromettre la réalisation d'équipements futurs. Les dispositions des paragraphes 1.5 à 1.8 ont déjà été exposées dans les zones précédentes, et sont prises ici pour des motifs équivalents.

En complément de la vocation d'accueil d'équipements qui fonde cette zone UE, le paragraphe 2 prévoit la possibilité d'accueillir des logements d'étudiants en lien avec un équipement d'enseignement supérieur. Dans l'esprit du règlement, la nature du lien n'est pas forcément juridique mais fonctionnelle : ces logements sont le complément naturel d'un équipement, il est donc normal qu'ils puissent être accueillis dans cette zone (comme dans les zones urbaines mixtes au demeurant) pour peu que la proximité entre ces deux objets le justifie. Là encore, la notion de proximité n'est pas ici synonyme de limitrophe ou de voisinage immédiat, mais doit s'entendre au sens large, pouvant atteindre des distances compatibles avec des déplacements quotidiens en mode piéton.

Les opérations d'aménagement et de construction sont bien sûr admises quand elles ont pour objet la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectifs, ainsi que les occupations et utilisations du sol admises par le présent règlement de zone, il s'agit ici d'éviter que ne soit dénaturée la vocation de la zone UE.

Enfin, le dernier alinéa rappelle que les équipements collectifs eux-mêmes sont autorisés, ainsi que les activités qui peuvent y être rattachées : restauration, buvette, services ventes comme parfois on en trouve dans les hôpitaux en direction des besoins des patients (journaux, fleurs, etc.) sont au sens du règlement autant d'activités complémentaires pouvant légitimement s'implanter en accompagnement des équipements admis dès lors qu'ils y sont liés physiquement, partageant par exemple le même terrain d'assiette. Dans l'optique de supprimer toute ambiguïté, les aires de stationnement dès lors qu'elles sont destinées aux équipements ont été ajoutées à la liste des équipements admis.

Bien que l'article 1 §13 ait déjà spécifié que le secteur UEm était ouvert aux constructions et installations nécessaires aux activités militaires quelles qu'elles soient, de façon exclusive, le troisième alinéa de cet article 2 vient préciser, afin lever tout doute qui aurait pu encore exister que les constructions, installations et travaux soumis au PLU et nécessaires aux activités militaires (et en particulier, dans le camp de Neubourg, celles nécessaires à la mise en sécurité du site) sont autorisés dans le secteur UEm.

Le site du dépôt de munitions de Neubourg, apparenté à un site industriel de type SEVESO II en raison des stockages qui y sont effectués, fait en effet l'objet d'une élaboration de plan de prévention des risques technologiques (PPRT). Les travaux de mise en sécurité qui pourraient résulter de ce PPRT sont naturellement admis par le règlement de zone.

## **2. Conditions de l'occupation du sol**

L'introduction à la section II et les articles 3 à 6 comportent les mêmes dispositions que celles analysées dans les zones précédentes et ont été prises pour des motifs équivalents.

### **2.1. Article 7 UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Compte tenu du caractère souvent monumental des équipements collectifs et publics, et de leur architecture adaptée à leur fonction mais aussi à la représentation, les règles déterminant habituellement les volumes bâtis et leur rapport au terrain se sont voulues davantage comme un cadre minimum que comme un déterminant précis d'une forme urbaine particulière. Les règles d'implantation n'échappent pas à cette approche. L'implantation en limite séparative est admise, et si les constructions ne sont pas sur limite, un recul minimal équivalent à la moitié de la hauteur des constructions est imposée, avec un minimum de 3 m. Sans être une contrainte forte, compte tenu des surfaces de terrain généralement concernées, cette disposition garantit un minimum de respect des prospects vis-à-vis des parcelles voisines.

Les autres dispositions de l'article 7 ont déjà été exposées dans les zones précédentes et sont prises pour des motifs équivalents.

Compte tenu du caractère généralement exceptionnel et particulier de chaque projet qui obéit à des contraintes spécifiques, le règlement n'a pas fixé de règles pour les articles 8 et 9.

## 2.2. Article 10 UE - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des équipements a été fixée en cohérence avec le vélum des constructions et installations existantes ou autorisées dans les zones U, soit 18 m. Les nécessités techniques de l'hôpital ont conduit le règlement à exclure les constructions hospitalières du champ d'application de cet article. Cet équipement est aujourd'hui le seul visible depuis l'arrivée en provenance de l'A4. Il dépasse la canopée du massif forestier et constitue un signal paysager fort. En laissant libre la hauteur, on permet donc aussi à l'hôpital, outre les facilités de construction que nécessiterait son développement, de devenir le signal paysager de la ville, l'indice visible de sa présence au sein de la forêt.

Une limite a été posée à la hauteur maximum des équipements dans le secteur UEz dédié au camping. Celle-ci a été abaissée à 12 m, identique à celle des secteurs pavillonnaires proches du camping. Cette hauteur est par ailleurs compatible avec la hauteur actuelle des constructions de l'aire d'accueil des gens du voyages.

## 2.3. Article 11 UE - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 sont identiques à celles présentées dans les autres zones et ont été fixées pour des motifs équivalents.

## 2.4. Article 12 UE - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 sont identiques à celles présentées dans les autres zones et ont été fixées pour des motifs équivalents.

On notera que la liste des destinations a été expurgée de celles qui sont interdites dans la zone. Les normes dédiées aux fonctions complémentaires des équipements, comme l'habitat ou les bureaux, ont été reprises des zones mixtes résidentielles. Par contre, les dispositions sur l'intégration des parkings dans les constructions, qui revêtaient une importance forte dans un tissu résidentiel mixte classique et son paysage de rue associé n'a pas de raison d'être dans des secteurs d'équipements. La monumentalité des constructions estompe largement l'impact des aires de stationnement, et en tout état de cause, les contraintes techniques et les pratiques de stationnement ne sont pas du tout semblables à celles d'immeubles résidentiels.

## 2.5. Article 13 UE - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 13 sont identiques à celles présentées dans d'autres zones mixtes résidentielles et ont été fixées pour des motifs équivalents.

## 3. Possibilités d'occupation du sol

Le COS n'est pas réglementé.

Le COS exprime une densité urbaine qui théoriquement correspond à une capacité des équipements collectifs et publics. Or s'agissant d'une zone dédiée par nature aux équipements publics et collectifs, fixer un COS n'y avait pas grand sens. D'autant que l'autre grand rôle du COS, celui de facteur limitant pour contraindre les formes urbaines en contraignant la densité bâtie, n'a guère d'utilité ici. En effet, la vocation du règlement en UE n'est pas de chercher à produire une forme bâtie pré-déterminée, mais de libérer les possibilités de création architecturale et de réalisation exemplaire ou unique, à l'intérieur d'un cadre des principales valeurs à même de jouer sur le cadre de vie des riverains (hauteur et implantations).

## VII ZONE UG

### A) Motifs et principes de délimitation

Le POS classait les grands cœurs d'îlot en zone d'urbanisation future, les petits étant verrouillés par la règle d'implantation maximale des 25 m. Le changement de contexte avec d'abord la loi SRU puis la loi Grenelle II est venu profondément modifier cette approche. Tout d'abord, le classement en zone d'urbanisation future est désormais réservé aux zones agricoles ou naturelles que l'on souhaite développer. Un certain nombre de cœurs d'îlot ne rentrent manifestement pas dans cette catégorie, en particulier ceux situés au sud de la route de Strasbourg. La recherche désormais fortement mise en avant d'économie foncière d'une part et de préservation de la biodiversité d'autre part, réinterroge le destin de ces cœurs d'îlot. Sont-ils destinés à être urbanisés, et si oui, sous quelle forme, quand l'opération d'ensemble sollicitée par la zone d'urbanisation future n'existe plus, et si non, comment les re-classer pour éviter de voir ressurgir les vieux démons jusque là écartés par la règle des 25 m de profondeur d'implantation ? Toutes ces questions et bien d'autres, le PLU se les ait posées. Les avantages et les inconvénients de périmètres en attente de projet, de contrainte réglementaire, de choix des délimitations de zone ont successivement été examinés.

Parmi les éléments d'état des lieux, le fait est que la plupart de ces îlots n'ont connu aucune évolution urbaine alors même que le règlement le permettait et que le contexte immobilier semblait s'y prêter. Deux analyses sont grossièrement possibles : soit la cause est à chercher dans des contraintes réglementaires trop fortes, soit c'était le fruit d'une rétention foncière des propriétaires riverains. Et comme habituellement en urbanisme, qui est rarement une science exacte, la vérité est entre les deux.

La rétention foncière existe de façon certaine et le règlement qui exigeait un demi hectare minimum et l'interdiction de générer des délaissés inconstructibles ou inaménageables a aussi joué son rôle dans le blocage de certaines tentatives d'urbanisation, comme par exemple à l'arrière de la rue de l'Apothicaire où des fonds de jardin sont inclus au périmètre et où la combinaison rétention/règlement à empêcher la concrétisation d'opérations d'urbanisation

Fort de ces constats et de ces réflexions, le PLU a fait un premier tri : les toutes petites superficies, les arrières de parcelle inaccessibles sans devoir préalablement démolir des habitations ont été intégrés aux zones dont dépendaient par ailleurs les parcelles ou les unités foncières support.

La plupart ont donc été versées en zone mixte UC ou ses secteurs particuliers, plus rarement en UD, UE ou dans une autre zone spécialisée de type UL ou UX.

La règle des 25 m de profondeur constructive de la zone UC préserve ces espaces libres et le PLU en fait donc des espaces de nature en ville et de respiration au sein des tissus bâtis.

Les plus vastes d'entre eux et les plus apparentés à une zone agricole ou naturelle ont été conservés en zone d'urbanisation future : rue des potiers, route de l'Apothicaire, etc.

La question du devenir des autres grands coeurs d'îlot restait posée : devaient-ils rester des lieux d'urbanisation ? Et si oui comment éviter, en zone U, les constructions en second rang ?

Ou devaient-ils être versés au rang d'espace à préserver d'une façon ou d'une autre, en raison de leur rôle paysager, social et environnemental ?

Si on dresse un rapide bilan, on s'aperçoit que ces coeurs d'îlot ne seraient pas simple à réaliser au regard de leur superficie et des avantages à en tirer pour la ville.

D'un côté, en positif, des espaces supplémentaires pour construire, à hauteur de 10 ha environ et autant de besoins en logements, équipements, etc. qui ne génèreraient pas de consommation foncière en dehors de la ville constituée.

Côté difficulté, ces espaces sont répartis en 15 sites distincts dont le plus vaste atteint 1,2 ha et le plus petit 0,2 ha, sites qui sont chacun autant d'opérations d'urbanisation complexes sur le plan social et foncier. Par comparaison, la zone UR pèse plus de 66 ha pour moitié moins de sites distincts.

Le choix finalement opéré par le PLU traduit la recherche d'un compromis entre tous ces éléments. La volonté première est de préserver ce potentiel d'urbanisation pour des besoins ultérieurs. Le principe de réalité face à la complexité de l'urbanisation de chacun de ces sites et la nécessité d'y impliquer lourdement la puissance publique pour venir à bout de la rétention foncière a conduit la Ville à prioriser ses moyens et à se centrer sur les opérations de renouvellement urbain qu'elle pilote, ainsi que sur les opérations d'urbanisation nécessaires à la VLS et au développement économique. Celles-ci ont en effet un impact bien plus fort sur les capacités d'accueil de la ville et son rayonnement, tout comme des effets d'entraînement considérables sur l'activité et la vitalité de la ville : Thurot, le quartier gare, la Vieille Ile ultérieurement, les secteurs autour de la VLS et enfin les zones de développement économique sont, en termes de priorité, loin devant la grosse dizaine de coeurs d'îlot concernée.

Pour préserver néanmoins ce potentiel d'urbanisation, le PLU a retenu un zonage spécifique UG. En dehors de quelques occupations du sol à faible impact foncier comme les abris de jardin, les gloriettes, les clôtures, les extensions limitées de l'existant, etc, toutes constructions et installations y sont interdites.

Toujours dans l'optique de préserver ce potentiel, la Ville a inscrit en emplacements réservés les futurs accès à ces coeurs d'îlot, dans la perspective de faciliter leur urbanisation le jour où ils devront être mobilisés pour répondre aux besoins de la population.

En termes de délimitation, le PLU a retenu comme limite des secteurs UG une ligne qui essaie de séparer les parties déjà construites des jardins, en veillant à laisser depuis les voies de desserte des parcelles une profondeur suffisante pour permettre une utilisation constructive des parties non classées en zone UG. Cette approche explique que la limite de zone ne soit pas toujours équivalente d'une parcelle à l'autre.

En tout état de cause, on a cherché à maintenir au moins les 25 m de profondeur constructive admise en zone UC, qui borde dans la majorité des cas les cœurs d'îlot. Seul un site classé en UG n'est pas totalement inclus dans un îlot. Il s'agit d'un ancien site d'extraction, particulièrement dénivelé, qui donne d'un côté sur la rue des Tapis et de l'autre, par une ouverture plus étroite, sur la Route de Schirrhein. Le choix de classer les parcelles bordant les voies en UG a été motivé par la nécessité de devoir réaménager topographiquement la totalité de ce site pour pouvoir l'exploiter en secteur constructible et de maintenir côté route Schirrhein une possibilité d'ouverture et de façade sur rue à ce secteur, la parcelle limitrophe de la voie ayant en tout état de cause aujourd'hui une géométrie complexe, peu propice à la construction en elle-même.

A noter qu'à l'issue de la phase d'enquête publique, les sites UG ont d'ailleurs été réexaminés suite aux nombreuses interventions des propriétaires riverains. Les secteurs dont la structure foncière ou les dimensions étaient les plus éloignées de la philosophie développée ci-avant ont été supprimés en réponse aux observations des riverains et reclassés en UC. Il s'agissait également de ceux qui présentaient le moins de probabilité de pouvoir être mobilisés dans un futur lointain pour venir accorder des espaces de développement supplémentaires à la ville. Les emplacements réservés qui accompagnaient ces secteurs d'UG supprimés ont également été enlevés, puisque devenus sans objet.

Sur le fond, le projet de préservation du PLU reste exactement le même, la préservation de capacité d'accès en moins. En effet, la principale caractéristique liée aux secteurs UG était l'interdiction de trop urbaniser ces terrains. Or celle-ci demeure au travers la règle de l'article 6 UC dites des 25 m, interdisant certaines formes de constructions au-delà de cette profondeur par rapport aux voies de desserte.

## **B) Dispositions réglementaires**

### **1. Nature de l'occupation du sol**

En termes de destination des sols, le règlement interdit tout ce qui est susceptible de compromettre durablement ou fortement le potentiel de développement futur de ces sites. L'équilibre a été recherché entre préservation et poursuite de l'utilisation récréative actuelle de ces espaces, qui sont dédiés aujourd'hui aux jardins dans leur immense majorité. C'est dans cette logique qu'ont été admises les piscines non couvertes ou les différentes constructions de faible emprise rencontrées habituellement dans ces espaces, comme les abris de jardin par exemple. De même, il n'a pas été estimé impératif d'interdire les extensions mesurées des constructions existantes, dès lors que l'emprise de ces extensions restait très faible et les conséquences sur le potentiel de développement mineures.

Les installations techniques habituelles, nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif, ont aussi été admises.

L'article 2 reprend les éléments d'ordre technique admis sous conditions dans toutes les zones, pour des motifs équivalents à ceux présentés dans les autres zones où ces dispositions figurent.

## 2. Conditions de l'occupation du sol

L'introduction de la section II et les articles 3 à 5 comportent des dispositions identiques à celles examinées dans les zones précédentes et prises pour des motifs équivalents.

### 2.1. Article 6 UG - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Par construction, le zonage couvre des cœurs d'îlot qui sont donc à l'écart des voies et emprises publiques existantes, à une exception près (cf. principes de délimitation). Il existe également des emprises futures inscrites en emplacement réservé. Toutefois, la conception particulière de la zone UG limite l'existence de grands enjeux d'urbanisme au regard de cet article, et explique la relative sobriété des dispositions qui le composent.

Un principe de recul minimal de 4 m a été retenu pour assurer le futur paysage urbain et éviter une trop grande proximité entre les constructions et installations admises, tournées vers des usages plutôt récréatifs en majorité et les emprises publiques existantes ou futures. Lorsque ces emprises sont à destination de voies piétonnes ou cyclables, l'enjeu de préservation d'une certaine intimité est moindre, le trafic à venir réduit à sa plus simple expression. Ceci explique donc que, dans ces cas là, l'implantation sur alignement soit autorisée.

Les autres dispositions et leur motivations ont déjà été présentées dans les zones précédentes.

### 2.2. Article 7 UG - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La volonté principale exprimée par le règlement correspond au caractère intimiste des cœurs d'îlot. Il s'agit de préserver ici le cadre de vie des riverains d'un éventuel projet. Toutefois, la modestie des projets admis ne nécessite pas non plus de prendre un luxe de précautions réglementaires disproportionnées au regard des enjeux.

Ceci explique les dispositions de recul instaurées : 3 m de recul et l'équivalent de la hauteur du projet.

Comme dans les autres zones urbaines, pour des constructions de faible hauteur, des dérogations à cette règle de recul ont été instaurées. A la différence près qu'en UG, la hauteur maximale admise n'est que de 2,5 m au lieu des 3,5 m habituels, eu égard au caractère particulier de cette zone consacrée aux jardins ou fonctions assimilés et à l'intérêt de limiter les atteintes visuelles des constructions ou installations projetées sur les espaces privatifs des voisins.

Les autres dispositions de cet article et leurs motivations ont déjà fait l'objet d'exposés et ne diffèrent pas des autres zones où elles figurent.

La faiblesse des enjeux qui découlent des occupations du sol autorisées a conduit à ne pas réglementer les articles 8 et 9.

### 2.3. Article 10 UG - Hauteur maximum des constructions

Elle est fixée à une hauteur assez basse, 5 m maximum, en regard du caractère faiblement constructible de cette zone et de la volonté de préserver le cadre de vie des habitants et le caractère d'îlot de verdure de ces cœurs d'îlot jusqu'à ce qu'il soit le cas échéant nécessaire de les mobiliser pour les besoins de la Ville et de ses habitants. Des hauteurs trop importantes seraient en contradiction avec ces objectifs. Les autres dispositions correspondent à des enjeux techniques déjà exposés.

De même, le contenu de l'article 11 UG est identique à celui des autres zones U, motivé de façon équivalente.

### 2.4. Article 12 UG - Stationnement

Le caractère de cœur d'îlot faiblement constructible limite les enjeux d'une réglementation des exigences de stationnement. Toutefois, pour assurer toutes les hypothèses, le règlement reprend la définition des caractéristiques techniques des emplacements de stationnement, la satisfaction des besoins qui doit s'exprimer en dehors des voies publiques n'étant pas assortie ici de valeurs chiffrées, la plupart des destinations habituelles étant interdites en UG.

### 2.5. Article 13 UG - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

On retrouve en UG la volonté d'éviter les mouvements de terrain susceptibles de dénaturer le paysage et le cadre de vie de ces cœurs d'îlot, et pour respecter le cadre vert actuel, les emprises plantées et perméables sont fixées à une valeur élevée.

## 3. Possibilités d'occupation du sol

En l'absence d'enjeux de constructibilité, puisque la plupart des destinations et occupations du sol sont interdites, il n'a pas été fixé de COS.

## VIII ZONE UL

### A) Motifs et principes de délimitation

La zone UL est une zone spécialisée, dédiée aux activités de loisirs. Contrairement à la zone UE dédiée aux équipements, la constructibilité de cette zone est faible, sa vocation première étant d'offrir et de pérenniser des espaces récréatifs pour les habitants.

Elle recouvre 3 sites d'une superficie globale de 10 ha, de superficie inégale, le plus grand dépassant 8 ha et les deux autres respectivement un hectare et demi et un demi hectare environ. Le plus grand vient compléter la zone d'équipements de sports et de loisirs à l'entrée Sud de Haguenau (piscine, camping, etc.), mais dans une logique d'utilisation extensive et peu urbanisée du sol. Cette zone recouvre également des espaces de jeux collectifs qui servent de transition entre la zone d'activités industrielle de l'extrémité de la route de Bitche et les secteurs résidentiels entre Chemin Long et route de Bitche.

La dernière localisation à l'arrière de la route de Soufflenheim correspond, elle aussi, à une forme de transition entre occupations du sol liées à l'industrie et quartier pavillonnaire limitrophe.

Certains de ces espaces sont aujourd'hui des espaces publics, d'autres non, le statut de ces espaces n'a pas été un critère de définition de cette zone.

### B) Dispositions réglementaires

#### 1. Nature de l'occupation du sol

Globalement, s'agissant d'une zone dédiée aux sport et aux loisirs, les destinations ne correspondant pas à cette vocation y ont été interdite pour assurer le maintien dans le temps de cette destination spécifique. On voit qu'en particulier les vocations d'habitat, d'activités agricoles, commerciales, industrielles ou artisanales n'y sont pas admises, sauf exception visées à l'article 2 pour l'habitat.

Les autres interdictions ont déjà fait l'objet d'exposés et sont motivées de façon équivalente.

L'article 2 vient compléter les interdictions en énonçant les exceptions admises et les conditions de leur admission. On trouve sans surprise les constructions installations et équipements constitutifs d'une zone de loisirs, y compris club-house ou restauration, l'habitat lorsqu'il est motivé par les besoins d'une présence permanente liée aux équipements présents.

