

PARTIE XIII - Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Tableau n°43 : Surfaces et horizons temporels

	Classement PLU	Superficie (ha)	Prévision et conditions d'ouverture
Sandlach	I AUXa (Sandlach ouest)	4,60	Partie Trumpf bordant le contournement : immédiate
	I AUX (Sandlach est)	21,60	à très court terme
Route de Soufflenheim	I AUXa	5,31	A court-moyen terme (5 à 10 ans)
Taubenhof	I AUXc	10,59	à très court terme
Aérodrome Ouest	I AUXa	12,58	court-moyen terme <i>* L'ouverture à la construction doit être concomitante à celle de la VLS (environ 2020)</i>
Aérodrome Est	I AUXa	13,28	court terme (dans les 5 ans)
Metzgerhof	I AU	3,03	Court-moyen terme (5 à 10 ans)
Lisière Nord	II AU	5,18	Long terme (plus de 10 ans) <i>* nécessite la réalisation concomitante de la jonction vers le Metzgerhof</i>
	I AU (ouest)	3,72	Court-moyen terme (5 à 10 ans)
	I AU (est)	1,02	Court-moyen terme (5 à 10 ans)
Rue de l'Apothicaire	I AU (ouest)	5,40	Possible à court terme
	I AU (Est)	0,63	Possible à court terme
Rue des Potiers	I AU	4,05	Possible à court terme
Rue de Dauendorf	IAU	0,91	Possible à court terme
Route de Schweighouse	I AU	1,78	Possible à court terme
	II AU	5,19	Moyen - long terme (10 ans et plus)

	Classement PLU	Superficie (ha)	Prévision et conditions d'ouverture
Les Pins	IAU (nord)	1,20	Possible à court terme
	IAU (est)	2,40	court-moyen terme (5 à 10 ans) <i>* réalisation concomitante de la rue des Rédemptoristes</i>
	IAU (sud)	2,21	Possible à court terme
Quartier Europe	IAU	6,52	5 à 10 ans <i>* L'ouverture à la construction doit être au plus tôt concomitante à celle de la VLS (achevée aux environ2020)</i>
Weinumshof	IAU (nord)	16,50	court-moyen terme <i>* L'ouverture à la construction doit être au plus tôt concomitante à celle de la VLS (environ2020)</i>
	II AU (sud-ouest)	13,10	moyen-long terme <i>* L'ouverture à la construction nécessite pour partie en préalable la VLS et l'urbanisation de la partie en I AU (2015-2020)</i>
	II AU (sud-est)	25,30	à long terme (au moins 20 ans)
Mission Africaine	IAU	24,34	court-moyen terme <i>* L'ouverture à la construction doit être concomitante à celle de la VLS (environ 2020)</i>
	II AU	5,34	moyen- long terme 10 -20 ans <i>L'ouverture à la construction doit être a minima concomitante à celle de la VLS (environ2020)</i>
Château Fiat	IAU (Boedecker)	1,04	Possible à court terme (fin d'urbanisation)
	II AU (Boedecker)	3,12	à court-moyen terme_ 5 à 10 ans (fin d'urbanisation) <i>*renforcement nécessaire du réseau électrique</i>
	IAU	8,18	court-moyen terme <i>* L'ouverture à la construction doit être concomitante à celle de la VLS (environ2020)</i>
	II AU	8,49	moyen long-terme (10/20 ans) <i>L'ouverture à la construction doit être a minima concomitante à celle de la VLS (environ2020)</i>
Marienthal	IAU	2,87	Possible à court terme
TOTAL I AUX			67,9 ha <i>(superficie brute)</i>
TOTAL I AU			85,8 ha <i>(superficie brute)</i>
TOTAL II AU			65,7 ha

Tableau n°44 : Superficies brutes d'extension, par destination et horizon temporel

	Habitat mixte	