Les autres dispositions figurent dans d'autres zones et leurs motivations déjà exposées.

## **2. Conditions de l'occupation du sol**

Les dispositions des articles 3 à 5 figurent dans d'autres zones et leurs motivations déjà exposées.

### **2.1. Article 6 UL - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Ces zones ne présentent pas d'enjeux en termes d'encadrement de l'implantation des constructions. La règle vise donc juste à assurer un minimum de recul par rapport aux voies et emprises publiques pour éviter de trop encadrer les voies par des constructions et laisser un minimum de respiration aux espaces publics limitrophes. Ce recul minimal a été fixé à 1,5 m.

Les autres dispositions figurent dans d'autres zones et leurs motivations déjà exposées.

### **2.2. Article 7 UL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Cette zone UL n'a pas, en tant que telle, vocation à connaître de grands développements de son urbanisation. En l'absence d'enjeu, la règle autorise donc l'implantation en limite séparative ou avec un recul minimal pour permettre d'exploiter au mieux ces espaces. Les marges de recul étant peu valorisables pour les loisirs, cette mesure permet ici de dégager le maximum d'espaces utiles pour les activités de loisirs sans pour autant engendrer de gêne pour le voisinage. En effet, il n'y a pas de projet sur les deux sites d'espaces publics et le troisième site à l'extrémité ouest de la rue de la piscine est à l'écart des zones résidentielles.

### **2.3. Article 8 UL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pour préserver le caractère aéré de la zone, la distance entre construction retenue par le PLU est plus importante que dans les zones résidentielles mixtes. Elle est ici de 5 m, ce qui n'est pas non plus un facteur de sur-consommation foncière, au lieu de 2 m minimum. La vocation du site n'étant pas d'accueillir de l'habitat, il n'y avait pas d'enjeu à reprendre ici les dispositions sur les gabarits d'éclairage.

### **2.4. Article 9 UL - Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions et installations a été fixée à 25% pour contribuer à laisser le maximum d'espaces libres, conformément à la vocation de sports et de loisirs de la zone.

### **2.5. Article 10 UL - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions a été fixée à 9 m, soit l'équivalent d'un étage et d'un comble en sus du rez-de-chaussée. Cette hauteur permet de réaliser les éventuelles constructions nécessaires à la vocation de sports et de loisirs de la zone tout en conservant un effet limité sur le paysage.

## 2.6. Article 11 UL - Aspect extérieur

Les dispositions sur les clôtures sont différentes des autres zones. La hauteur est tout d'abord légèrement plus importante pour assurer si besoin est une meilleure sécurité à ces sites généralement peu fréquentés la nuit.

La localisation en limite de zone naturelle du principal site et le caractère d'espace public des deux autres ont poussé à adopter l'option de clôtures totalement transparentes, pour conserver un aspect faiblement urbanisé à la zone. En outre, le PLU cherche à limiter leurs effets sur les circulations de la faune en raison essentiellement de la localisation du plus grand de ces sites, en limite de zone forestière, mais aussi en raison du caractère peu surbâti des autres sites, ce qui peut leur conférer un intérêt pour la petite faune que ces clôtures ne viendront pas contrarier.

## 2.7. Article 12 UL - Stationnement

La zone est dédiée à seulement quelques occupations et utilisations du sol. Les règles sur le stationnement ont tenu compte de cet élément et ne comportent donc que les normes encadrant ces occupations. A noter que les vocations principales ne font pas l'objet de normes précises. La règle stipule que les besoins doivent être satisfaits en dehors des voies publiques. C'est aussi une zone où la mutualisation et le foisonnement des places entre équipements publics sont admis, afin de tenir compte de différences d'horaires d'utilisation et de la volonté de limiter l'impact paysager des aires de stationnement, ainsi que la consommation foncière qu'elles engendrent.

Les autres dispositions reprennent les normes permettant en dehors de volonté particulière de limiter la part de l'automobile, de satisfaire les besoins, et d'encadrer la production de stationnement.

## 2.8. Article 13 UL - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

C'est au travers de la règle qui impose une part minimale d'espaces libres perméables et plantés que l'on assure le caractère faiblement urbanisé du site, en complément de la faible emprise au sol admise. Cette part d'espace libre est fixée à 50% du terrain d'assiette. Les autres dispositions expriment des préoccupations déjà présentées.

## 3. Possibilités d'occupation du sol

Le caractère spécifique de cette zone entraîne l'absence d'intérêt à fixer un COS. C'est essentiellement au travers des implantations, de l'emprise au sol et de la part d'espaces perméables que seront déterminées les possibilités de construction, sachant que tout l'intérêt de cette zone réside dans son caractère faiblement bâti. Les grands besoins d'équipements de sport surbâti ont, eux, plutôt leur place en zone UE.

## IX ZONE UR

### A) Motifs et principes de délimitation

La zone UR est sans doute l'une des véritables créations de ce PLU. Si on peut retrouver au POS des zones qui s'apparentent plus ou moins aux différentes zones mixtes ou spécialisées, aucune n'était bâtie de façon délibérée sur la volonté de faciliter et d'encourager le renouvellement urbain.

Cette zone UR est l'expression et la rencontre de plusieurs axes politiques du PADD. S'expriment notamment à travers cette zone :

- La volonté de densifier aux abords des dessertes actuelles ou potentielles<sup>1</sup> en transports collectifs, comme le préconise le SCoTAN,
- La volonté d'assurer la qualité urbaine et paysagère des axes d'entrée en ville
- La volonté d'économiser le foncier en favorisant le réemploi des terrains déjà urbanisés,
- La volonté d'accroître le parc de logements de Haguenau au plus près des grands sites centraux,
- La volonté enfin de promouvoir ou de renforcer des centralités de quartier autour de commerces et de services de proximité.

La Ville, n'ayant pas vocation à porter toutes les opérations d'urbanisation, le choix s'est porté sur la seule utilisation du couple zonage/règlement, sans besoin d'autres formes d'intervention publique.

Le fonctionnement de ce levier réglementaire repose sur le différentiel fort entre la valeur urbaine (et souvent financière) de ce qui existe sur les parcelles considérées et ce que le PLU permet de réaliser. Plus ce différentiel est fort et plus le potentiel de renouvellement est élevé, pour peu que l'on soit dans une phase où le marché immobilier est en mesure d'absorber les réalisations issues de ce renouvellement urbain. En clair, en permettant réglementairement des hauteurs élevées et des densités bâties importantes, l'espérance de gain pour parler comme les probabilistes servira de moteur au renouvellement urbain. Ce renouvellement a en outre l'avantage de ne pas nécessiter d'investissements publics lourds, la majeure partie des équipements d'infrastructures étant déjà réalisée. Cette démarche a déjà été expérimentée avec succès dans d'autres communes, telle Lingolsheim pour ne citer qu'elle, qui connaît depuis 2000 un fort renouvellement de son axe principal, faubourg d'entrée dans Strasbourg.

Les quartiers susceptibles de connaître un renouvellement au sens du PLU ont été déterminés en partant de l'analyse de deux éléments : la capacité et la fonction de leur voie de desserte principale et son rôle dans la ville d'une part, et le potentiel de renouvellement du tissu urbain à dire d'expert d'autre part.

S'agissant des voies-supports, ont été privilégiés les points et les grands axes d'entrée en ville, ce qui explique le choix de la route de Bitche, de la Route de Strasbourg, de la route de Wissembourg et des abords du pôle des Gares.

---

*1. le potentiel de desserte ne correspond pas à un projet particulier et n'est pas issu d'une étude. Il résulte d'une appréciation à «dire d'expert» de la capacité des axes routiers supports de ces zones UR de recevoir une telle desserte, en raison de leurs dimensionnement, de leur rôle dans la ville et des densités d'habitat, d'activité ou d'emplois actuels et futurs sur leurs abords.*

Mais ce seul critère n'était pas suffisant. Il fallait aussi veiller à identifier les tissus urbains ayant un potentiel de renouvellement suffisant pour servir de déclencheur, sans pour autant entraîner des dysfonctionnements fonctionnels ou paysagers majeurs, et en recherchant au maximum les éléments favorisant l'acceptation sociale des mesures proposées.

Pour exprimer ce potentiel de renouvellement, il fallait donc que la règle s'applique à un parcellaire de dimensions suffisantes pour admettre une autre occupation du sol. Le PLU a donc retenu les secteurs où le foncier est de bonne dimension, susceptible d'accueillir des immeubles assez conséquents, et où ce foncier est globalement sous-occupé au regard de ce qu'il pourrait accueillir :

- fonctions urbaines en déclin ou extensives dans leur occupation du sol,
- bâtiments bas,
- habitat de faible densité et/ou âgé, ou encore de qualité médiocre,
- faible hauteur du bâti en bordure d'une voie principale large,
- ...

Les secteurs d'habitat denses récents, comme l'ancien site du garage Renault route de Strasbourg, n'ont pas été retenus dans ce zonage, le renouvellement ayant été effectué récemment.

La combinaison de ces deux éléments, voie et potentiel de renouvellement, explique pourquoi les abords de certains tronçons ou de certaines voies n'ont pas été classés en zone UR malgré l'importance de l'axe.

C'est par exemple le cas de la route de Soufflenheim, où le parcellaire qui borde cet axe est formé de petites unités foncières dévolues à l'habitat individuel et de faible profondeur. La voie est certes un axe d'entrée en ville, mais ses abords ne permettent pas de dégager le potentiel de renouvellement suffisant pour une réussite rapide de l'option réglementaire prise (rapide à l'échelle du temps des villes, c'est-à-dire sur une à deux décennies tout de même).

Engager ces abords de voie dans une démarche de renouvellement urbain sur la seule base du levier réglementaire (qui ne peut dépasser les phénomènes de rétention foncière à lui seul) n'entraînerait au mieux, sur la période, que quelques opérations isolées. Elles risqueraient d'apparaître comme des sortes de verrues urbaines, posant plus de problèmes de paysage et d'insertion qu'elles n'apporteraient d'avantages en termes de renouvellement urbain et de densification.

Mais à ces critères voie et potentiel de renouvellement, le PLU a ajouté la nécessité de former des ensembles cohérents. Pas question de découper un axe en une multitude de petits tronçons. Si globalement les abords sont favorables au renouvellement urbain, le PLU a préféré inclure les parcelles qui ne répondaient pas totalement aux critères de taille ou de sous-occupation pour affirmer le destin commun de la voie et une certaine logique d'axe.

Au pire, les secteurs les moins aptes à se renouveler resteront inchangés ou mettront plus de temps à basculer dans la dynamique de renouvellement urbain ce qui pour eux n'entraîne guère de conséquences fâcheuses en dehors de la modification de leur environnement bâti en bordure de voie à mettre en regard de la valorisation apportée au foncier.

La capacité différentes des voies et des quartiers à supporter le renouvellement urbain a engendré la création d'un secteur particulier de zone, le secteur URa. Par rapport à la zone UR proprement dite, le mécanisme réglementaire reste le même, mais pour l'essentiel, les hauteurs autorisées sont moins importantes.

L'objectif est multiple :

- maintenir un paysage de rue plus adapté au cadre environnant
- tenir compte de quartiers voisins au contact direct (sans espace tampon) des secteurs de renouvellement ou suffisamment proches pour que le différentiel de hauteur soit réduit pour diminuer les effets induits sur ces quartiers.

Le secteur du pôle des gares est un secteur qui fait l'objet de réflexion dans le cadre d'un projet urbain mené par la collectivité. Un classement en zone URb indique que c'est un secteur qui doit faire l'objet lui aussi de transformation mais qu'elles ne sont pas forcément de même nature en raison des sites concernés et de leurs caractéristiques. On trouve là des espaces de représentation, comme le parc, qui n'ont pas le même statut que des quartiers habités, des espaces stratégiques pour la Ville et sa politique de déplacements comme les gares ferroviaire et routière, qui forment avec RITMO et les parkings un pôle d'échange intermodal très important à l'échelle de l'Alsace du Nord.

Si sur cette partie du site, les réflexions menées permettent déjà de dégager des options réglementaires qui fondent le contenu du secteur de zone URb, sur la partie Vieille Île libérée par le départ des fonctions hospitalières, tout reste à concevoir. C'est pourquoi cette partie, pointée comme secteur de renouvellement urbain, est inscrite dans un périmètre en attente de projet, en application des dispositions du code de l'urbanisme (art. L123-2, § a). C'est l'état d'avancement des réflexions, encore à leur tout début et la volonté d'y associer le plus largement possible l'ensemble des acteurs de la Ville et les habitants dans une démarche de concertation qui ont mené la collectivité à différer la constructibilité de ce site, par ailleurs entièrement maîtrisé par la puissance publique, directement ou par le biais d'emplacements réservés.

L'ampleur du site, à l'échelle de la ville, ses effets potentiels sur l'hyper-centre commerçant en fonction des choix qui y seront faits, sa position géographique de charnière entre le point d'entrée en ville que constituent le pôle intermodal d'échange et l'hyper-centre font de ce site un lieu très stratégique. Il était donc important de pousser les réflexions assez loin sur le devenir de ce lieu et d'avoir une concertation adaptée à l'ampleur du site. Compte tenu des dossiers en cours, la Ville a priorisé Thurot et les abords de la VLS, préférant prendre le temps de débattre avec les acteurs le devenir de ce site de la Vieille Ile. Ce différé d'urbanisation ne met pas en péril les capacités de réponse aux besoins de logements des habitants, la Ville disposant d'autres sites susceptibles de répondre à ce besoin.

Comme il fallait bien donner en arrière plan un zonage et un corps de règles à ce site mis en attente, la collectivité a fait le choix d'afficher la vocation future qu'elle entend lui voir remplir : refaire de la ville sur la ville.

## **B) Dispositions réglementaires**

### **1. Nature de l'occupation du sol**

#### **1.1. Article 1 UR - Occupations et utilisations du sol interdites**

Le premier alinéa exprime la contrainte du périmètre en attente de projet. Le seuil de 25 m<sup>2</sup> retenu comme limite d'extension des constructions existantes est suffisant pour permettre les adaptations des constructions existantes (il s'agit essentiellement des bâtiments du groupe scolaire) sans risquer de compromettre ou de rendre plus complexe ou plus onéreuse la mise en œuvre du projet urbain une fois celui-ci défini. Les autres dispositions de l'article 1 et de l'article 2 UR sont identiques à celles d'un quartier d'habitat dense et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

### **2. Conditions de l'occupation du sol**

Les dispositions de l'introduction à la section II a déjà fait l'objet d'un exposé dans les zones urbaines précédentes. Le contenu de l'article 3 est équivalent à celui de la zone UB, notamment pour les impasses, et relève des mêmes motivations.

Les dispositions de l'article 4 UR ont déjà été exposées précédemment et relèvent de motivations équivalentes.

Le contenu de l'article 5 n'est pas réglementé pour des motifs similaires à ceux déjà exposés.

#### **2.1. Article 6 UR - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'obligation d'implantation à l'alignement résulte à la fois de la volonté de générer un paysage de ville, mais aussi d'encadrer les voies d'entrée en ville par du bâti pour contribuer à modifier leur statut en les faisant évoluer d'une ambiance de faubourg à celle d'un boulevard. La largeur des axes ou le dégagement offert par les espaces publics limitrophes autorise cette approche malgré les hauteurs autorisées.

Le long de la route de Strasbourg, il existe sur un tronçon un ensemble de parcelles qui aurait permis de réaliser plusieurs profondeurs constructibles. Les parcelles les plus profondes atteignent en effet près d'une centaine de mètres. Mais ça aurait généré une organisation urbaine avec un lien distendu avec les voiries de desserte.

Dans l'avenir, le PLU a prévu d'organiser le retournement de ce parcellaire au moyen d'un emplacement réservé parallèle à la route de Strasbourg<sup>1</sup>, mais en attendant sa réalisation, il était nécessaire d'empêcher que ne se développent à l'arrière des parcelles des constructions tirant bénéfice des nouvelles règles, tout en laissant les petites constructions ou les espaces faiblement urbanisés situés en front de rue en dehors du phénomène de renouvellement urbain (phénomène connu de découpage en drapeau). Les objectifs d'animation et d'encadrement de la route de Strasbourg n'auraient pas été atteints.

---

*1. Emplacement réservé A N°24*

C'est pourquoi figure au règlement graphique une profondeur maximale constructible sur ce groupe de parcelles que l'on ne retrouve pas ailleurs en zone UR. Elle a été fixée à environ 25 m, équivalente à celle établie en zone UC.

Cette mesure a vocation à être provisoire, même si elle n'est pas inscrite en tant que telle dans le règlement, jusqu'à ce que cet emplacement réservé puisse être mis en œuvre dans sa globalité.

Les motivations des autres dispositions ont déjà été exposées et sont équivalentes à celles qui ont conduit à inscrire ces mesures au règlement des autres zones où elles figurent.

## 2.2. Article 7 UR - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toujours dans l'optique d'assurer un encadrement bâti aux voies de desserte et une ambiance de ville, le règlement impose pour les constructions de premier rang une implantation en ordre continu, de limite à limite. Au-delà du premier rang, le règlement retient une marge de recul de la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 m, mesure classique pour assurer un minimum de dégagement aux constructions vis-à-vis des limites. D'autant que ces limites peuvent incidemment se transformer en mur aveugle, si un immeuble sur la parcelle voisine décidait d'utiliser la faculté de s'implanter sur une limite séparative en vis-à-vis. Compte tenu des hauteurs admises, ceci explique que le minimum ait été porté à 5 m au lieu des 3 habituellement utilisés en pareil circonstance.

En fond de parcelle, on retrouve l'idée d'assurer un recul plus confortable, comme dans d'autres zones denses, en prenant un gabarit de 1 pour 1 entre hauteur de la construction et limite de fond de parcelle. Le minimum est là aussi de 5 m, pour des motifs similaires au recul en limite latérale, le risque de mur aveugle en moins.

Ces trois dispositions fondent pour l'essentiel la façon dont va s'établir le rapport du bâti à la parcelle. Les autres dispositions règlent des problèmes techniques et les adaptations des règles nécessaires en certaines circonstances. Elles sont identiques à celles prises dans les autres zones résidentielles mixtes, et pour des motivations équivalentes.

## 2.3. Article 8 UR - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

S'agissant d'un futur quartier mixte dense, les dispositions prises sont identiques et pour les mêmes motivations que pour la zone UA.

## 2.4. Article 9 UR - Emprise au sol

La volonté exprimée par le règlement est de voir se réaliser dans cette zone une urbanisation dense. C'est pourquoi le maximum d'emprise au sol est fixé à 70 %. Si le PLU a choisi de réglementer cette disposition, ce qui n'était pas obligatoire, c'est pour assurer aussi d'autres objectifs du PADD. Puisque à terme, l'objectif est de voir s'édifier du neuf sur l'immense majorité de ces quartiers, contrairement à d'autres zones urbaines denses, il était normal de tenir compte au mieux d'autres volets du PLU. En l'espèce, cette emprise maximale permet d'assurer un minimum d'espaces libres plantés pour la prise en compte des besoins récréatifs des habitants à la parcelle, de prendre en compte les questions de gestion d'eau pluviale et de limitation des rejets.

Et comme ailleurs, offrir des espaces de respiration aux habitants, aussi modestes soient-ils, est la contrepartie nécessaire de la densité.

Le fait que ce maximum d'emprise au sol garantisse des espaces non construits permet, en fonction de leur répartition, de donner la possibilité de prendre en compte aussi les transitions internes aux îlots avec les quartiers moins denses situés à l'arrière des sites de renouvellement retenus.

## 2.5. Article 10 UR - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions constitue l'un des éléments de levier fondamental de la démarche de renouvellement urbain initiée par le PLU. Trop importante, elle génère un paysage de rue chaotique, le temps que l'urbanisation se mette en place, et des risques de rejets de la part des habitants ; pas assez importante, on risque de ne pas voir se mettre en place les conditions nécessaires pour enclencher le renouvellement urbain souhaité.

En fonction des caractéristiques des secteurs de renouvellement, trois approches ont été mises en œuvre :

- une hauteur générique de 15 m soit l'équivalent d'un R + 4 dans le secteur URa,
- l'équivalent d'un niveau de plus avec 18 m en UR, qui couvre les secteurs offrant le plus de dégagement et/ou peu de contraintes de voisinage (soit parce que ce sont des îlots isolés, comme le long du faisceau ferroviaire au nord de la gare, soit parce que le règlement a créé ses propres mesures de sauvegarde),
- pas de hauteur en URb et URc qui correspondent au pôle des gares et au secteur vieille Ile en attente de projet.

Dans ces secteurs URb et URc, la motivation de l'absence de règle de hauteur résulte d'une certaine manière, comme en UB, du contrôle total qu'exerce la collectivité sur le site. Ce contrôle garantit la maîtrise des réalisations à venir et leur adéquation au projet urbain en cours d'élaboration avec la population. Les hauteurs possibles résulteront des réflexions en cours, sachant que ces secteurs URb et URc ne comportent quasiment pas de propriétés privées limitrophes, en dehors d'équipements publics ou assimilés. Le seul endroit où le secteur URb jouxte directement des propriétés urbaines « ordinaires », c'est au droit du parc situé à l'arrière de l'église Saint Georges.

Les adaptations nécessaires aux dispositifs techniques ont déjà fait l'objet d'un exposé pour les autres zones où elles apparaissent.

## 2.6. Article 11 UR - Aspect extérieur

Cet article comporte les mêmes dispositions que les autres zones U régissant mouvements de terre, clôtures et installations techniques, pour des motifs équivalents à ceux précédemment exposés.

Un seul alinéa est spécifique à la zone UR : il s'agit de la hauteur maximale admise pour les rez-de-chaussée surélevés. Elle a pour objectif d'éviter les dérives architecturales et paysagères et d'assurer l'accessibilité des rez-de-chaussée, dans lesquels le règlement souhaite et encourage la réalisation de locaux professionnels et commerciaux. Des rez-de-chaussée trop surélevés seraient contre-productifs par rapport aux objectifs d'animation de la rue souhaités.

## 2.7. Article 12 UR - Stationnement

Les dispositions de cet article sont identiques pour la plupart à celles déjà évoquées, précédemment.

On notera, parmi les différences, la reprise des mesures prises pour assurer l'intégration de 60% au moins des stationnements dans les constructions en zone UD, mesures applicables dans l'ensemble de la zone UR à l'exception des secteurs URb et URc.

Dans le secteur URb, assimilé à l'éco-quartier Thurot proche, on vise l'intégration de la totalité des places dédiées au logement dans la construction à édifier, et celle de 50 % au moins des besoins générés par les commerces, l'activité ou les bureaux.

Dans le secteur URc lié au projet de pôle d'échange multimodal, on envisage la création d'un parking silo à même de répondre aux besoins générés par le réaménagement des gares (ferroviaire et routière) et des espaces attenants.

L'espace en ville et particulièrement en centre-ville étant précieux et le paysage urbain encore plus sensible qu'ailleurs, ces mesures ont pour objectif très clair de diminuer la perception paysagère des automobiles dans ces nouveaux quartiers. On rééquilibre ainsi la place de l'automobile, ce qui est une des composantes du PADD de ce PLU.

Autre variation dans le dispositif sur le stationnement, les exigences minimales formulées vis-à-vis de la production de places de stationnement automobile. Elles sont identiques à celles de la zone UC ou UD pour l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs URb et URc.

Proche du pôle des gares et du centre-ville, disposant d'une excellente desserte en transports collectifs, le secteur URb, comme l'éco-quartier Thurot, bénéficie d'exigences abaissées à une place pour 85 m<sup>2</sup> au lieu d'une place pour 55 m<sup>2</sup>.

Il est par ailleurs possible dans ce secteur URb de recourir à la mutualisation (les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre d'une opération d'aménagement d'ensemble) et au foisonnement (adaptation

des normes si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives entre les différents usages de la zone et aux différents moments de la journée) des places de stationnement. Cela dans le but de rationaliser et d'organiser au mieux la place de la voiture dans ces espaces denses.

Dans le secteur URc, les besoins en stationnement sont gérés par la construction d'un ouvrage dédié sous forme de parking silo. Le nombre de places à créer n'est volontairement pas rapporté à une norme chiffrée, mais doit correspondre aux besoins

nécessaires au fonctionnement de la zone. Cela permet également dans le secteur URc le recours à la mutualisation et au foisonnement des places de stationnement.

Enfin, l'article sur le stationnement est aussi l'occasion d'utiliser un nouveau levier réglementaire. Le PLU souhaite utiliser ces secteurs de renouvellement urbain pour encourager la production de locaux commerciaux en pied d'immeuble, afin d'animer le linéaire de ces grands axes d'entrée en ville. Il s'agit également de créer une offre de proximité adaptée aux besoins des populations nouvelles que ces quartiers vont accueillir.

Pour ça, le PLU a retenu deux leviers : la mise en place d'un COS différencié (cf. ci-après) et l'exemption de places de stationnement pour le petit<sup>1</sup> commerce, assimilé à du commerce de proximité.

On notera qu'une difficulté d'interprétation peut apparaître lorsque la demande est composée d'une surface commerciale divisée en petites surfaces. Le règlement fait état de «commerces» en réduisant le seuil d'application pour ceux de moins de 100 m<sup>2</sup>.

L'idée portée par le PLU et son règlement n'est pas dans cette zone, et contrairement aux autres, de comptabiliser les exigences en matière de stationnement à compter de 100 m<sup>2</sup>, mais bien d'exonérer les «commerces» de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente et de réserves de toute exigence de stationnement, pour encourager et faciliter leur réalisation.

Ce n'est qu'en l'absence d'indication de découpage en cellule commerciale que l'approche sera celle de 0 place jusqu'à 100 m<sup>2</sup> et 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> au-delà.

Sans compter que la construction étant impérativement édifiée à l'alignement et de limite à limite, si on avait exigé des places pour le petit commerce, elles auraient été créées en sous-sol ou renvoyées à l'arrière des constructions, ce qui les rend quasi inutilisables pour la clientèle à ce niveau d'attractivité commerciale. Il faut en effet une attractivité importante pour que la clientèle accepte d'utiliser ce type de stationnement, et cette attractivité est hors de portée du type de commerce qui s'installe généralement dans moins de 100 m<sup>2</sup>. La création de places ne donnant pas directement sur le domaine public n'aurait donc pas exonéré la collectivité de trouver des solutions sur le domaine public, fussent-elles uniquement répressives.

Pour les grands commerces de plus grand superficie, l'approche du PLU est différente.

Compte tenu de leur attractivité, liée à leur superficie plus importante, ils peuvent réaliser les places nécessaires à leurs besoins même en dehors des espaces accessibles directement depuis le domaine public.

## 2.8. Article 13 UR - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les dispositions de cet article ont déjà fait l'objet d'un exposé et sont prises pour des motifs équivalents à ceux qui ont été exposés en regard.

A noter que le secteur URc fait exception. Il est exempté du quota d'espaces plantés à réaliser.

En effet, il s'avère très peu adapté d'imposer 30 % d'espaces plantés perméables à la destination quasi exclusivement multimodale de ce secteur. Et ce d'autant plus que la zone profite directement du Parc de la gare, identifié au PLU en espace boisé classé.

## 3. Possibilités d'occupation du sol

Contrairement aux autres zones denses, le PLU a choisi de fixer les possibilités maximales d'utilisation du sol dans les zones de renouvellement urbain à l'exception des secteurs URb et URc dont le contenu est en cours de définition ou inscrit dans un périmètre en attente de projet.

Ce choix ne doit rien au hasard. Il sert en effet de levier pour encourager la mixité des fonctions urbaines au sein d'un même bâtiment ou d'un même ensemble de bâtiments.

En effet, le PADD a voulu renforcer les centralités de quartier et l'animation de ceux-ci et c'est à cet objectif que répond la fixation de COS.

Le mécanisme est le suivant : le PLU fixe un COS maximal qui détermine les droits à bâtir d'une unité foncière, en l'espèce, en UR et URa, ce COS est fixé à 2.

1. au sens de commerce de petite superficie

Mais seule une partie est destinée à la réalisation de la destination phare, l'habitat, le reste ne pouvant être utilisé que si ces surfaces sont affectées à une destination différente, locaux commerciaux, locaux professionnels en pied d'immeuble ou dans les étages, bureaux, services, etc.

Ce n'est pas une obligation, mais juste une possibilité qu'il appartiendra à l'opérateur de saisir ou non, lorsqu'il se lancera dans un projet. En face du risque de commercialisation éventuel, le PLU met en face des droits à bâtir supplémentaires.

L'expérience, menée dans d'autres villes, a montré que généralement, pour peu que le PLU n'ait pas mal jugé de l'attractivité de la commune et que l'opération n'arrive pas dans une période de retournement du marché immobilier, c'est une opportunité qui est généralement utilisée, avec même un certain systématisme.

En l'espèce, Haguenau est une ville attractive et les lieux choisis pour ces opérations de renouvellement urbain particulièrement bien placés et bien desservis, on peut espérer sans trop de chance de se tromper que ces droits à bâtir seront utilisés.

Comme dans les autres zones dotées d'un COS et pour des motifs équivalents, le contrôle des droits à bâtir est maintenu en cas de détachement. Les motivations déjà exprimées se complètent ici par la volonté de ne pas voir dévoyer les dispositions relatives au COS différencié.

Les secteurs URb et URc ont été exclus du champ d'application de ces dispositions. Sur la partie pôle des gares, il ne s'agit pas tant de créer un quartier d'habitat mixte, en l'état des réflexions, que de développer un environnement urbain spécifique et de réorganiser les différentes fonctions présentes autour des gares, aussi la fixation d'un dispositif de COS différencié ne présentait-il que peu d'intérêt. Et sur la partie mise en attente de projet au titre de l'article L123-2, §a du code de l'urbanisme, c'était totalement prématuré, dans la mesure où les éléments de projet y sont encore largement objet de débat ; ce qui d'ailleurs a justifié la mise en place de ce périmètre !

## **X ZONE UX**

### **A) Motifs et principes de délimitation**

La zone UX entérine les formes urbaines existantes destinées à l'accueil d'activités artisanales, commerciales ou industrielles. Il ne s'agit pas là de rechercher la présence de commerces de proximité ou de petites unités artisanales isolées et incorporées à des tissus mixtes, mais d'identifier des espaces de superficie suffisamment importante, avec des formes suffisamment homogènes pour que leur reconnaissance au travers d'une zone spécialisée se justifie. En effet, comme pour les autres zones, la présence d'activités isolées que l'on ne peut relier géographiquement à d'autres, surtout si elles occupent des superficies restreintes ou modestes, ont été incorporées dans le zonage des tissus limitrophes. A l'inverse, lorsqu'il s'agit à l'inverse d'une implantation industrielle isolée occupant plusieurs hectares, elle forme au sens du PLU une zone d'activité à elle seule.

Ce tissu urbain à vocation économique se caractérise le plus souvent par des bâtiments isolés au milieu de leur unité foncière, un terrain de grandes dimensions, des besoins d'accès et de dessertes particuliers, supportant plus difficilement la proximité de l'habitat en raison des nuisances inhérentes à l'activité. En conséquence, c'est bien la motivation essentielle d'une zone spécialisée que de pérenniser la vocation des sols, grâce à des destinations autorisées restrictives et particulières.

A noter que les secteurs ferroviaires n'ont pas fait l'objet d'un classement en zone d'activité spécialisée, mais en zone UE quand il s'agissait de grandes emprises dotées d'équipements particuliers (gare, etc.), ou dans les zones limitrophes pour le reste des emprises du domaine ferroviaire.

Le zonage a distingué quatre sous-secteurs spécifiques : une première séparation a été motivée par la différence de valeur des terrains et des constructions, c'est la distinction entre les sites où le commerce est interdit et les sites au contraire réservés aux activités commerciales. Cette spécialisation est la réponse du règlement à la volonté du PADD et au-delà à celle du SCoTAN de conforter les secteurs commerciaux existants, et en particulier le Taubenhof (l'autre levier pour ce dernier étant de lui trouver des espaces d'expansion qui lui permettent de se restructurer et de se renforcer, au travers une offre commerciale complémentaire).

Dans le cadre de cette logique de spécialisation des espaces, on relève un secteur issu du POS en lien avec une vocation particulière. C'est le secteur UXy dit de l'aérodrome, où seules les activités qui sont liées à l'aviation et à l'aérodrome sont admises.

Ce secteur a été identifié dans le droit fil du SCoTAN qui préconise de pérenniser la vocation de l'aérodrome, et du PADD qui a repris cette orientation à son compte. En permettant le développement d'activités qui y sont liées et en verrouillant cette vocation des sols, on entend effectivement contribuer au maintien et même au développement de cet équipement aéronautique.

Le dernier secteur couvre les zones dédiées à l'extraction des matériaux. Il est le fruit de la réforme du code de l'urbanisme de décembre 2000, au travers la loi SRU.

La loi SRU a en effet supprimé la zone NC au bénéfice de la zone N, en changeant au passage la vocation admise de ce type de zone. Autant la zone NC correspondait à des zones de richesses du sol et du sous-sol, ce qui permettait d'y classer les carrières, autant la zone N n'est destinée qu'à la protection des sites, des paysages, de l'environnement, des terres cultivées, etc.

Il fallait donc trouver une autre façon d'assurer la vocation de ces zones de carrière dans le PLU issu de la réforme. Puisqu'en définitive il s'agit d'une activité avec des particularités, le choix s'est porté sur le classement en zone d'activité, la zone UX.

Les caractéristiques spécifiques des carrières ont nécessité toutefois que la vocation du site soit verrouillée, et les occupations du sol qui ne leurs sont pas liées et nécessaires y sont interdites.

## **B) Dispositions réglementaires**

### **1. Nature de l'occupation du sol**

#### **1.1. Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol interdites**

L'article 1 résulte du caractère spécialisé de la zone. Il tend à exclure toute une série de destinations, et à réserver par exclusion les secteurs particuliers aux vocations et occupations du sol particulières qui les ont suscité.

On trouve ainsi les constructions destinées à l'habitat sauf exception, les constructions agricoles (cette forme d'activité a sa propre zone spécialisée), les équipements collectifs aux exceptions prévues. Ces exceptions ont été listées sur la base de ce qui pouvait correspondre aux besoins des emplois présents sur le site : restauration, détente, etc.

On trouve également dans ces exceptions les services publics ou d'intérêt collectif, afin de pouvoir satisfaire à d'éventuels besoins liés au fonctionnement des zones d'activités (crèches d'entreprises, déchetteries, installations techniques liées au fonctionnement de la zone etc.) ou des besoins de cadre urbain spécifiques, plus proches de celui des activités que de ceux susceptibles d'exister dans les quartiers résidentiels (accès poids lourds, formes bâties, nature du service rendu etc.).

L'exception pour équipement culturel mérite une explication spécifique. Il se trouve qu'au sein d'une des zones d'activités de Haguenau existe une mosquée. Trop isolée pour être rattachée à une zone UE comme le sont d'autres bâtiments voués à des activités culturelles, elle a été intégrée à la zone d'activité. Il ne s'agit donc pas de faire des « zones » dédiées à cette forme très particulière d'activité (!), mais bien d'admettre l'existant et de lui donner la possibilité de réaliser d'autres constructions et installations en lien avec elle-même, si toutefois elle devait en éprouver le besoin. C'est ce qui motive la disposition qui limite cette exception aux constructions et installations liées à une activité culturelle existante.

Les interdictions suivantes (§ 4 à 7) sont reprises d'autres zones U pour les mêmes motifs. A noter que les dépôts de vieux véhicules sont admis, c'est d'ailleurs la seule zone où cette activité de recyclage de voitures est admise.

Le secteur UXg est exclu du champ d'application du § 7, puisqu'il est dédié aux carrières qui restent interdites ailleurs.

Viennent ensuite les secteurs spécialisés et les dispositions qui excluent les occupations du sol sans lien avec la vocation de ces secteurs :

- Dans les zones industrielles et artisanales, le commerce n'est pas admis sauf exception, car susceptible de provoquer le départ des activités, la valeur immobilière ou locative des biens étant inférieure à celles du commerce
- dans les secteurs commerciaux, ce sont les autres formes d'activités qui sont interdites pour assurer la disponibilité de terrains aux activités commerciales et renforcer l'attractivité de ces sites.
- en UXy, déjà évoqué, seul ce qui est lié à l'aéroport et aux activités aéronautiques est admis, pour conforter cet équipement,
- et enfin, les zones de carrières sont réservées aux activités et occupations du sol qui y sont liées.

Les dispositions suivantes sont reprises d'autres zones U et leurs motivations ne diffèrent pas en zone UX de celles des zones où elles figurent (prise en compte des risques, du PEB<sup>1</sup>, etc).

---

1. PEB : Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome

## 1.2. Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Compte tenu de la spécialisation de cette zone du PLU, le premier article pose comme condition que les opérations d'aménagement et de construction soit destinées à l'accueil d'activités ou d'occupations et utilisations admises au règlement, qui, on l'a vu, est particulièrement restrictif.

Viennent ensuite les éléments admis sous conditions. Le premier c'est l'habitat : si la zone UX n'est pas destinée à accueillir des habitations, la présence de logements y est admise dès lors qu'ils sont en lien avec les activités : logement de fonction, de gardien,... Le règlement énumère les conditions à remplir par ce logement, fixées pour éviter que ça ne soit le prétexte à réaliser une opération d'habitat par division parcellaire ou division des surfaces de logement : taille limitée à 150m<sup>2</sup>, intégration aux bâtiments d'activité sauf interdiction formelle, nécessité d'une présence permanente sur place. C'est dans le même esprit que n'ont été autorisées que de façon limitée les extensions de l'habitat.

L'alinéa suivant comme dans les autres zones soumet à condition les affouillements et exhaussements du sol pour éviter les bouleversements du paysage et les problèmes entre parcelles qui pourraient résulter des modifications topographiques ou encore les risques d'atteinte aux circulations d'eaux souterraines. A noter que les secteurs de carrière ne sont pas soumis à cette disposition, les affouillements nécessaires à l'extraction étant liés à une occupation du sol admise.

Comme dans les autres zones, et pour les mêmes motifs, figurent les plans d'eau qui peuvent être autorisés. Le secteur UXy les interdit toutefois totalement, en raison de la présence de landes sableuses qui abritent des stations d'*Armeria elongata*, plante protégée. La présence de plans d'eau quelqu'en soit la nature pourrait porter atteinte à la nature des sols et par voie de conséquence remettre en cause les conditions de conservation de cette espèce végétale. On retrouve également dans ce secteur UXy la volonté de protection de l'*Armeria elongata*, largement présente sur le site de l'aérodrome. C'est la présence même de la piste de l'aérodrome qui contribue à la protection de la plante, celle-ci y étant présente depuis fort longtemps, car la piste est par nature inconstructible. Comme l'indiquait l'État dans son avis émis lors de la phase de consultation, le classement en zone N ne s'imposait donc pas, dès lors que le règlement de la zone UXy apportait les garanties nécessaires à la protection de la plante. Avec la règle inscrite au §10, c'est chose faite.

Si le commerce est interdit dans les secteurs UXa, l'histoire urbaine de ces zones d'activité a pu faire qu'aujourd'hui, il y existe des activités commerciales. Soucieux de ne pas compromettre inutilement leur existence et de leur donner les moyens de se développer, de façon mesurée, le PLU en admet leur extension limitée. Cette possibilité ne remet pas en cause le principe d'élaboration du zonage, elle cherche juste à tenir compte de situations préexistantes.

Les autres dispositions figurent dans d'autres zones du PLU et sont motivées de façon équivalente. A noter que cette zone étant limitrophe de sites Natura 2000, la règle prévoyant l'interdiction de tout ce qui serait susceptible d'affecter ces sites a été ajoutée (cf.art. 2, §9 du règlement de la zone UX).

## 2. Conditions de l'occupation du sol

L'introduction de la section II et les dispositions de l'article 3 ont déjà été utilisées dans d'autres zones et leur motivations exposées. Elles ne diffèrent pas en UX de celles des autres zones où elles figurent.

### 2.1. Article 4 UX - Desserte par les réseaux

Les dispositions de cet article ont déjà été mises en place dans d'autres zones et leurs motivations exposées au présent chapitre du rapport de présentation. Elles ne diffèrent pas ici de celles des autres zones où elles figurent. On note toutefois une disposition spécifique, liée au plan de zonage du plan d'assainissement communal. Ce document obligatoire distinct du PLU établit un zonage entre les secteurs d'assainissement collectif et les secteurs où l'assainissement autonome est admis.

Le SCoTAN impose que les nouvelles zones d'activités économiques soient desservies par l'assainissement collectif, orientation que le PLU reprend d'ailleurs pour les zones d'urbanisation future à vocation économique IAUX. Mais en l'espèce, il s'agit non pas d'autoriser la création de nouvelles zones d'activités mais de tenir compte d'éventuelles situations existantes et de rendre possible la poursuite des activités qui s'y trouvent déjà ou qui pourraient s'y implanter.

A noter que seuls les effluents domestiques peuvent être traités en assainissement non collectif, à l'exclusion de tout effluent produit par une activité artisanale ou à une industrie. Les textes en vigueur interdisent en effet le traitement des effluents d'activité par des dispositifs autonomes afin de garantir l'absence de pollution du sol et des milieux.

L'article 5 n'est pas réglementé pour les mêmes motifs que dans les autres zones U.

### 2.2. Article 6 UX - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans un souci d'économie du foncier, le PLU a diminué les marges de recul jusque-là imposées au POS de 5 à 4 m minimum. Ce recul permet d'assurer la sécurité des constructions et un minimum d'espace en avant du bâti pour aérer le paysage de rue face à des constructions autorisées qui peuvent avoir des volumes importants.

Les nécessités du tri pouvant générer des besoins nouveaux de surface de stockage des containers, les constructions éventuellement nécessaires ont été admises dans ce recul pour permettre de tenir compte de possibles contraintes foncières.

Les exigences nouvelles en matière de stationnement deux-roues pouvant elles aussi générer des difficultés d'implantation du local exigé, compte tenu des faibles dimensions d'un tel local qui ne remettent pas en cause le principe général de recul, il est aussi admis dans cette marge.

Les autres dispositions ont des motivations équivalentes à celles des zones où elles ont été précédemment exposées.

### 2.3. Article 7 UX - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles déterminantes pour l'implantation du bâti admettent l'implantation en limite ou le recul des constructions et installations de 4 m minimum avec un ratio de 1 pour 2 entre distance à la limite et hauteur de la construction.

Ces mesures permettent d'optimiser l'usage du foncier économique existant, et donc d'économiser par contrecoup les besoins de foncier nouveau, en offrant le maximum de surface constructible aux activités. Si leur choix se porte sur l'implantation en recul, la marge instaurée est minimale et vise juste à assurer un paysage cohérent et des circulations aisées autour des bâtiments.

On notera là encore un abaissement, modeste mais réel par rapport au POS, du recul minimum, dans l'optique d'économiser le foncier en limitant les espaces libres imposés autour des constructions.

Les autres dispositions correspondent à la prise en compte d'exceptions et d'éléments techniques. Elles figurent de la même façon que dans les autres zones où elles ont été utilisées. Leurs motivations ont déjà été exposées et ne diffèrent pas ici de celles déjà présentées.

### 2.4. Article 8 UX - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les préoccupations de sécurité incendie ont guidé la rédaction de cet alinéa. Les 4 m constituent le minimum permettant le passage des engins de secours et de défense contre l'incendie.

### 2.5. Article 9 UX - Emprise au sol

L'article 9 n'est pas réglementé pour permettre l'optimisation du foncier économique. Il s'agit d'économiser le foncier et de permettre la pérennisation des entreprises en facilitant autant que faire se peut la réponse à leurs besoins d'extension, en accompagnement de leur développement. A noter toutefois que le PLU a des exigences en termes d'espaces plantés perméables, en réponse à d'autres de ses préoccupations, y compris en zone d'activité économique.

### 2.6. Article 10 UX - Hauteur maximum des constructions

Comme pour les autres règles relatives à la détermination des volumes, le PLU a choisi d'offrir aux entreprises le maximum de possibilités de réaliser leurs besoins de développement sur place, dans le souci d'éviter les migrations d'entreprises et la consommation foncière qui en résulte. En conséquence, entre POS et PLU, on passe de 9 m à l'égout (15 m au Taubenhof dans le POS) à 21 m hors tout dans toutes les zones UX, en dehors de celle de l'aérodrome où la hauteur passe néanmoins de 9 à 15 m. Cette restriction est due en grande partie à la proximité immédiate de l'aérodrome et aux considérations paysagères.

Malgré les effets paysagers potentiels de cette mesure, la volonté d'accompagner le développement économique des entreprises a été jugé prioritaire sur des considérations purement esthétiques ou paysagères.

Les autres dispositions de cet article et leurs motivations ont déjà été exposées.

## 2.7. Article 11 UX - Aspect extérieur

Le PLU n'a pas retenu de disposition sur l'esthétique ou l'aspect extérieur des bâtiments. Les règles de clôture ont été adaptées aux caractéristiques de la zone, avec une hauteur admise plus importante pour permettre de mieux assurer le cas échéant la sécurité des implantations économiques, tout en conservant le principe de transparence mis en place dans les autres zones.

Les autres règles ont été allégées en raison de la destination par nature de la zone UX, les considérations esthétiques sur les antennes paraboliques y prenant beaucoup moins d'importance que dans les zones mixtes à dominante résidentielle ou au centre-ville. Pour éviter les principaux errements, on retrouve toutefois l'obligation d'intégrer les dispositifs techniques dans l'architecture des constructions.

## 2.8. Article 12 UX - Stationnement

Les caractéristiques des règles de stationnement et leur motivation sont équivalentes à celles qui ont déjà été exposées ailleurs.

Mais quelques variations tenant à la nature de la zone UX ont été introduites.

En premier lieu, la norme encadrant les exigences de stationnement automobile imposées aux activités : plutôt que de recourir à une norme imposant juste la satisfaction des besoins en dehors des voies publiques, comme dans les autres zones où la présence d'activités est beaucoup plus occasionnelle, ou encore à une norme reliée directement à la surface construite qui n'a pas une grande signification en soi (une entreprise comportant beaucoup de stockage aura par exemple une surface de plancher considérable, mais très peu d'emplois), le règlement reprend des dispositions appliquées depuis des années dans d'autres communes, croisant la densité des emplois et la surface construite.

Comportant bien évidemment, elle aussi, une part de subjectivité (pas moins que celle qui impose juste que «les besoins soient satisfaits en dehors des voies publiques), cette norme a le mérite de poser la relation entre surface bâtie et nature de l'activité.

Elle permet ainsi à la collectivité d'imposer peut-être plus facilement qu'ailleurs un minimum de places de parking, en faisant référence à cette disposition, lorsque celles qui lui sont proposées au travers d'une demande d'autorisation d'urbanisme ne sont manifestement pas en rapport avec la nature de l'activité envisagée.

Généralement, les fortes densités d'emplois sont celles des activités nécessitant un travail posté (usines,...). Celles de faible densité sont par exemple des activités à forts besoins de stockage<sup>1</sup> ; les activités artisanales se situant entre les deux.

On notera que cette règle n'est pas particulière aux zones d'activité (UX), mais a été étendue aux autres zones susceptibles d'accueillir de l'activité.

Pour tenir compte de la destination spécifique de la zone UX et de la taille potentielle des constructions, les règles fixant les exigences en matière de stationnement deux-roues ont été adaptées. Elles sont rédigées avec des seuils d'application qui sont fonction de la surface, pour éviter d'engendrer d'immenses stationnements deux-roues qui, en l'état des habitudes de déplacement, auraient malheureusement toutes les chances de ne pas être occupés, et pour tenir compte aussi de l'étalement des horaires de fonctionnement qui se généralisent et permettent des occupations successives de ces places.

1. Les constructions exclusivement de dépôts ou d'entrepôt ont été sorties du dispositif et bénéficient d'une règle particulière.

En matière de commerce, c'est aussi pour les mêmes motifs que l'on a créé des seuils d'exigences. Pour le calcul des exigences de stationnement deux-roues, les places générées par chaque seuil s'entendent cumulées. Prenons l'exemple de calcul pour une construction d'activité de 1 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- 15 m<sup>2</sup> ou 10 places pour les 500 premiers mètres carré,
- plus 7,5 m<sup>2</sup> ou 5 places pour les 500 mètres carré suivants,
- et 6 m<sup>2</sup> ou 4 places pour les 700 mètres carré suivants,

soit un total de 19 places ou de 30,5 m<sup>2</sup>. Ce principe de calcul est également applicable au commerce, selon le même principe cumulatif.

On notera que pour le commerce, cette zone comportant des secteurs qui lui sont dédiés, le règlement a imposé une contrainte d'accessibilité directe au domaine public. Il ne s'agit plus en effet de commerce de pied d'immeuble mais de formes urbaines de type commerce de périphérie, où les contraintes et les espaces disponibles ne sont pas les mêmes. La volonté de promouvoir les déplacements cyclistes et de les rendre aisés et confortables prévaut sur la contrainte imposée aux commerces. Ces places ont ainsi vocation à accueillir la clientèle et pas uniquement les salariés de l'entreprise.

## 2.9. Article 13 UX - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

La volonté de faciliter les développements économiques en zone UX n'a pas conduit à abandonner toutes les autres orientations du PADD. La nécessité de maintenir des espaces libres plantés et perméables en fait partie. Ce sont ici les considérations sur les rejets d'eaux pluviales et les considérations paysagères qui ont été prises en compte. Les objectifs paysagers sont satisfait au travers des dégagements et de l'aération du bâti que procurent ces espaces libres.

Cette mesure exprime la volonté de maintenir une présence du végétal en ville, ainsi que la nécessité de planter les aires de stationnement, comme dans toutes les autres zone U à l'exception de l'hyper-centre.

## 3. Possibilités d'occupation du sol

En traduction de la volonté de faciliter le développement sur place des entreprises et d'optimiser l'usage du foncier, le COS n'est pas réglementé. Les mesures d'implantation, d'occupation du sol et de hauteur déterminent donc les possibilités de constructions, comme c'était déjà le cas au POS.

## XI DELIMITATION DES SECTEURS D'EXTENSION

Le choix de localisation et les motivations des limites des secteurs d'extension ont déjà été expliquées et justifiées au chapitre précédent sur les orientations d'aménagement. En effet, chaque secteur d'extension fait l'objet d'une OAP<sup>1</sup>.

Les principes de délimitation évoqués ci-après correspondent donc à la philosophie générale de délimitation du zonage et de lien avec le règlement par le PLU et non à celle qui a présidé au découpage de chacun des sites des zones d'extension. Pour cela, il faut se reporter à la partie précédente du rapport de présentation.

Les principes de découpage en zone des espaces destinés à accueillir les extensions urbaines reprennent la même logique que les zones U, à quelques différences significatives près. Il ne s'agit pas en effet ici de s'appuyer sur les formes urbaines ou les destinations des occupations du sol existantes pour déterminer les besoins réglementaires et le zonage qui les traduit, puisque, par définition, il n'existe aucune urbanisation dans les secteurs d'extension sauf le cas échéant quelques constructions isolées.

Pourtant l'approche reste la même. On définit tout d'abord les formes urbaines souhaitées et on crée le secteur de zone et le cadre réglementaire qui les déterminent ; de même, on identifie les besoins de cadre réglementaire spécialisé (par exemple extensions à vocation d'activité économique, d'équipement, de loisirs, etc.) et on crée une fois encore les secteurs (ou les zones) d'urbanisation future spécialisés nécessaires à la traduction de cette volonté et de ce besoin.

### **Zone d'extension mixte à dominante résidentielle**

Sur cette base, le PLU de Haguenau a souhaité n'identifier qu'un seul type de zone d'extension mixte. Celle-ci est dite *mixte à dominante résidentielle*<sup>2</sup>. Ce qui ne signifie pas qu'elle est interdite aux diverses formes d'activités, mais, comme en zone U, celles-ci sont plutôt imaginées dispersées dans le tissu urbain que regroupées dans une zone d'activités économiques. Et en tous les cas, le cadre réglementaire ne spécialise pas, au sein de cette zone mixte, tel ou tel secteur dans l'accueil exclusif d'activités. Pour simplifier la lecture de la traduction géographique du projet économique du PLU et appliquer cette volonté de spécialiser certains sites, le PLU a préféré avoir recours à la création d'une zone d'urbanisation future (I AUX) entièrement dédiée aux développements économiques (cf. ci-après).

Pour revenir aux zones d'extension mixte, plutôt que de prédéterminer à l'avance les formes urbaines de tel ou tel futur quartier ou partie des zones d'extension et de créer un secteur de zone dédié à cette forme urbaine (quartier de pavillon, d'immeuble, d'habitat intermédiaire, etc), le PLU a préféré déterminer un cadre réglementaire unique pour toute la zone IAU.

- 
1. OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation, nouveau nom des anciennes orientations particulières d'aménagement. A noter que la partie « programmation », correspondant au PLH et au PDU dans les formes d'avant la réforme issue du Grenelle II, n'est pas applicable à Haguenau. On parlera donc généralement « d'orientation d'aménagement », par souci d'allègement du texte.
  2. Parfois aussi exprimée, avec un sens identique, en « zone mixte » ou « zone résidentielle », les occupations du sol autorisées rendant possible la mixité des fonctions.

Cette approche traduit la volonté du PADD de diversifier les formes urbaines pour diversifier la réponse aux besoins de logement des habitants. Elle a aussi le mérite de laisser beaucoup de liberté à la créativité dans les choix urbanistiques et architecturaux des futurs quartiers et, mais ce n'est pas la motivation essentielle, elle simplifie au passage la construction rédactionnelle du règlement.

Cette approche a le revers de sa médaille : elle est assez peu déterministe des formes urbaines à venir.

Pour compenser cet inconvénient, le PLU s'est beaucoup appuyé sur les orientations d'aménagement, cet outil offert par la loi SRU en décembre 2000 et modifié par la loi Grenelle II en juillet 2010. Ce sont ces orientations, opposables au tiers dans un lien de compatibilité, qui encadrent par exemple les problématiques de transition entre quartiers existants et futurs, entre formes urbaines, ou encore entre statut privé ou social du logement, en fixant les objectifs à atteindre ou à respecter.

Il faut donc voir la création d'une seule zone I AU (qui remplace la zone I NA et ses secteurs de zone) non pas comme l'expression d'un souhait de voir s'édifier partout et en toute occasion la forme urbaine maximale autorisée par le règlement, mais bien celle d'offrir un cadre global aux opérations de construction et d'aménagement. Il n'existe donc aucun secteur de zone spécifique dans ce zonage I AU.

### **Zones d'extension à vocation économique**

Pour permettre de réserver d'ores et déjà certains secteurs d'extension aux activités économiques, le PLU a donc créé une zone I AUX, sur le modèle de la zone spécialisée UX. Il s'agissait de s'assurer que la destination de ces sols ne serait pas altérée par la création d'opérations à but résidentiel, par exemple, et que les entreprises qui en ont besoin puisse trouver des terrains pour s'implanter ou se développer.

Par contre, le PLU a distingué des secteurs de zone spécialisés, l'inverse de la zone I AU mixte.

Pour éviter la dispersion du commerce et favoriser la logique de pôle qui permet de mieux renforcer l'attractivité commerciale des sites à l'échelle de l'agglomération ou même plus largement à celle de l'Alsace du Nord, il était en effet nécessaire de flécher certains sites comme réservés au commerce. Et pour renforcer l'efficacité de cette orientation réglementaire, et surtout permettre de réserver des sites à l'activité plutôt industrielle ou tertiaire, leur réalisation a été interdite dans d'autres secteurs.

C'est tout l'objet de la création du secteur I AUXa, interdit au commerce et du secteur I AUXc, qui lui est réservé, par analogie avec la logique qui a présidé à la création des secteurs de zone UX.

Pour les secteurs que l'on a souhaité interdire au commerce en dehors d'un lien avec des activités, on trouve le site de la Sandlach ouest, dans le prolongement des implantations industrielles, que l'on souhaite voir occupé plutôt par des entreprises de même nature.

On trouve aussi le secteur bordant la VLS, où les obligations liées à la proximité de la zone NATURA 2000 se prêtent mal à une valorisation par le commerce en raison de l'importance souvent des surfaces mobilisées par le stationnement et où l'excellence de la desserte paraît tout autant sinon plus favorable aux implantations tertiaires ou artisanales.

En outre, on ne souhaitait pas à ce stade faire de la VLS, boulevard urbain, un axe qui aurait à supporter en prime la desserte d'une zone commerciale en section urbaine courante.

Elle pose souvent à l'usage des difficultés de fonctionnement des carrefours urbains, à la différence de la desserte de l'extension du Taubenhof, en extrémité de voie, qui sera reliée par un futur système d'échange à la VLS et à la RD29. Ce système sera dimensionné pour ces deux fonctions, dans un contexte d'extension périphérique qui s'y prête beaucoup mieux. Le secteur de l'aérodrome sud-est est lui aussi interdit aux implantations commerciales. Il est trop à l'écart de la ville et des autres pôles commerciaux pour une telle destination et, là encore, les obligations environnementales qui pèsent sur ce site se prêtent peu à sa valorisation au travers d'une destination commerciale.

Le seul site qui ne soit pas préaffecté en fonction du commerce, c'est celui de la Sandlach est. Là, les occupations du sol sont ouvertes aux activités comme au commerce, aucune obligation spécifique n'engageant ce site dans une direction plutôt qu'une autre. Le site est aisément accessible, visible depuis le contournement de Haguenau, dans le prolongement de la ville, il est donc propice à toute sorte de formes d'activité, permettant comme dans la zone UXc proprement dite de faire coexister diverses formes d'implantation sans trop de heurts et dans de bonnes conditions d'urbanisme et de fonctionnement ultérieur.

### **Zones d'extension future inconstructibles**

Il existe enfin une troisième sorte de zone d'extension. Elle couvre les secteurs où les équipements en périphérie ne permettent pas leur urbanisation et qui seules peuvent être classées inconstructibles. L'absence de ces équipements renvoie généralement à beaucoup plus tard leur mobilisation, ce qui fait que l'on a tendance à les considérer comme une sorte de réserve pour l'urbanisation, même si en réalité, juridiquement, ce sont d'abord des zones d'urbanisation future auxquelles manquent en périphérie les équipements et les réseaux nécessaires à leur urbanisation.

Le planning prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation qui figure au présent rapport traduit bien ce report temporel lointain engendré par cette absence de réseaux et d'équipements.

Plutôt que de ne pas afficher ces secteurs comme des zones d'urbanisation future et de renvoyer à une procédure de révision ultérieure leur inscription au PLU, façon de procéder qui aurait eu comme effet de dissimuler ces surfaces dédiées un jour à l'urbanisation, le PLU a choisi de les identifier et de les incorporer dans une zone d'urbanisation future stricte, c'est-à-dire inconstructible.

Comme déjà explicité auparavant dans le présent rapport, cette approche est motivée par plusieurs facteurs. Il s'agit parfois d'afficher les limites paysagères ultimes de l'enveloppe urbaine et les éléments qui seront vraisemblablement nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants à moyen ou long terme. Par-fois, c'est aussi le moyen d'explicitier certains choix de délimitation qui sont en partie déterminés par les prolongements aujourd'hui envisagés, comme aux abords de la VLS.

C'est aussi un moyen pour les agriculteurs qui exploitent ces zones de pouvoir connaître à l'avance les prévisions de la Ville pour planifier leurs propres investissements, le temps des exploitations agricoles étant lui aussi un temps long.

Et enfin, cela permet de prévoir et de planifier les réseaux et les équipements qui seront nécessaires à ces zones d'urbanisation future strictes, soit dans le cadre des zones existantes soit dans celui des zones d'urbanisation future alternatives<sup>1</sup>.

---

2. *Sont dites alternatives les zones d'urbanisation future pouvant être ouvertes à l'urbanisation en raison du niveau d'équipement existant ou projeté en périphérie*

En tout état de cause, par définition les zones d'urbanisation future strictes insuffisamment équipées ne sont pas là pour répondre aux besoins à court ou même à moyen terme des habitants, compte tenu justement des besoins d'équipement qui les caractérisent.

Cela n'a pas pourtant empêché le code de l'urbanisme d'en prévoir tout de même l'existence dans les PLU. C'est certainement à mettre en rapport avec les dispositions de ce même code de l'urbanisme qui imposent que le PLU prévoit les moyens de satisfaire aux besoins des populations actuelles et futures sans pour autant indiquer le terme temporel d'analyse de ces besoins.

Avec 66 ha seulement à l'échelle de Haguenau, cette zone IIAU a une superficie raisonnable, en rapport avec l'organisation du territoire et les besoins futurs, du moins tels qu'on peut les appréhender aujourd'hui et tels qu'exposés dans les motivations des orientations d'aménagement de ce site au présent rapport.

Ce zonage est essentiellement une projection sur l'avenir, sur des terrains qui dans leur immense majorité n'auraient pas été rendus constructibles si la zone II AU n'avait pas été utilisée mais simplement classés en zone naturelle. Cette approche ne lèse donc finalement aucun intérêt et n'a aucune incidence matérielle directe sur la réalité de ces espaces.

Le PLU affiche juste ici la vision urbaine du développement de la ville à très long terme. A noter qu'en l'absence d'éléments spécifiques permettant de le justifier, aucun de ces sites n'a été prépositionné pour une destination spécialisée. Les études qui nécessairement précéderont leur ouverture à l'urbanisation détermineront s'ils sont voués à une urbanisation mixte, ou s'ils doivent être spécialisés dans l'une ou l'autre fonction urbaine.

## **XII ZONE IAU**

### **1. Nature de l'occupation du sol**

#### **1.1. Article 1 IAU - Occupations et utilisations du sol interdites**

Cet article reprend les dispositions habituelles des zones U à vocation d'habitat ou mixte. Tout au plus, compte tenu de leur destination, a-t-on souhaité interdire les activités aujourd'hui manifestement en contradiction avec cette destination. Par commodité rédactionnelle, on a retenu la vocation industrielle comme étant interdite, au sens de la nomenclature du code de l'urbanisme, c'est-à-dire les activités de fabrication lourde et susceptibles d'engendrer des risques ou des nuisances impossibles à faire cohabiter avec un quartier d'habitat.

A noter que comme en zone I AUX et II AU, le risque d'inondation ne figure pas. C'est parce qu'en application des orientations fondamentales du SDAGE et de celles du SCoTAN, le PLU a exclu des zones d'urbanisation future le moindre mètre carré signalé comme étant dans l'enveloppe de crue connue ou modélisée.

S'agissant d'une zone d'urbanisation future, une exigence de cohérence d'aménagement est exigée. Les orientations d'aménagement et leur schéma d'aménagement y contribuent, mais pour assurer une logique d'ensemble et des réseaux cohérents, c'était insuffisant. Une disposition a donc été ajoutée qui interdit les opérations isolées, en dehors de quelques exceptions relevant plutôt du champ technique et/ou des interventions publiques (réalisation des emplacements réservés par exemple).

## 1.2. article 2 IAU - Occupations et utilisations du sol admises

Le premier alinéa fixe les conditions minimales à même de garantir la cohérence d'ensemble des opérations d'aménagement ou de construction. On a fixé à un hectare la superficie minimale d'opération. Cette superficie minimale permet de prendre en compte correctement les diverses attentes des orientations d'aménagement et du règlement, notamment en termes de desserte et d'organisation spatiale, ainsi qu'en termes de densité bâtie et de réalisation de logements aidés.

Le règlement s'est également attaché à ce que les hasards de la mobilisation foncière ne laissent pas à l'écart des terrains qu'ensuite on ne pourrait plus aménager. C'est pourquoi il a posé une condition interdisant de créer des terrains enclavés à l'extérieur des périmètres opérationnels. Le règlement s'est focalisé sur les terrains extérieurs aux périmètres opérationnels car il est peu probable qu'un opérateur foncier achète et incorpore du foncier à une opération pour ensuite le rendre inconstructible ! Le règlement précise, pour éviter tout malentendu, que cette clause ne vise que les terrains inscrits à l'intérieur du périmètre de la zone I AU et au regard du périmètre de la zone d'urbanisation future. La notion de délaissé a donc été abandonnée, car elle pouvait être un frein à la réalisation d'opérations, notamment dans les cœurs d'îlot où la rétention foncière est parfois importante.

En s'appuyant uniquement sur la notion d'enclavement, on permet de laisser à l'extérieur de la zone des parcelles ou ensembles de parcelles de taille inférieure à la taille minimale d'opération, qui constituaient autant de délaissés dans le règlement du POS précédent.

Mais il faut toutefois que ceux-ci soient desservis ou à même de l'être par une nouvelle opération dans le cadre de la zone d'urbanisation future. La notion d'enclavement au sens du présent règlement de zone ne doit pas être appréciée au sens du code civil mais au regard du périmètre de la zone I AU, comme indiqué en note de bas de page au règlement de zone.

Le fond d'une parcelle ou d'une unité foncière classé en zone d'urbanisation future, mais faisant partie d'une unité foncière partiellement inscrite en U par exemple (ou en A ou en N), et qui serait desservie depuis cette zone U, doit néanmoins être considéré comme enclavé s'il n'est pas desservi ou susceptible de l'être à partir de la zone I AU elle-même. Dit autrement, un terrain est enclavé si aucune possibilité de desserte à **partir de la zone IAU** n'est envisageable ultérieurement **au sein** de la zone I AU ou réalisée du fait de l'opération considérée.

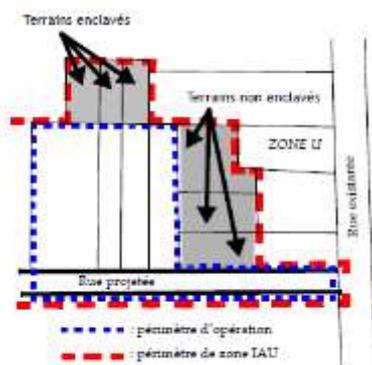


Figure 7 : .Exemple de lecture de la notion d'enclavement

La figure ci-contre illustre cette approche : l'ensemble parcellaire en IAU à l'angle sud-est est hors opération mais il est potentiellement desservi depuis l'opération par la rue projetée. Les parties quadrillées ne sont pas desservies depuis l'opération et elles ne pourront pas l'être ultérieurement au sein de la zone I AU. Elles sont donc considérées comme enclavées au sens du présent règlement de zone.

L'objectif du PLU est en effet d'obtenir des aménagements qui optimisent le foncier classé en zone d'urbanisation future, et s'il est prêt à laisser la porte ouverte à des solutions viables qui accélèrent la réalisation des zones, il ne souhaite pas voir pour autant une partie de ce foncier rester sans possibilité d'évolution future autonome, gelant autant de possibilités de développement.

Pour éviter tout problème, les parties inscrites en zone de lisière, en corridor écologique, etc. par les orientations d'aménagement et réalisées en application de celles-ci sont exclues du champ d'application de cet article. Elles n'ont pas vocation à être urbanisées et ont été inscrites au périmètre de la zone I AU pour signifier que c'est aux opérations de les mettre en œuvre, pas pour devoir les desservir, au sens des terrains de construction.

La disposition suivante précise que si le reliquat (dans la figure ci-dessus, ce serait par exemple la parcelle restante à l'angle sud-est) doit être urbanisé, il doit l'être d'un seul tenant, c'est-à-dire en totalité. Pas question ici de présenter deux opérations d'aménagement sur ce reliquat que, pour l'exemple, on supposera inférieur à un hectare.

Les autres dispositions sont issues des mêmes réflexions que dans les zones U où elles sont utilisées.

## 2. Conditions de l'occupation du sol

L'introduction de la section II est issue des mêmes réflexions que dans les autres zones où elle a été employée. Il en est de même des dispositions des articles 3, 4 et 5.

### 2.1. Article 6 IAU - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

La logique qui sous-tend cet article est la recherche d'une optimisation du foncier et la fabrication d'un paysage de rue le plus urbain possible. C'est pourquoi on permet l'implantation à l'alignement et qu'en cas de recul, au lieu d'exiger un minimum, on fixe un maximum pour les constructions de premier rang, établi à 5 m.

Au-delà du premier rang de construction, la constructibilité est bien sûr ouverte à une deuxième rangée de constructions, ou plus.

Par exception, lorsque le terrain est bordé par plusieurs emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, cette règle ne trouvera à s'appliquer qu'à une seule des limites concernées. En effet, la règle générale est 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). 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.

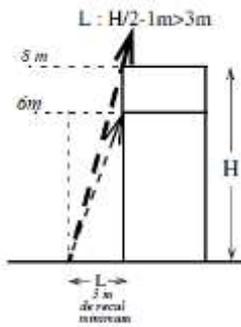
Les éventuels reculs graphiques (emplacements réservés par exemple) sont naturellement à respecter.

Les autres dispositions sont issues de préoccupations équivalentes à celles des autres zones où elles ont été employées. A noter que pour les édicules à container de déchets ou à poubelle, ou à vélo, des dispositions spécifiques sont prises à l'article 11 par rapport aux secteurs d'entrée de ville et rappelées ici.

### 2.2. Article 7 IAU - Implantation par rapport aux limites séparatives

La logique du PLU est ici la même que pour les voies : on cherche à faciliter l'optimisation du foncier. En conséquence, s'agissant d'un secteur d'urbanisation future où les préoccupations de préservation du cadre de vie et des vues des voisins sont sans objet, on a admis les implantations sur limite. C'est aussi l'occasion de mettre en œuvre une disposition d'implantation spécifique pour les constructions qui seraient en recul.

Figure 8 : illustration du gabarit de principe d'implantation en recul



On voit sur la figure ci-contre ce que produit le gabarit retenu par l'article 7 du règlement de la zone I AU. Jusqu'à 6 m de haut, c'est la distance minimale de 3 m qui s'applique. Ensuite, sur 2 m, on reste à 3 m : en effet, la moitié de 8 m, c'est 4 m, dont on soustrait un mètre pour déterminer le recul à respecter, soit toujours 3 m.

Ce n'est donc que pour les constructions de plus de 8 m qu'un recul plus important sera appliqué : 3,5 m

pour 9 m de haut, 4 m pour 10 m de haut, etc.

Cette disposition, inspirée de celle qui préexistait au POS en zone UA, permet d'optimiser le foncier, dans un secteur neuf où les préoccupations d'acceptation sociale sont par définition absentes, faute de populations pré-installées. Ce n'est qu'aux franges que les problèmes peuvent se poser, mais les orientations d'aménagement interdisent les confrontations violentes de formes urbaines.

Au sein de la zone à créer, tout le monde est soumis à la même règle, si quelqu'un choisit de s'implanter à proximité de la limite, il sait d'ores et déjà que la parcelle voisine peut utiliser le même système d'implantation et doit prévoir ses vues et ses dégagements en conséquence.

Les autres dispositions sont issues de préoccupations équivalentes à celles exposées dans les zones où elles ont été présentées pour la première fois. On notera que pour les réseaux et infrastructures, la dérogation n'est pas de 1,5 m mais de 1 m, soit des possibilités plus grandes de s'implanter et une économie de foncier d'autant. C'est anecdotique, mais cela montre que cette préoccupation d'économie foncière a vraiment guidé une bonne partie du cadre réglementaire de la zone, jusque dans les moindres détails.

### 2.3. Article 8 IAU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de l'article 8 sont issues des réflexions qui ont guidé son élaboration dans la zone UA : économie du foncier et précautions quant à l'éclairage.

### 2.4. Article 9 IAU - Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée. En effet, les préoccupations relatives à la densité au sol ne sont pas ici une thématique prioritaire, l'article 13 et les orientations d'aménagement se chargeant de déterminer, respectivement à l'échelle de l'opération et à celle du secteur, la part d'espaces libres à préserver. Par défaut, l'emprise au sol maximale possible devrait être d'environ 60 %, voire un peu plus si les constructions comprennent des toitures végétalisées.

## 2.5. Article 10 IAU - Hauteur maximum

La hauteur est, avec les règles d'implantation et le COS, l'un des principaux déterminant des volumétries réalisables.

Dans le souci d'optimiser le foncier, cette hauteur maximale est fixée à 21 m, soit un peu plus que dans les secteurs de renouvellement urbain. C'est la hauteur que l'on considère comme étant encore à l'échelle du piéton. Il s'agit à nouveau ici du cadre réglementaire maximal. Les orientations d'aménagement restreignent en effet cette possibilité dans certaines parties des zones d'extension, soit en raison des formes urbaines voisines, soit en raison des caractéristiques intrinsèques du périmètre considéré : petite superficie, desserte plus limitée, voisinage bâti ou considérations paysagères, selon les cas, peuvent influencer sur cette hauteur maximale.

Les dispositions sur les dispositifs techniques ont déjà été explicitées à l'occasion des justifications de la première zone urbaine où elles sont apparues et leurs motivations sont globalement identiques à celles l'ensemble des zones U.

## 2.6. Article 11 IAU - Aspect extérieur

Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone sont identiques à celles utilisées dans les zones U et mises en place pour des motifs équivalents.

Les secteurs soumis à l'application de l'article L 111-1-4 sur les entrées de ville bénéficient d'une attention particulière. Pour s'affranchir dans les zones d'urbanisation future des marges de recul obligatoires aux abords des infrastructures classées à grande circulation ou des contournements (il n'existe pas d'autoroute sur le ban communal de Haguenau), il est nécessaire de mener une étude et de prendre des mesures à même d'assurer une qualité paysagère, architecturale et urbaine ainsi que la sécurité des usagers et la lutte contre les nuisances sonores.

L'examen de ces éléments fait l'objet d'un chapitre particulier du rapport de présentation.

Le PLU ayant fait le choix de s'affranchir de ces reculs pour économiser le foncier, il a mené des réflexions lors des études d'élaboration sur ce point. Les mesures figurant au règlement de cette zone et de la zone I AUX sont le produit de ces réflexions en termes de cadre réglementaire. Le seul secteur I AU soumis à ces dispositions est localisé le long de la route de Woerth, tandis que pour la zone I AUX, on trouve le secteur du Sandlach-ouest et le secteur d'extension du Taubenhof.

Dans le souci d'assurer un paysage et une architecture de qualité, par exception aux autres zones où les enjeux paysagers sont de moindre importance (même s'ils ne sont pas nuls), les édicules nécessaires aux containers de stockage des déchets ou des poubelles ne sont pas admis en dehors des constructions principales. La multiplication des petites constructions est en effet susceptible de provoquer une impression d'inorganisation des bâtiments préjudiciable à l'ordonnement du paysage. Les locaux techniques divers qui sont rarement des fleurons de l'architecture doivent également être intégrés à ces constructions.

Parmi les éléments saillants de l'architecture, on compte l'architecture de toit. Le règlement tente d'imposer quelques éléments esthétiques, ce qui en termes de règlement est rarement facile, sans imposer une vision unique de la façon de réaliser les toitures, ce qui générerait une monotonie à l'opposé de l'effet recherché. Ces

toitures, quand elles existent, devront rechercher la cohérence et l'harmonie avec les volumes des constructions, en évitant leur fragmentation excessive ou les toitures trop complexes ou trop «tarabiscotées», sans lien réel avec la volumétrie du bâti. Les éléments techniques sont impérativement incorporés à la toiture et à la composition générale.

Compte tenu des enjeux de paysage aux entrées de ville, le PLU s'oppose à la réalisation de panneaux solaires qui ne serait pas intégrés à la construction et à sa composition architecturale générale.

Les ouvertures doivent être en harmonie et jouer un rôle dans la composition architecturale, pas seulement être réalisées là où un besoin d'éclairément se fait sentir.

Enfin, sans aller jusqu'à imposer un nuancier, ce qui s'avérerait à cette échelle complexe et supposerait un prédéterminisme des «bonnes» couleurs, le PLU cherche néanmoins à peser sur l'aspect extérieur en exigeant une harmonie et une homogénéité des couleurs. L'idée est ici d'éviter les «placards» colorés qui, dans le paysage, sautent à l'œil du passant ou bien encore les menuiseries parfois colorées de manière vive sans que ça participe à la composition générale. Si le phénomène de mode qui se traduit par des choix de couleur violente touche surtout les maisons individuelles (qui ne sont pas autorisées dans les fronts bâtis donnant sur la route de Woerth), le PLU cherche aussi à éviter que ce phénomène ne s'étende aux constructions de type immeuble collectif dans ces secteurs paysagèrement stratégiques.

## 2.7. Article 12 I AU - Stationnement

Les dispositions sur le stationnement sont les mêmes que pour la zone UD et motivées de façon équivalente.

Le règlement y adjoint les dispositions sur les activités mises au point pour la zone UX, dans la mesure où il s'agit de préparer les choses sur une base plus précise que la norme inscrite en UD, en termes de satisfaction des besoins de stationnement.

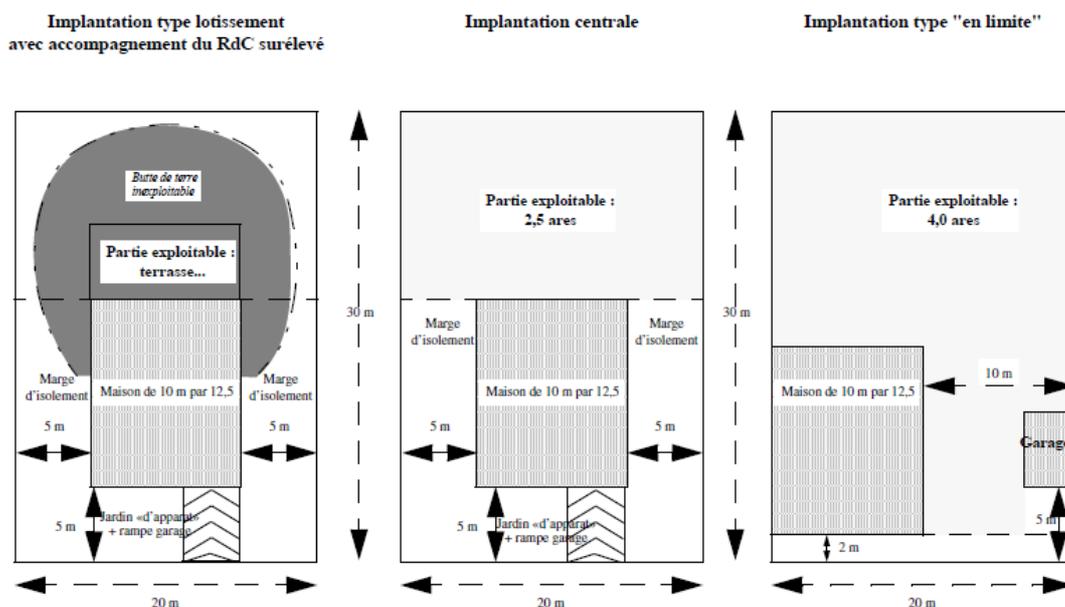
En outre, par construction, la zone UD comportait peu d'activités. Au contraire, en zone IAU, on souhaite qu'un certain nombre d'entreprises et d'activités puissent s'installer et vivre dans ces quartiers neufs. Les orientations d'aménagement y veillent, et il était donc nécessaire de disposer de normes de stationnement en mesure de les accompagner.

Ainsi, pour le stationnement deux-roues, on retrouve les normes de la zone UX et leur approche par seuils de superficie successifs.

## 2.8. Article 13 I AU - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

La zone n'est a priori pas destinée en priorité à accueillir des maisons individuelles, mais celles-ci y sont admises. Face à la mode des maisons-mottes et à la consommation foncière qu'elles génèrent, le règlement a interdit les mouvements de terrain qui accompagnent les rez-de-chaussée surélevés. En outre, avec la pratique de la résidentialisation des espaces extérieurs, ce phénomène de mode touche aussi parfois les immeubles.

Figure 9 : Consommation foncière des mouvements de sol



La figure ci-dessus illustre successivement, pour un terrain de 6 ares et une emprise au sol identique (correspondant à la taille approximative d'une maison individuelle), quel est le foncier plat disponible.

- le premier exemple schématisé est une implantation centrale avec butte de terre,
- le second une implantation sans mouvement de terrain avec une position centrale du bâtiment et un garage en sous-sol,
- le troisième une implantation en limite séparative, avec un bâtiment plus proche de la voie, et un garage en surface.

Les chiffres et les diagrammes parlent d'eux-mêmes : on passe pour un même terrain de 6 ares d'une superficie équivalente à la seule terrasse accompagnée de quelques franges périphériques, à 2,5 ares pour la même maison implantée de façon identique mais sans butte, et jusqu'à plus de 4 ares largement utilisables pour des besoins récréatifs dans le cas d'une maison en limite séparative, malgré un garage en surface. On voit les marges de progrès, même en habitat individuel, et l'intérêt d'interdire ces mouvements de terre, si l'on veut pouvoir atteindre les 45 logements à l'hectare préconisés par le DOG du SCoTAN et les orientations d'aménagement du PLU. Et le coût d'un garage séparé est tout à fait comparable, sinon inférieur, aux coûts cumulés des mouvements de sol, de la rampe d'accès et de son assainissement pluvial pour éviter qu'il ne soit le déversoir des eaux de ruissellement de cette rampe. Sans même parler de l'isolation du sous-sol.

Pour assurer un minimum d'espaces libres dans un tissu marqué par les possibilités de densification du bâti, le règlement a retenu 40% d'espaces perméables plantés. C'est un ratio important, nécessaire à l'acceptation des volumes et de la densité. Dans l'organisation du bâti, on rappelle que les orientations et le règlement poussent plutôt à la réalisation d'îlot fermé, avec des fronts bâtis continus, dégagant des espaces privatifs important à l'arrière du rideau bâti. Ces 40% gagneront à y être localisés, pourquoi pas mutualisés comme on commence à le voir apparaître dans certains éco-quartiers pour donner aux habitants de l'îlot un vaste jardin partagé privatif en cœur d'îlot. Comme les parkings doivent être le plus largement possible intégrés aux constructions à hauteur minimum de 60% des capacités créées, il y a là une certaine cohérence réglementaire.

Le reste des dispositions de l'article 13 a été présenté à l'occasion de leur première apparition au règlement, et les motivations qui les ont guidées sont équivalentes ici.

### **3. Possibilités d'occupation du sol**

Le COS n'est pas réglementé, pour assurer le maximum de souplesse à l'utilisation des volumes déterminés par les autres règles de la zone.

## **XIII ZONE II AU**

### **1. Nature de l'occupation du sol**

La zone II AU est une zone inconstructible par définition, puisque les équipements et les infrastructures en périphérie sont insuffisants pour en assurer l'urbanisation en totalité. C'est relativement évident pour les parties les plus vastes qui nécessitent toutes soit la création, soit des renforcements plus ou moins conséquent des réseaux et du système viaire pour être urbanisables (c'est d'ailleurs en partie l'une des raisons d'être de la VLS que d'offrir une desserte renforcée au sud-est de Haguenau, où se situent nombre de zones IIAU).

Même le secteur de rue Boeddecker, l'un des plus petits sites classés en II AU et localisé en bordure de voie, n'est pas urbanisable en raison de la nécessité préalable de renforcer le réseau électrique du quartier.

Pour traduire cette nature particulière de zone, le règlement affirme cette inconstructibilité d'entrée de jeu.

Ceci posé, il dresse la liste des exceptions, toutes motivées par des impératifs techniques liés aux infrastructures ou aux réseaux, ou encore aux aménagements inscrits au PLU lui-même, soit en emplacement réservé, soit aux orientations d'aménagement. A noter que ces éléments ne constituent pas une urbanisation en soi, il ne découlent pas d'une opération d'aménagement mais d'autres considérations. Pour s'assurer toutefois que le jour venu, ces zones ne seront pas sillonnées d'infrastructures rendant en définitive le site impropre à sa destination, le règlement n'admet ces éléments que s'ils suivent les voies et chemins existants ou à créer, c'est-à-dire inscrits en emplacement réservé ou aux orientations d'aménagement. Est en particulier affirmée la possibilité de réaliser la voie de liaison sud pour lever toute ambiguïté quant aux volontés du règlement à son égard.

Le règlement affirme ensuite l'interdiction d'un certain nombre de travaux, parfois non soumis à autorisation d'urbanisme d'ailleurs, ce qui n'empêche nullement le PLU de pouvoir les réglementer.

On retrouve là les préoccupations relatives aux mouvements de terrain, aux plans d'eau, aux carrières et celles relatives aux déchets.

L'article 2 est sans objet véritable et n'est donc pas réglementé en dehors de l'inscription d'une condition liée à la proximité de secteurs Natura 2000. Les constructions et installations qui seraient autorisées au titre du présent règlement de zone ne doivent pas porter atteinte aux conditions de conservation de ces sites, cela traduit le souci du PLU de veiller à ne pas avoir d'effet sur ce réseau international.

## 2. Conditions de l'occupation du sol

Comme certaines destinations spécifiques étaient autorisées en partie 1, le règlement de zone se doit de comporter des dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, seuls éléments obligatoires au regard du code de l'urbanisme.

Les dispositions prises sont minimalistes, car la zone restant globalement inconstructible, il n'y a guère d'enjeux derrière ces règles. C'est pourquoi un recul minimal de 0,5 m seulement est exigé au cas où on ne s'implanterait pas à l'alignement ou en limite séparative.

## XIV ZONE I AUX

### 1. Nature de l'occupation du sol

#### 1.1. Article 1 IAUX - Occupations et utilisations du sol interdites

Le modèle réglementaire s'appuie sur la zone UX, puisqu'il s'agit ici aussi d'une zone spécialisée dans sa destination. Par conséquent, on retrouve les interdictions des occupations du sol qui ne correspondent pas à cette destination : habitat, activité agricole, équipement collectifs, etc. et ce, selon le même canevas qu'en zone UX.

Viennent ensuite les différentes interdictions classiques présentes dans toutes les zones. A noter que les dépôts de vieux véhicules et leur recyclage étant autorisés en UX, le PLU ne souhaite pas que se multiplient ces activités sur le territoire. Elles sont en effet particulièrement difficiles à intégrer sur le plan du paysage.

Les dispositions des § 9 et 10 consacrent l'existence des secteurs IAUXa et IAUXc, le premier secteur interdit au commerce, l'autre réservé au contraire au commerce. Une exception est inscrite pour certaines activités commerciales en IAUXa, car s'agissant d'une nouvelle zone d'urbanisation, le PLU n'a certes pas à gérer de situations héritées du passé comme en UX mais il se doit néanmoins de tenir compte des nécessités d'exploitation des activités qu'il est amené à admettre. Certaines activités de production ou d'assemblage peuvent par exemple s'accompagner d'une commercialisation sur place. Le PLU n'a pas voulu soumettre ces deux fonctions, formant une même activité, à une obligation d'éparpillement spatial générateur de déplacements inutiles.

Il a donc autorisé en I AUXa la fonction commerciale dès lors que celle-ci était liée à la présence d'une activité autorisée.

Les dispositions suivantes reflètent comme dans les autres zones les préoccupations relatives aux risques. A noter que comme en zone I AU et II AU, le risque d'inondation ne figure pas dans les interdictions.

### 1.2. Article 2 IAUX - occupations et utilisations du sol interdites

Comme en I AU, la condition première posée aux opérations d'aménagement est d'être destinée aux occupations admises dans la zone. On trouve une nouvelle condition issue du SCoTAN et du PADD, en réponse aux préoccupations en matière de communications numériques qui sont devenues aussi indispensables aux entreprises que la desserte par une voie ! Le PLU interdit donc toute opération qui ne serait pas desservie en haut débit.

La taille minimale d'opération et les notions d'enclavement et de reliquat sont identiques à celles exposées en IAU, pour les mêmes motivations.

Les autres dispositions de l'article I AUX sont équivalentes à celles de la zone UX et prises pour les mêmes motivations.

## 2. Conditions de l'occupation du sol

Les dispositions figurant en introduction de la section du règlement de zone et celles des articles 3, 4 et 5 ont déjà été exposées dans les zones précédentes et sont prises pour des motivations équivalentes.

### 2.1. Article 6 IAUX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article sont identiques à celles de la zone UX et prises pour des motifs équivalents.

### 2.2. Article 7 IAUX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article sont identiques à celles de la zone UX et prises pour des motifs équivalents. Seule la possibilité de réaliser l'isolation en façade à l'intérieur de la marge de recul ne figure pas, car s'agissant de constructions neuves dans une zone d'urbanisation future, elles sont à même de respecter la règle de recul dès l'origine, isolation comprise.

Les dispositions des articles 8, 9, 10 et 11 sont identiques à celles de la zone UX, cette zone étant destinée un jour à être reclassée dans ce zonage, dès lors que son urbanisation sera achevée.

Les dispositions spécifiques pour les secteurs soumis à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme sont identiques et prises pour des motifs équivalents à ceux de la zone I AU.

Les dispositions de l'article 12 et 13 sont identiques à celles de la zone UX. Les motifs exposés lors de leur première explicitation sont équivalents en zone I AUX.

## 3. Possibilités d'occupation du sol

Comme en UX, il n'est pas fixé de COS, pour les mêmes motivations.

## XV ZONE A

### A) Motifs et principes de délimitation

La zone A correspond aux espaces de développement agricole. Ils sont constructibles essentiellement pour les exploitations. On voit donc qu'il s'agit là encore d'une zone spécialisée dans sa destination.

Le PLU n'a pas souhaité couvrir tous les terrains cultivés par une zone A pour diverses raisons tenant surtout à la préservation de la construction des terres agricoles elles-mêmes. S'y sont également mêlées des motifs de préservation du paysage, comme dans les franges non bâties entre contournement et ville, en application des orientations du PADD<sup>1</sup> sur la valorisation paysagère, et de préservation du patrimoine environnemental, comme au sud du contournement où ne figurent en zone A quasiment que les secteurs déjà agricoles et constructibles au POS<sup>2</sup>. Parmi les motivations qui ont influé mais dans une moindre mesure, il y a également la volonté de lutter contre les risques de dévoiement des règles, bien présent aux abords d'une grande ville comme Haguenau où ces espaces sont convoités.

L'exemple d'anciens bâtiments agricoles autour de Haguenau qui n'ont plus de rapport avec l'agriculture et qui sont occupés aujourd'hui par du stockage par exemple, ou même des activités, était présent à l'arrière-plan des décisions de délimitation. Une fois les constructions faites, il s'avère en effet difficile d'exercer un contrôle efficace sur leur devenir à plus ou moins long terme, sans d'ailleurs que cela ne traduise une intention délibérée de contourner la règle. Il s'agit en effet le plus souvent de trouver une solution de valorisation d'une construction existante qui n'a plus d'utilité pour l'agriculture.

On retrouve au PLU la logique du POS, qui séparait entre NCa et NCb les secteurs constructibles de ceux qui ne l'étaient pas.

Le PLU opère, lui, ce distinguo en utilisant la zone A et la zone N.

Le PLU a régulièrement choisi de se situer dans le prolongement du POS quant aux délimitations de la zone A, en reprenant les contours de la zone NCa, dès lors qu'il s'agissait d'une exploitation en place. Par contre, il a pris une option très différente du POS au sud du ban communal. En effet, le POS autorisait la construction de bâtiments d'exploitation sur les terrains situés au sud de la commune, sur les sols de loess classés excellents qui viennent jusqu'en limite de la forêt. Les enjeux de préservation des terres les plus fertiles et les enjeux paysagers ont conduit à réduire considérablement les possibilités de construire dans ce secteur. Seuls les exploitations existantes, les bâtiments d'exploitation repérés et leurs abords ont été classés en A.

La pression s'accroissait effectivement sur ces espaces, avec des demandes d'installation régulière dont on ne savait pas très bien s'il s'agissait d'exploiter des terres agricoles...ou d'exploiter la fenêtre commerciale offerte par la route à quatre voies de jonction à l'autoroute. Le reste des sols anciennement classés en NCa a été versé en zone N, l'équivalent du secteur NCb qui n'admettait que les extensions de l'existant (comme en zone N maintenant, d'ailleurs).

---

1. PADD, Partie 3, § E notamment

2. NB : il existe deux exceptions à ce principe

Parallèlement, le PLU a conservé le classement en A de toute la partie du ban communal située entre urbanisation et forêt, au sud du chemin des Paysans, à l'exception des parcelles boisées, de toutes les façons inconstructibles qui ont été versées dans les espaces boisés classés. L'idée est d'offrir des sites constructibles pour les exploitants dans ce secteur beaucoup moins sensible sur le plan paysager et situé à distance raisonnable des sols les plus riches comme des réseaux et de l'urbanisation. Dernier élément qui a son importance s'agissant d'investissements agricoles nécessairement longs, ce site est à l'écart de toute probabilité d'urbanisation future dans les décennies à venir.

Les deux exceptions, précédemment signalées, d'extension des secteurs constructibles agricoles au nord de la route de Forstheim sont les suivantes :

- la première exception est située dans le prolongement des constructions existantes, dans la première partie de la route de Forstheim, répartie entre une zone A pleinement constructible pour les exploitants et un secteur de zone N réservé aux constructions agricoles hors habitation (Nag, voir ci-après la délimitation de la zone N). Elle correspond à un site d'élevage de chevaux.
- La seconde, classé en Nag, est situé à l'arrière du chemin Serpentin et de la route de la ferme Hund. Cette extension de très faibles dimensions, en dehors de tout enjeu environnemental, a permis d'offrir des possibilités complémentaires de construction à un exploitant qui en avait fait connaître le besoin lors de l'élaboration. En interdisant toute nouvelle habitation à l'occasion de ce classement, on évite de compromettre le caractère de hameau du site.

Les bâtiments agricoles localisés dans les secteurs d'extension, comme au Taubenhof, n'ont pas été inscrits en A, mais classés dans le zonage d'extension.

## B) Dispositions réglementaires

### 1. Nature de l'occupation du sol

#### 1.1. Article 1 A - Occupations et utilisations du sol interdites

Le code de l'urbanisme a défini les occupations du sol admises en zone A avec précision (R123-7). Le contenu de cet article est conforme à ce contenu. S'y ajoutent les exceptions sous conditions inscrites à l'article 2 et la prise en compte du risque d'inondation par interdiction de toute nouvelle construction. Les remblais sont interdits en dehors de ceux strictement nécessaires, d'un point de vue technique, aux constructions admises, ce qui en limite radicalement la possibilité et reste dans les limites acceptables de l'orientation fondamentale du SDAGE.

#### 1.2. Article 2 A - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Si les constructions d'habitation **nécessaires** aux exploitations agricoles, pour reprendre exactement les termes du code de l'urbanisme, sont admises, le PLU comme en zone d'activités économique a souhaité les soumettre à condition. Un seul logement par exploitation et une superficie limitée aux besoins courants d'une habitation ont paru des conditions à même d'éviter que ce ne soit prétexte à une urbanisation rampante, protégeant ainsi la vocation agricole de ces espaces.

On retrouve ensuite les exceptions techniques habituelles, admises pour les mêmes motifs que dans les autres zones.

Compte tenu du caractère non urbanisé de la zone A et de la présence de cours d'eau et de fossés, le règlement admet, comme en zone N d'ailleurs les travaux et aménagement qui sont nécessaires aux aménagements hydrauliques, à la gestion des crues et à l'exploitation du réseau hydraulique de surface. Il s'agit de faciliter tous les travaux d'entretien de renaturation etc. qui peuvent s'avérer nécessaire.

Les autres dispositions figurant à l'article 2 ont déjà été présentées dans d'autres zones et leurs motivations sont ici identiques. On trouve juste une préoccupation particulière imposant un recul de 40 m aux constructions par rapport aux limites de forêt soumise, pour tenir compte à la fois des problématiques environnementales de lisière identifiées par le SCoTAN et du risque que peuvent présenter ces forêts en cas de chutes d'arbre liées à des épisodes orageux ou climatiques intenses.

A noter que ces espaces étant vaste, il a été estimé plus facile de respecter les reculs par rapport aux fossés que dans les zones urbaines où l'espace est nettement plus contraint. Aussi ce recul a-t-il été porté en zone A de 3 à 4 m.

## **2. Conditions de l'occupation du sol**

### **2.1. Article 3 A - Accès et voirie**

Les conditions d'accès sont simplifiées par rapport aux zones U ou d'urbanisation future. Les problèmes de largeur, d'entrecroisement, etc. vis-à-vis des parkings collectifs n'ont pas lieu d'être, par exemple. Mais les autres principes sont les mêmes, rédigés et motivés de façon identiques.

Les dispositions sur les voiries sont aussi simplifiées. La seule exigence en cas de création d'une voie nouvelle est d'avoir une largeur minimale de 4 m, suffisante pour un trafic réduit comme peut en accueillir une zone dédiée aux activités agricoles.

### **2.2. Article 4 A - desserte par les réseaux**

Le fait d'être situé dans des zones qui ne sont pas toujours équipées des réseaux habituellement présents en zone urbaine a entraîné des changements notables dans la rédaction des dispositions de cet article.

Les constructions sont obligées de se raccorder aux réseaux quand ils existent ; mais en cas d'absence, des dispositions sont prises pour organiser la desserte des occupations et utilisations du sol : captage, forage ou puits particulier pour l'eau potable, et assainissement autonome pour les effluents.

S'ajoute, dans le cas où le réseau d'adduction d'eau serait inexistant ou insuffisant, la possibilité d'imposer un stockage d'eau de 120 m<sup>3</sup> pour la défense contre l'incendie, du moins si la capacité de se fournir en eau n'existe pas à une distance permettant aux moyens de secours de se brancher ou de s'approvisionner sur un point d'eau susceptible de palier à ce problème. Cette disposition est motivée de façon évidente par le souci de minimiser les conséquences d'un incendie.

Comme dans les autres zones, les dispositifs de gestion des eaux pluviales restent obligatoires et doivent, lorsque les réseaux séparatifs existent, être raccordés à ces réseaux.

Pour les mêmes motifs que dans les autres zones, les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

### 2.3. Article 6 A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article sont spécifiques et reflètent les préoccupations différentes d'implantation des constructions dans une zone naturelle agricole.

Situées hors agglomération, ces constructions sont soumises à toute une série de reculs vis-à-vis des grandes voies, reculs liés à des préoccupations de sécurité routière mais aussi à des préoccupations paysagères. Pour maintenir le caractère naturel et agricole du paysage, il est important que les bâtiments à édifier soient éloignés de ces axes routiers.

Par rapport aux voies ordinaires, un seul recul est imposé, correspondant à 4 m de l'axe. Il permet de laisser le gabarit nécessaire au passage des engins agricoles entre deux constructions qui se situeraient en vis-à-vis, de part et d'autre d'une voie soit 8 m.

Les autres dispositions concernent des exemptions techniques ou liées aux économies d'énergie, identiques à celles exprimées en zone U, prises pour des motifs équivalents.

### 2.4. Article 7 A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Loin des problématiques d'encadrement des formes urbaines ou de détermination des volumes constructibles, la marge de recul minimale par rapport aux limites séparatives n'est motivée ici que par le souci d'éviter que les constructions ne s'implantent trop près du voisin, avec des problèmes de circulation des engins agricoles autour des bâtiments, de sécurité et parfois d'ombres portées qui nuisent aux plantations.

Les autres dispositions concernent des exemptions ou des exceptions ciblées ou d'ordre technique qui sont présentes également dans les zones U, rédigées et motivées de façon équivalente.

### 2.5. Article 8 A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La seule règle figurant à cet article est liée à la prise en compte de la sécurité des biens et des personnes. Elle impose l'accessibilité incendie en tout point des constructions et permet en tant que de besoin d'imposer 4 m de recul entre constructions, suffisante pour laisser le passage aux engins de défense contre l'incendie.

L'emprise au sol n'est pas réglementée, c'est sans utilité en zone naturelle où les parcelles sont généralement vastes, et où la zone est peu constructible.

### 2.6. Article 10 A - Hauteur maximum

La hauteur des constructions a été fixée à 11 m en reprenant la hauteur jusque là autorisée dans le POS, aucune indication n'ayant été fournie indiquant qu'elle pouvait poser problème. Pour les habitations nécessaires aux exploitants, la hauteur hors tout est plus élevée, permettant de réaliser une maison traditionnelle avec un étage droit et un comble. Les exemptions techniques habituelles sont reprises également en zone A.

Afin de ne pas compromettre la faisabilité d'interventions sur le réseau électrique, les constructions, installations et ouvrages ne se voient pas assigner de hauteur maximale. S'agissant de réseaux techniques, ils obéissent à tout un ensemble de dispositions et de normes précises qui viennent, bien mieux que le PLU, encadrer ces ouvrages. Et à la différence d'autres constructions, la probabilité de voir les hauteurs dépasser ce qui est strictement nécessaire pour répondre aux impératifs technique est voisine de zéro. L'inscription d'une absence de règle n'est normalement pas requise puisque ce qui n'est pas réglementé est libre, mais le PLU a voulu éviter toute ambiguïté autour de ces constructions en indiquant clairement qu'il n'entendait pas les réglementer.

## 2.7. Article 11 A - Aspect extérieur

Le PLU en zone agricole n'a pas souhaité imposer de mesures sur l'aspect extérieur des constructions. Seules les clôtures ont été encadrées.

Compte tenu du caractère naturel de la zone, elles ont été voulues entièrement transparentes, sans mur bahut. Le PLU exprime en outre des préoccupations liées à l'environnement, en souhaitant qu'elles soient aussi transparentes à la petite faune et aux risques d'inondation, en imposant qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des crues.

Certaines vieilles fermes ont des éléments de clôture qui présentent toutefois une valeur patrimoniale certaine. Afin de permettre de conserver ce patrimoine paysager, des parties pleines et des hauteurs différentes peuvent être admises dès lors qu'il s'agit de réhabiliter ou de compléter ces clôtures existantes. Les clôtures des terres agricoles, elles, demeurent nécessairement des clôtures transparentes, à la fois au regard, à l'eau et à la petite faune, sans mur bahut, donc.

Le PLU a pris en compte les éventuels problèmes de sécurité des cultures ou du bétail (chevaux en particulier) en autorisant sous condition la hauteur des clôtures à atteindre 2 m au lieu des 1,80 m des zones urbaines.

## 2.8. Article 12 A - Stationnement

Les dispositions sur le stationnement sont réduites à leur plus simple expression en raison de l'absence totale d'enjeu.

## 2.9. Article 13 A - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Le caractère naturel des sites et les faibles perspectives d'urbanisation ne soulèvent pas de besoin de cadre réglementaire très sophistiqué. Tout au plus les mouvements de terre accompagnant les rez-de-chaussée sont-ils là aussi interdits. En zone A, c'est moins par souci d'économie du foncier qu'en raison de l'impact paysager de ces mottes de terre, dans une région où les terres agricoles sont des openfield<sup>1</sup> généralement assez plats, où la vue porte loin.

On retrouve également les préoccupations d'ombrage des parkings, ici exclusivement pour des motifs paysagers et non pour maintenir du végétal en ville, évidemment.

---

1. terme anglais consacré par la géographie désignant un paysage de champs ouverts, par opposition au bocage

## XVI ZONE N

### A) Motifs et principes de délimitation

La zone N correspond à toutes les autres parties du ban communal. Elle reprend la zone ND du POS, le secteur NCb, NCf, etc.

De fait, entre POS et PLU, son contenu a évolué. Elle demeure une zone de protection et de préservation, mais elle est aussi utilisable sur des zones simplement naturelles ou agricoles, là où la zone ND ne recouvrait théoriquement que les secteurs de risques ou exceptionnels pour l'environnement, ou encore les paysages qu'il fallait préserver. Ce changement de contenu, organisé par la loi SRU, explique le regroupement opéré dans le PLU.

Si les zones périphériques, forestières ou agricoles sont très majoritairement classées en zone N, ce zonage a également été utilisé pour marquer certains tronçons de corridors écologiques ou certains sites présentant des enjeux environnementaux particulièrement importants (zone Natura 2000 notamment).

A noter que si la zone N est une mesure de protection, ce n'est nullement le seul moyen de préserver un milieu intéressant au sein d'une zone urbaine ou d'urbanisation future. L'article L123-1-5 7°, les espaces boisés classés, qui ne sont pas des zonages, sont une autre façon de faire, et une marge de recul préserve très bien un fossé ou un cours d'eau propice aux batraciens sans qu'il soit nécessaire d'inscrire un long couloir de zone N. Une règle peut également parfaitement préserver intégralement un élément de paysage ou un enjeu environnemental, aussi bien en tous les cas qu'une zone N.

Les secteurs de risque qui auparavant faisaient l'objet d'un regroupement au sein de la zone ND ne font plus l'objet d'un zonage spécifique. Ainsi, s'il y a des zones inondables en zone N, toutes les zones inondables ne sont pas classées en N. Elles sont délimitées, conformément au code de l'urbanisme, sur le document graphique du règlement, dans un plan à part intitulé *document risques du règlement graphique*. Cette approche est d'ailleurs simplifiée par le caractère désormais réglementaire en lui-même du plan, là où dans les POS, il n'était que la traduction graphique du texte du règlement, sans valeur en soi.

Par construction, cette zone ressemble beaucoup à la zone A par ses principaux enjeux, comme au regard des quelques possibilités de construire qui s'y présentent. Ses règles seront donc assez largement similaires.

Dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme, le PLU de Haguenau a identifié et délimité des secteurs de zone N faiblement constructibles.

Le premier secteur de zone particulier, intitulé Nc, couvre un certain nombre de lieux spécifiques où préexistent des occupations du sol. On dénombre 4 sites, pour une superficie totale de 9,9 ha environ.

On peut citer le secteur de loisirs du Gros Chêne, lieu traditionnel de détente en forêt des Haguenoviens, que le PLU entendait pérenniser, conformément aux orientations générales du PADD. Dans le même secteur de zone figurent aussi l'étang communal à Harthouse, celui du Nonnenhof route de Schirrhein et enfin le site de la SPA au nord de la route de Schirrhein.

Sans vocation spécifique, ce secteur de zone sert juste à donner quelques possibilités de construire, limitées, à des équipements collectifs, ou des activités très particulières, tous déjà existants et implantés en zone naturelle.

Le second type de secteur est de nature différente. Baptisé N «ag» (pour agricole), il est faiblement constructible, peu étendu et sert surtout à apporter des compléments de possibilités de construire à des exploitations agricoles, sans utiliser la zone A qui ouvre, elle, le droit à la réalisation d'habitations, d'équipements publics, etc. Le PLU ne compte que deux sites de ce type, tous deux localisés route de Forstheim ou à proximité.

Le troisième secteur est tout aussi spécialisé que le précédent. Le corridor écologique du Jesuitenbaechel comporte tout un secteur de jardins familiaux. Ni zone de sport et de loisirs constructible UL, ni zone d'équipement UE, ni zone agricole A à proprement parler, ce site était difficilement classable.

La volonté d'affirmer qu'il ne participait pas de la logique d'urbanisation d'une part et le rôle environnemental que joue globalement ce corridor vert en ville d'autre part (même si, dans les jardins, la présence de clôture et la fréquentation limitent quelque peu ce rôle) ont fait pencher la balance pour une zone N.

Mais il n'était pas question d'empêcher toute évolution des abris de jardin qui font la joie et la tradition des jardins familiaux ou ouvriers. Ce dilemme s'est résolu grâce à la réalisation d'un troisième type de secteur N faiblement constructible, entièrement dédié aux jardins familiaux, le secteur N «j» (pour jardin). Il couvre en tout 2,26 ha.

On trouve enfin un secteur de zone Nm, permettant de prendre en compte la présence militaire sur des zones à caractère largement naturel par ailleurs. On trouve dans ces périmètres l'angle sud-ouest hors clôture du quartier Estienne ou encore le périmètre inscrit en Natura 2000 autour du dépôt de munition de Neubourg. D'une superficie conséquente mais limitée au regard de l'étendue de la zone N, les activités militaires et les constructions et installations qui y sont autorisées ne sont pas incompatibles par nature avec le caractère naturel et sylvicole de ces sites que l'activité militaire contribue même parfois à préserver ainsi que l'indique le DOCOB du secteur Natura 2000 dans lequel s'inscrit le camp d'Oberhoffen. De par son étendue, le champ de tir du camp d'Oberhoffen a lui été maintenu en zone N, héritage direct de la zone ND du POS, les constructions et installations qui y sont autorisées n'étant pas incompatibles avec la vocation naturelle du site prise à l'échelle de l'unité foncière, selon les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme relatif aux capacités d'autorisations des PLU en zone N (cf. art. R 123-8). Les constructions et installations nécessaires aux pas de tir sont en effet d'une taille limitée au regard d'un site d'une très grande superficie, de l'ordre de plusieurs centaines d'hectares dont elles ne sauraient donc compromettre le caractère naturel et forestier.-

## **B) Dispositions réglementaires**

### **1. Nature de l'occupation du sol**

#### **1.1. Article 1 N - Occupations et utilisations du sol interdites**

L'approche rédactionnelle du PLU a consisté à interdire toutes les occupations du sol par défaut, puisqu'il s'agit d'une zone à préserver, et de procéder par exceptions.

Celles-ci rejoignent les exceptions habituellement admises dans le PLU : les exceptions soumises à condition à l'article 2, les ouvrages techniques et les constructions de faible emprise (pompe, transformateur électrique, alimentation des relais de télécommunication, etc) qui y sont liés. La notion de faible emprise n'est pas ici de même nature que pour les saillies et détails architecturaux dans les zones U.

Elle est à apprécier en quelque sorte «à l'échelle» de la zone et de sa superficie. On parle donc ici de faible emprise pour des constructions pouvant aller jusqu'à des superficies de l'ordre de 10-15 m<sup>2</sup>.

L'outillage ferroviaire nécessaire au fonctionnement des voies ferrées fait son apparition au règlement, étant donné que par défaut toutes les occupations du sol sont interdites, à l'inverse des autres zones U où la rédaction fait généralement que si une occupation n'est pas listée au chapitre des interdictions, elle est autorisée.

L'adaptation, l'aménagement et le renouvellement des voies existantes sont possibles, mais la zone N, qui incorpore les zones NATURA 2000, ne prévoit pas la création de voie nouvelle en dehors de celles qui sont inscrites en emplacement réservé et en particulier la VLS, ou qui figurent aux schéma des orientations d'aménagement, comme la voie d'accès à l'extension du Taubenhof depuis la RD 29 ou celle raccordant le Taubenhof existant à son extension.

Parmi les exceptions figurent également les lignes électriques et les ouvrages qui les accompagnent, en particulier les pylônes. Il convient de rappeler que tout ce qui peut porter atteinte à l'état de conservation des sites Natura 2000 étant interdit par le règlement de zone, le PLU assure une parfaite neutralité des occupations et utilisations du sol qu'il admet vis à vis de l'état de conservation de ces sites Natura 2000.

De même, au-delà des voies, tous les équipements publics inscrits en emplacement réservé et les travaux et aménagements qui y sont liés ou les aménagements figurant aux orientations d'aménagement sont aussi autorisés en zone N.

On retrouve les préoccupations liées aux risques qui interdisent la création de constructions nouvelles et de remblais à l'exception de ceux strictement nécessaires techniquement à une installation ou construction admise, ce qui comme en zone A les limite efficacement et permet de rester dans l'esprit de l'orientation fondamentale du SDAGE tout en permettant en tant que de besoin de gérer les cas particuliers pouvant se présenter.

Comme en zone A, les risques de chute d'arbre et les préoccupations de lisière écologique obligent à un recul de 40 m les constructions vis-à-vis de la forêt soumise au régime forestier.

Les autres interdictions relatives aux risques existants ont déjà été exposées précédemment, de même que la règle au §6 interdisant de porter atteinte à l'arméria elongata.

## 1.2. Article 2 N - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Le premier alinéa est extrêmement important. Il affirme comme principe réglementaire que les occupations et utilisations du sol qui seraient admises par le règlement de la zone N doivent toujours s'assurer de ne pas remettre en cause l'état de conservation des espèces qui a présidé à la mise en place des zones NATURA 2000.

Le PLU a pris toutes les précautions nécessaires et à son niveau, il n'a pas d'effet significatif vis-à-vis de ces zones, comme le démontre l'évaluation environnementale. Mais il appartient aux occupations et utilisations du sol admises de veiller aussi à leur propres conséquences.

Un exemple : le PLU se doit d'autoriser de façon générique et par avance les ouvrages de gestion de crue, ce qui correspond à du bon sens et à une obligation de sécurité.

Mais il appartiendra à un tel ouvrage de veiller à ne pas avoir, lui aussi, d'effets significatifs sur les espèces protégées et leurs milieux. Le PLU a donc introduit cette règle de sauvegarde car il n'a pas la capacité ni la compétence pour faire les études de tels ouvrages à l'avance, sans même savoir où ils seront implantés le cas échéant. Cette absence de connaissance ne justifie pourtant pas que le PLU les interdise de façon générique. Et cet exemple pourrait être démultiplié vis-à-vis des autres exceptions.

La mise en place de cet alinéa correspond donc à un besoin de complément d'encadrement un peu générique, mais il montre aussi que le PLU est conscient de ses devoirs et aussi de ses limites et qu'il prend les compléments de mesure nécessaires à la prise en compte, au bon niveau, de l'enjeu NATURA 2000.

Les autres admissions sous condition renvoient à des enjeux présents dans la zone N : constructions et installation nécessaires à la gestion sylvicole, y compris les maisons forestières qui jouent un rôle dans cette gestion, affouillements et exhaussements liés à des ouvrages et infrastructures admis.

Le camp d'Oberhoffen et notamment le champ de tir se superposent au site Natura 2000, tant la zone de protection spéciale que la zone spéciale de conservation. Le Document d'Objectif (DOCOB) pose que l'activité militaire est en elle-même à la source du maintien de l'état de conservation des espèces présentes. Il était donc assez naturel que l'ensemble des activités et donc des constructions et installations nécessaires à cette activité puissent être autorisées, d'autant qu'elles sont toujours soumises à la condition de non atteinte à l'état de conservation des espèces ayant présidé à l'inscription de ces sites au réseau Natura 2000. L'activité militaire représente en outre un enjeu très important pour ne pas dire stratégique pour la Ville de Haguenau, en particulier en raison des retombées économiques qu'elle génère et l'autorisation des constructions et ouvrages liés aux activités militaires allait donc de soi pour le PLU dans la mesure où il n'y avait pas d'atteinte à l'état de conservation des sites natura 2000.

Les dispositions des alinéas 3, 3.1 et 3.2 sont d'ailleurs les mêmes que dans les autres zones du PLU, avec la même variation qu'en A, l'augmentation à 4 m du recul par rapport aux fossés au lieu de 3 dans les autres zones.

L'alinéa 4 prévoit une exemption générale identique à celle qui figurait au POS, et qui est antérieure à la mise en place des sites NATURA 2000. Elle permet d'accompagner les besoins de transformation et d'extension mineurs des constructions existantes dans la zone N, et il en existe un certain nombre : maison forestière dé-couplées de la gestion, bâtiment agricoles anciens et isolés, ouvrage techniques, la liste n'est certes pas infinie mais il existe de nombreux cas de figure spécifiques pour lesquels le PLU n'entendait pas créer un secteur de zone particulier (parfois, une seule construction d'un seul type est concerné).

La limite d'extension est basse, limitée à 10% de l'emprise de l'ouvrage ou de la construction, par ailleurs peu importants en règle générale. Le PLU interdit en outre le changement de destination pour éviter d'éventuels phénomènes de cabanisation et pour éviter d'encourager la modification de l'occupation du sol des zones N.

Le secteur Nc est lui un secteur faiblement constructible, il offre donc un peu plus de possibilité que la dérogation générale. Elle se doit de rester modeste pour ne pas compromettre la destination naturelle, agricole ou sylvicole des sites, aussi les possibilités d'extension sont-elles limitée à 20% de l'emprise au sol existante, qui semblait un bon compromis entre besoins d'aménagement de l'existant, et nature des sites. Par contre, le changement de destination des constructions existantes est, là, autorisé.

Le secteur Nj n'a qu'une seule exception, les constructions et installations qui sont liées aux jardins, et en particulier naturellement les abris de jardin.

Le secteur Nm est dédié aux emprises militaires de grande superficie mais faiblement surbâties, ayant un caractère naturel prononcé.

Les constructions et installations militaires y sont spécifiquement admises, par-delà l'autorisation globale déjà applicable au camp d'Oberhoffen et donc à son champ de tir.

Le règlement précise donc au travers les dispositions spécifiques au secteur Nm que la partie hors clôture pourra admettre des aménagements et des constructions liés à cette présence militaire et plus particulièrement des compléments de stationnement ou des ouvrages d'assainissement pluvial pour la partie Sud-ouest hors clôture du quartier Estienne ou encore tout ce qui a trait aux activités militaires et notamment les ouvrages de mise en sécurité du dépôt de munition du camp de Neubourg, autre secteur Nm du PLU. Il s'agit ici de donner les moyens de perdurer dans de bonne condition à l'activité militaire, Haguenau ayant eu le privilège de conserver cette présence et ce «grand camp» lors de la récente réorganisation de l'Armée.

La condition interdisant à ces constructions et installations militaires de porter atteinte à l'état de conservation des espèces ayant conduit à l'inscription des sites dans le réseau Natura 2000 s'applique. Le PLU garde donc une neutralité totale vis à vis des sites Natura 2000 au travers ce qu'il admet au titre du présent règlement de zone.

La dernière disposition de cet article est un classique du règlement du PLU, présent dans toutes les zones pour les mêmes motifs.

## 2. Conditions de l'occupation du sol

Les dispositions des articles 3, 4, 5 et 6 sont identiques à celles de la zone A et prises pour des motifs équivalents.

### 2.1. Article 7 N- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour préserver le caractère naturel de la zone et éviter que les constructions et installations admises au titre du règlement de zone ne soient trop perceptibles dans le paysage, un recul important est imposé. Ces 10 m constituent la plus forte valeur de recul imposée par rapport aux limites séparatives de tout le règlement du PLU.

Dans les secteurs faiblement constructibles Nag et Nc, le recul est toutefois ramené à 3 m, le maintien du caractère naturel de la zone N étant plutôt assuré par la faible taille de ces secteurs et ces secteurs étant dévolus par exception à être faiblement constructibles. En Nj, dédié aux jardins familiaux, la distance minimale à la limite est abaissée 1 m seulement pour les abris de jardin, la très faible superficie des parcelles jardinées, dans ce dernier secteur, nécessitant une adaptation des règles.

Les autres règles ont déjà été présentées et sont motivées de façon équivalente pour la zone N. On notera que la distance minimale à la limite séparative pour les constructions et installations techniques ou d'infrastructure a été abaissée à 0,5 m pour éviter de provoquer en zone N des délaisés trop importants, en s'appuyant sur le fait que les contraintes liées au voisinage humain sont de faible niveau en zone N.

### 2.2. Article 8 N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ce sont les mêmes dispositions qu'en zone A et elles sont motivées de façon identique.

### 2.3. Article 9 N - Emprise au sol

En l'absence de COS que le code interdit aussi en zone N, l'emprise au sol joue un grand rôle dans le contrôle des constructions.

On retrouve ici, exprimé en pourcentage de l'emprise au sol, le pourcentage d'extension des constructions qu'admettait l'article 2 :

- 10% de façon générique pour ce qui existait en N avant l'approbation du PLU,
- 20% en Nc de l'existant

Pour le secteur Nj, on admet 20 m<sup>2</sup> par abri de jardin, et en Nag et ses 3/4 d'ha en tout, 20 % d'emprise au sol. C'est le seul secteur où cette emprise est exprimée ainsi, d'une part parce qu'il s'agit de permettre la construction de bâtiments neufs qui nécessitent un minimum de droits à bâtir pour être réalisables et d'autre part, en raison des superficies concernées très limitées.

L'emprise maximale des constructions et installations en secteur Nm est fixée à 20%. Cette part de l'emprise au sol autorisée reste modeste mais elle est apparue comme suffisante pour permettre à la fois le contrôle du paysage et le maintien du caractère naturel des sites et à l'opposé pour permettre les aménagements, constructions et ouvrages dont l'armée pourrait avoir raisonnablement besoin dans les années à venir pour assurer ses missions de défense et d'entraînement.

A noter qu'en cas de besoins plus importants résultant de circonstances exceptionnelles et non prévisibles, l'autorité militaire dispose de procédures spéciales à même de s'extraire du respect du règlement local d'urbanisme, du fait notamment du statut de «grand camp» des sites haguenviens.

#### 2.4. Article 10 N - Hauteur maximum

Comme en zone A, la hauteur est fixée à 11 m, ce qui d'ailleurs correspond à la hauteur précédemment autorisée en ND au POS. Il y a là une continuité réglementaire favorisant la cohérence d'ensemble des hauteurs en zones naturelles et agricoles, et c'est délibéré de la part du règlement du PLU.

Les exceptions pour les éléments techniques sont identiques à celles des autres zones et inscrites en N pour des motifs identiques.

Si la hauteur des constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires au réseau électriques n'est pas limitée en zone N, elle fait l'objet d'un codicille dans les secteurs faiblement constructibles. Le PLU impose en effet dans ces secteurs que la hauteur ne dépasse pas ce qui est rendu nécessaire par les impératifs techniques de ce réseau. Il est en effet difficile de fixer à l'avance une hauteur maximale dans un contexte où les normes régissant les réseaux électriques, déjà très prégnantes, peuvent le cas échéant évoluer. Et Haguenau avec son gros poste de transformation localisé Chemin du Gaz, à l'arrière de la route de Bitche, est un des nœuds du réseau électrique régional. Il était donc important pour le PLU de donner les moyens de maintenir, améliorer et renforcer ce réseau électrique.

En ajoutant la prise en compte de considérations environnementales aux hauteurs maximales admises, le PLU offre la possibilité aux lignes électriques de dépasser le seul respect de leurs impératifs techniques, dans l'idée par exemple de pouvoir remonter des pylônes pour permettre le maintien de tout ou partie d'espaces forestiers traversés par des lignes électriques. Le respect de la stricte hauteur nécessaire au regard de la réglementation propre aux installations électriques aurait pu sinon conduire à des défrichements ou à des coupes à blanc, préjudiciables au milieu forestier.

#### 2.5. Article 11 N - Aspect extérieur

Les clôtures comme en zone A se doivent d'être transparentes à la faune, au regard et à l'inondation. Les motifs de cette disposition sont donc paysagers, environnementaux et prennent en compte le principal risque susceptible de frapper la zone N : l'inondation.

On notera que comme en A, la hauteur est portée à 2 m pour faciliter la sécurisation des biens dans des milieux isolés, mais que le mur bahut est toutefois là aussi interdit.

#### 2.6. Article 13 N - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Aucune mesure sur les espaces libres n'est imposée. Le règlement rappelle qu'en N aussi, le paysage doit être pris en compte, malgré les étendues d'espaces ouverts, et que des mesures d'insertion paysagères doivent accompagner les occupations et utilisations du sol admises.

### 3. Possibilités d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS, car le code de l'urbanisme ne l'autorise qu'en cas de secteur autorisant le transfert de COS, possibilité juridique non exploitée par le PLU de Haguenau, faute de besoin.

## XVII ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Le règlement graphique du PLU fait apparaître de nombreux espaces boisés classés à préserver ou à créer. La superficie totale atteint plus de **206 ha** au lieu de seulement 25 ha dans le POS précédent.

Et encore, cette superficie englobait au POS divers parcs urbains. Sur ces sites, les espaces boisés classés n'avaient pas de signification particulière en terme environnemental et servaient plutôt de symbole de pérennité pour ces parcs (parc de la Glacière, Parc de l'Horloge, etc.).

Le passage du POS au PLU marque donc une toute nouvelle dimension de l'usage des EBC à Haguenau. Il leur fait jouer en effet un véritable rôle environnemental qui s'inscrit dans une stratégie environnementale globale :

- préservation de la présence de forêts de plaine de faible ampleur au rôle de relais écologique fondamental, (et qui contribue à contrebalancer les effets du PLU sur la forêt liés à l'extension de l'urbanisation sur des boisements route de Soufflenheim ou à proximité de l'aérodrome, extensions rendues nécessaires pour les nécessités du développement économique)
- préservation des corridors écologiques qui avaient été identifiés dans l'état initial de l'environnement ou lors de l'analyse des zones susceptibles d'être touchées de manière notable,
- protection de milieux importants pour certaines espèces (Lucane cerf-volant, chiroptères,...).

Pour cela, le PLU a cherché à délimiter pour les mettre sous la couverture de cette mesure de protection :

- les éléments de ripisylve,
- les lambeaux de boisements isolés dans les secteurs agricoles,
- les alignements d'arbres en plein champ, les haies,
- les corridors écologiques dont les talus végétalisés des faisceaux ferroviaires,
- les ensembles présentant un intérêt particulier pour l'environnement,

Bref, tous les éléments boisés ou arborés susceptibles de servir significativement de milieux relais entre massifs forestiers et parties urbanisées, ainsi que les éléments cités ci-dessus qui pouvaient être délimités en milieu urbain.

S'y ajoutent également les éléments de forêt figurant dans le tracé du corridor écologique d'importance régionale localisé par le SCoTAN et repris par le PLU, et ce même s'ils sont en continuité avec le massif forestier sud de la forêt de Haguenau (cf. ci-dessous).

En application des dispositions du L 130-1 du code de l'urbanisme et à ses exceptions près, les coupes et abattages des éléments repérés au règlement graphique sont soumis à déclaration préalable de plein droit à compter de l'approbation du PLU, ce qui permettra d'augmenter le contrôle de leur pérennité ; et cette mesure interdit également leur changement d'affectation ou de vocation.

N'ont pas été classés en EBC tout ce qui s'apparentait aux grands massifs forestiers, qui ont leur propre protection juridique. Ceci ne traduit bien évidemment pas une volonté du PLU de ne pas protéger ces milliers d'hectares de forêt, classés d'ailleurs en zone naturelle, mais participe d'un double choix : ces massifs n'ont pas besoin de cette disposition qui interdit de plein droit les défrichements et soumet à autorisation les coupes et abattages<sup>1</sup> pour être protégés, et par contraste, on lit mieux la politique volontariste de la ville en matière de protection des boisements et ensembles arborés localisés en dehors de ces massifs.

Dans certains secteurs de la commune, la délimitation est toutefois assez floue entre massifs forestiers et lambeaux de forêt en milieu ouvert. C'est par exemple le cas entre la route de Haguenau et le massif sud, entre la forêt et le contournement de Haguenau, ou encore aux abords de la grande zone A du sud de la ville (chemin des Paysans, etc.).

Le choix a été alors de privilégier une limite cohérente avec l'objectif d'affichage de la préservation des forêts et boisements «isolés», même si pour cela on a dû faire passer la limite au milieu de parties du massif sud ou nord avançant en direction de l'urbanisation.

Dans ce secteur sud, c'est d'ailleurs la logique d'identification et de protection du corridor écologique régional qui a été privilégiée, avec en arrière-plan la proximité immédiate d'éléments d'urbanisation vis-à-vis desquels il était souhaitable d'afficher cette volonté de protection sans aucune ambiguïté.

Pour permettre une certaine souplesse lors de l'aménagement, certaines parties boisées ont été protégées par les orientations d'aménagement et non par des EBC. Ce sont les boisements intéressants à conserver qui existaient au sein de secteurs d'urbanisation future.

Mais cette solution reste marginale : ne sont pas couverts les rideaux boisés à créer ou à maintenir dans de nombreux secteurs et les ensembles boisés à valoriser au sein de l'urbanisation future, comme dans le secteur d'aménagement de la route de Schweighouse ou du Taubenhof.

Dans de très rares cas, la zone I AU ou IIAU incorpore à la fois des orientations de préservation et une inscription en espace boisé classé. Il s'agit le plus souvent du fruit de la concertation, où cette solution a émergé afin de lever les craintes des interlocuteurs de la Ville sur le niveau de préservation réel de certains boisements stratégiques pour l'environnement ; toutefois, cette solution n'a été retenue, comme pour la roselière et son boisement associé route de Schweighouse, que lorsqu'il n'y avait en outre nulle ambiguïté quant aux limites exactes et précises de ce qui allait être conservé dans le cadre de l'urbanisation.

A noter que certains EBC existants au POS ont été supprimés. On citera tout particulièrement l'espace boisé classé localisé au niveau de la zone d'activité sud (jardinerie), en bordure de l'avenue de Strasbourg. Figurant au POS, il est supprimé par le PLU pour permettre le passage de la VLS.

Ce choix résulte de l'analyse des différents tracés de la VLS lors de son élaboration. Le tracé retenu au PLU diffère en effet de celui inscrit au POS, initialement prévu plus au sud dans ce secteur. L'analyse a montré que le tracé finalement retenu était en définitive moins dommageable à l'environnement que celui du POS. Il avait toutefois comme conséquence de ne pas permettre la conservation de l'espace boisé classé.

---

1. cf. article L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme

Et l'opportunité retenue par le PLU de raccordement du lycée à ce nouveau tracé est la conséquence logique du tracé de VLS, avec les mêmes effets sur l'espace boisé classé complémentaire inscrit au POS. C'est un des très rares cas d'espaces boisés classés que les nouveaux contenus du PLU ont obligé à supprimer.

Ce niveau de protection élevé de la palette réglementaire du PLU a tout de même été étendu, en valeur nette, à près de 180 ha de forêts de plaine, ce qui constitue une avancée conséquente pour la préservation de ce type de boisement.

## **XVIII DÉLIMITATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Le règlement graphique liste également toute une série d'emplacements réservés pour préserver de la construction les terrains identifiés comme nécessaires aux besoins de la puissance publique. Ces emplacements réservés obéissent aux dispositions du code de l'urbanisme et en particulier aux articles L 123-1-5, L 123-2, R123- 10 et suivants. Ils ne constituent pas un plan d'exécution des futurs ouvrages ou équipements prévus et ouvrent en particulier un droit de délaissement aux propriétaires fonciers concernés.

Afin d'en faciliter le repérage, le règlement graphique a séparé artificiellement en 3 catégories la nomenclature de ces emplacements réservés :

- Le type A plutôt consacré à des créations de voirie,
- Le type B plutôt consacré à des élargissements de voies existantes,
- Le type C dédié aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

S'agissant de la distinction entre élargissement et création, elle est souvent artificielle, certains périmètres correspondant parfois aux deux objectifs simultanément. En fonction des circonstances et des parties respectivement concernées par l'un ou l'autre de ces deux objectifs, il a été opté pour l'une ou l'autre catégorie. Le choix opéré dans la légende du document graphique, à laquelle appartient cette liste, ne vise qu'à faciliter la lecture des plans et ne saurait en tout état de cause constituer pour le PLU une erreur d'appréciation de la nature de l'emplacement réservé lui-même. On a par exemple choisi de classer les élargissements de chemin donnant accès à une opération d'urbanisation future dans la catégorie voie nouvelle, en considérant qu'il s'agit bien de l'amorce d'une nouvelle voie ; mais formellement, on «élargit» aussi le chemin rural ou d'exploitation préexistant sur le tronçon n'entrant pas en zone d'urbanisation future.

Dans l'exemple ci-avant, on voit que l'objectif final de l'emplacement réservé ne change pas selon qu'il serait placé dans l'une ou l'autre catégorie : il s'agit toujours de garantir la conservation des capacités d'accès à l'opération d'urbanisation future. Les créations de voie obéissent à des objectifs de rationalisation des déplacements, de compléments du réseau routier, cyclable ou piéton, pour en faciliter la gestion ou l'organisation. S'agissant des piétons et des cyclistes, elles permettent aussi d'améliorer leur prise en compte dans le réseau général et d'encourager leur pratique en raccourcissant les distances, ou en améliorant leur sécurité, surtout quand il s'agit de voie dédiée. L'accès à des pôles de loisirs ou de détente ou au grand réseau cyclable constituent également l'objectif de créations d'accès aux zones naturelles inscrites au règlement graphique.

Pour le réseau routier, la réalisation de la voie de liaison sud est l'emplacement majeur de ce PLU en matière d'emplacements réservés routiers. La réalisation de cette voie fait partie des grandes orientations du PADD et ses motivations de localisation et de tracé sont exposées au présent rapport, en particulier aux chapitres relatifs à l'explication des choix du PADD ainsi que dans celui des motivations des orientations d'aménagement. Ces orientations d'aménagement reprennent d'ailleurs le tracé de cette voie, sous forme de principes de desserte, dans les schémas d'aménagement dans le but de permettre la lecture de la cohérence d'ensemble des aménagements projetés. Cette inscription permet également d'affirmer la nécessité de réaliser cette voie au regard des volontés d'urbanisation exprimées par le PLU.

Parmi les autres grands emplacements réservés, figurent aussi les projets d'amélioration du réseau routier départemental, avec en particulier la déviation de Mertzwiller et le créneau de dépassement projeté sur la RD 63. Les motivations de ces emplacements réservés, propres au conseil général, tiennent pour l'essentiel, assez classiquement à l'amélioration des conditions de circulation et à celle de la sécurité des usagers de ce réseau routier.

La dernière partie de la liste figurant en légende du règlement graphique détaille les installations d'intérêt général, les ouvrages publics et les espaces verts projetés.

Certains, comme l'extension de la station d'épuration, du centre hospitalier, ou encore l'accès au centre hospitalier correspondent à des besoins techniques qui s'expliquent et se justifient par eux-mêmes au regard du PLU.

La création d'une coulée verte, d'un parc urbain forestier, du Parc de Marienthal, de l'extension de la zone de sport et de loisirs aux abords de la piscine correspondent à la mise en œuvre, au travers du PLU, de la politique décrite dans le PADD<sup>1</sup>. La Ville a cherché au travers de ces emplacements à compléter l'offre en espaces verts et de loisirs, selon le cas à l'échelle des quartiers, de la ville ou de l'agglomération.

On trouve également dans cette liste des emplacements en référence à la politique en faveur des déplacements doux et des transports collectifs au travers paradoxalement de la création d'aire de stationnement. Ces compléments sont en effet situés à des emplacements stratégiques pour faciliter le recours à d'autres modes déplacement et s'avèrent donc tout à fait indispensables.

L'ER C n°02, aux abords du pôle des gares permettra d'accompagner la restructuration de l'offre en stationnement prévue dans le cadre du projet du pôle d'échange multimodal. L'emplacement réservé complète ainsi la démarche du projet en permettant de restructurer l'accès et les abords de ce pôle d'échange multimodal des gares, pour en améliorer le fonctionnement, la sécurité et la lisibilité urbaine.

Le C n°03, toujours dévolu au stationnement, participe aussi de cette politique de déplacements mais sous un autre angle. Localisé en entrée de ville en bordure de la route du Rhin (RD 29), il pourra jouer plusieurs rôles : parking de covoiturage, parking relais aux portes du centre-ville, et enfin desserte de la zone naturelle voisine qui complète la coulée verte de la Moder existante au droit du centre-ville. Le caractère potentiellement inondable de cet espace imposera les précautions d'usage et des règles de l'art lors de sa réalisation, en particulier vis-à-vis de la sécurité des usagers et de la réalisation de remblais.

---

1. PLU, PADD, partie II, C, p.8

Mais en l'état, ce risque n'est pas apparu comme étant de nature à empêcher la réalisation d'un parking en surface. C'est ce caractère inondable qui a motivé d'ailleurs la suppression du secteur d'urbanisation future du POS situé au nord de cet E.R.

Le dernier emplacement réservé dédié au stationnement est situé à Marienthal. Il n'est pas, lui, adossé à une politique de déplacement spécifique, mais est simplement destiné à répondre aux besoins de stationnement de Marienthal et du sanctuaire dont il est tout proche.

.



# **VILLE DE HAGUENAU**

---

**ENTREES DE VILLE**

**ECHEANCIER PREVISIONNEL**

**EVOLUTIONS DU POS AU PLU**

---

**Rapport de présentation du PLU**



## PARTIE XII - Entrées de ville

L'article L 111-1-4 prévoit la préservation des entrées de ville. Pour cela, il soumet l'urbanisation nouvelle à un recul par rapport à ces voies, variable selon le statut de l'axe routier. Ce recul varie de 100m par rapport à l'axe des autoroutes, routes express et déviation d'agglomération à 75 m de l'axe des routes classées à grande circulation.

Les voies classées " routes à grande circulation " sur le territoire hagenovien, sont, depuis le décret n° 201-578 du 31 mai 2010 :

- la RD 27 (entre la RD 263 à Haguenau et la RD 72 à Walbourg)
- la RD 29 (entre le bd de la Libération à Haguenau et la RDS 468 à Herrlisheim)
- la RD 85 (entre la RD 1340 à Haguenau et la RD 1063 à Haguenau)
- la RD 263 (entre la RN63<sup>1</sup> à Haguenau et la RD 3 à Wissembourg)
- la RD 1062 (entre la RD 1063 à Haguenau et la limite du Bas-Rhin)
- la RD 1063 (entre la RD 1340 à Haguenau et l'A35 à Rountznheim)
- la RD 1340 (entre la RD 1063 à Haguenau et l'A340 à Batzendorf)
- le boulevard de la Libération (entre la RD 263 à Haguenau et la RD 29 à Haguenau)

Cet article dispose que les communes soumises à cet article établissent un règlement local de publicité, ce dont la ville de Haguenau est déjà dotée depuis des années, et, moyennant une réflexion particulière, que le PLU peut fixer des règles de recul différentes de celles rappelées ci-dessus, dès lors que cette réflexion justifie que « ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Il n'existe que trois secteurs d'urbanisation future, situés donc en-dehors des espaces urbanisés, qui relèvent de l'article L 111-1-4 à Haguenau. Il s'agit du secteur d'urbanisation future du Sandlach ouest, le secteur d'urbanisation future de la lisière nord (partie ouest) et le secteur du Taubenhof le long de la RD 29.

### I POLITIQUE GÉNÉRALE AU REGARD DES ENTRÉES DE VILLE

La problématique des entrées de ville figure au PADD de la commune. C'est une réflexion que la ville a voulu globale, et pas seulement dans les secteurs liés à l'article L 111-1-4, même si dans ces secteurs spécifiques des dispositions particulières ont été prises notamment au règlement des zones d'urbanisation future.

En premier lieu, la démarche de réflexion du PLU pour l'implantation des sites d'extension a tenu compte de cette dimension d'entrée de ville en privilégiant plutôt des sites à l'écart du champ d'application du L 111-1-4. Sur la totalité des secteurs concernés, seuls deux sites économiques et un petit site d'extension mixte à dominante résidentielle entrent dans le champ de cet article. On note en outre qu'en dehors du Taubenhof sur lequel nous reviendrons, le PLU ne prévoit pas de nouveaux secteurs commerciaux en entrée de ville, vocation et localisation qui symbolisent ces entrées de ville dans l'imaginaire collectif.

---

1. NB : Cette numérotation ne correspond à aucune voie sur le territoire communal de Haguenau

La Ville, dans les réflexions et les études de son PLU, a très tôt affirmé la nécessité d'y incorporer une approche globale des entrées de ville. C'était d'ailleurs inscrit dès les premières réflexions sur le PADD en 2006.

Cette volonté s'est traduite par un principe de traitement spécifique de toutes bordures d'axes d'entrées en ville, formule généralement employée pour éviter la confusion avec la politique d'entrées de ville impulsée par le code de l'urbanisme qui ne traite, elle, que des axes listés ci-avant.

Cette approche globale s'est traduite par des mesures spécifiques dans les orientations d'aménagement, des choix de zonage et de règlement déjà évoqués dans les chapitres relatifs à ces éléments du PLU.

Elle vise les abords de la route de Wintershouse, de l'avenue de Strasbourg, de l'avenue Leriche, de la route de Haguenau, de la future VLS, de la route du Rhin, de la route de Soufflenheim, de l'avenue de Wissembourg, de la route de Woerth ou de la route de Bitché ou de la route de Schweighouse, pour boucler le tour d'horizon des voies d'entrée en ville majeures de l'agglomération au sens du PLU.

On trouve même des mesures spécifiques autour du pôle des gares, en plein centre-ville, au motif que c'est aussi et non des moindres un point d'entrée en ville.

Les mesures prises au titre de cette approche globale ne diffèrent pas de celles mises en œuvre dans le champ d'application territorial du L 111-1-4. Elles couvrent les différents champs exposés par l'article L 111-1-4 comme étant constitutifs de la problématique des entrées de ville.

Sur le plan du paysage et de la qualité architecturale et urbaine, on va trouver selon les cas soit des mesures de mise en valeur, soit des mesures d'estompement de l'urbanisation.

Au rang des mesures de mise en valeur, ce sont essentiellement les orientations sur les formes urbaines le long des voies marquées comme devant bénéficier d'une façade dite d'entrée de ville. Elles sont accompagnées de règles d'implantation par rapport aux voies le long de ces axes qui, sans y être spécifiques, concourent à l'encadrement bâti et urbain et donc à la qualité du paysage.

Implantation en bordure immédiate des chaussées, de limite séparative à limite séparative, parfois autorisées, parfois même imposées, on voit que la volonté de tenir le paysage qui va être produit dans ces secteurs est forte. C'est tout particulièrement le cas des zones UR par exemple, qui ont été délimitées justement en raison de cette stratégie du PLU vis à vis des axes d'entrée en ville malgré leur position au sein des espaces déjà urbanisés. Dans ces zones, le règlement impose carrément l'implantation à l'alignement et de limite séparative à limite séparative en front de rue. On trouve également des orientations d'aménagement dans les secteurs d'extension, lorsque l'urbanisation future présente un angle paysager intéressant en front d'espace ouvert, qui obligent à une mise en valeur spécifique du cadre bâti à venir. Trois cas parmi d'autres pour illustrer cette approche :

- le secteur de la Lisière nord, justement, avec en point haut en provenance du contournement de Haguenau un angle avec la route de Woerth et une lisière paysagère à traiter entre urbanisation future et champs,
- l'angle en entrée de VLS depuis la RDS 29, au niveau du croisement avec la rue du Château Fiat, qui marquera l'entrée en ville pour les futurs usagers de la VLS juste après avoir traversé la Moder,

- et un exemple encore à l'entrée d'Haguenau par la route de Schweighouse, au croisement avec le chemin des Friches où en arrivant de Schweighouse-sur-Moder, on passe d'un espace forestier à un espace ouvert qui offre alors une perspective intéressante sur la future urbanisation.

On voit que ces mesures de mise en valeur du paysage, de l'architecture et de l'urbanisme par le cadre bâti portent principalement sur les zones à vocations mixtes à dominante résidentielle.

Dans les zones d'activités positionnées le long d'axes d'entrée en ville, le PLU a plutôt misé sur des mesures d'estompage de la présence paysagère de ces zones. Pour cela, le PLU a joué beaucoup sur le registre de la végétalisation : maintien ou création de rideaux d'arbres, accompagnement de bassins pluviaux par une forte végétalisation sont les ingrédients essentiels. Les hauteurs permises et les formes des zones d'activités économiques ne sont en effet pas les plus simples à utiliser pour mettre en valeur le paysage, elles obéissent souvent à des contraintes inhérentes à leur destination qui, quels que soient les efforts fournis, les rendent souvent massives et peu transparentes, là où l'architecture résidentielle a plus de libertés de manœuvre. Mais en accompagnement de ces mesures, il a tout de même prévu des marges de reculs plus faibles dans l'existant et les zones futures afin d'encadrer mieux les axes circulés, et des distances moindres entre constructions pour tenter de se rapprocher d'un cadre bâti urbain classique.

On voit que ces préoccupations paysagères, architecturales et urbaines ont été très travaillées et constituent le socle de nombreuses mesures inscrites dans le PLU.

La sécurité routière est prise en compte, elle, de différentes façons au travers ce PLU, à l'échelle de l'ensemble de la ville et de ses axes d'entrée en ville plus particulièrement. Tout d'abord, en organisant grâce à la VLS les flux de circulations différemment et en les renvoyant sur un axe moderne conçu pour les accueillir, on espère diminuer les conflits et les nuisances, notamment sonores, sur les voies aujourd'hui empruntées en ville et qui n'ont pas été nécessairement prévues à cet effet.

C'est ce qu'ont démontré les études du projet de VLS, en tout état de cause. Sur les autres axes d'entrées en ville et principalement les grands axes telles l'avenue de Strasbourg, la route de Bitche, etc, la présence de zones de renouvellement urbain permet d'accentuer l'ambiance de ville et donc de jouer sur les réflexes des conducteurs, en leur faisant quasi automatiquement adopter un comportement plus adapté aux circonstances urbaines.

La fabrication de dispositifs de marquage de l'entrée en ville aux points de passage entre milieu ouvert et milieu urbain est aussi inscrit lorsque nécessaire dans les orientations d'aménagement des zones d'urbanisation future positionnées en entrée de ville.

C'est le cas par exemple pour le secteur de la Lisière nord sur la route de Wœrth, pour celui de l'avenue de Wissembourg, ou encore pour le débouché de la voie d'accès du Taubenhof sur la RD 29 et le raccord avec la VLS, pour ne citer que ceux-ci. Les orientations d'aménagement ne précisent pas la nature du dispositif (rond-point, carrefour, écluse, chicane, place urbaine, etc.) mais imposent les objectifs à atteindre.

On va aussi trouver dans les secteurs d'urbanisation future donnant sur de grands axes d'entrée en ville des mesures et des normes réglementaires parfois sur l'aménagement des carrefours, des accès et leur sécurisation. Par exemple pour le secteur de l'aérodrome sud-est, le PLU limite à un seul nouvel accès l'aménagement du site.

Il en est de même pour la route de Soufflenheim. Ces choix sont motivés par le trafic,

le faible niveau actuel et futur d'ambiance urbaine qui impose de limiter les accès. A l'inverse, pour renforcer le caractère ordinaire et «en ville» des axes bordant les zones résidentielles, on interdit les contre-allées, on impose une organisation du bâti et sa desserte depuis les axes circulés, comme pour le secteur de la Lisière nord vis à vis de la route de Wœrth, par exemple.

Dernier élément, qui va faire le lien avec les préoccupations de lutte contre les nuisances sonores, le PLU dans le respect des dispositions du SCoTAN et en particulier son chapitre VI, a positionné ses secteurs d'extension économique le long d'axes permettant un accès direct au grand réseau de voies, pour éviter le passage obligé par des zones urbanisées du trafic et en particulier du trafic lourd. C'est d'ailleurs aussi ce qui motive le contenu de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation au présent rapport, qui fait dépendre largement pour un certain nombre de site leur ouverture à l'urbanisation de la réalisation de la VLS. Il en résulte une diminution des obligations de déplacement du trafic en direction et à partir de ces zones d'activités, ce qui était aussi la préoccupation du SCoTAN, d'ailleurs.

S'agissant enfin des nuisances sonores, outre le mode de délimitation des zones d'urbanisation future décrit ci-avant, le PLU joue de plusieurs registres.

En obligeant la mise en place de dispositifs physiques marquant l'entrée en ville, il casse les vitesses et donc diminue mécaniquement le niveau de bruit subit par les riverains. C'est très vrai pour les secteurs existants ou d'urbanisation future qui se construisent sur un axe d'entrée en ville.

En encourageant et en facilitant les déplacements en vélo ou piéton, le PLU entend diminuer le recours à l'automobile pour les déplacements de courte distance et diminue là encore le niveau sonore. La politique en faveur des transports collectif va dans le même sens, ainsi que les efforts déployés par le PLU pour mettre en cohérence les secteurs de développement urbains et la proximité d'une desserte en transports collectifs.

La mise en place ou le maintien de boisements, sur une épaisseur de 20 à 30 m a aussi des effets sur le bruit, notamment en période de végétation, mais ils sont physiquement modestes. Il faudrait une épaisseur de 100 m de forêt pour avoir une efficacité significative sur le bruit et abaisser le niveau de dB. Mais même avec 20 ou 30 mètres de forêt, les effets sont déjà là. Ils se complètent souvent d'un effet psychologique : pour les résidents, une route que l'on ne voit pas est une route qui «fait» moins de bruit.

On voit donc au travers tous ces éléments et ceux encore plus nombreux qui ont été exposés aux chapitres expliquant les motivations du PADD, des orientations d'aménagement et du règlement, que la prise en compte des préoccupations d'entrées de ville, au sens large, ont été très fortement prise en compte dans les études et les choix durant l'élaboration du PLU.

La partie suivante expose les mesures spécifiquement employées dans les secteurs directement soumis au champ d'application du L 111-1-4 du code de l'urbanisme et qui ont permis d'appliquer d'autres règles que les reculs générique de 100 ou de 75 m vis à vis des routes à grande circulation.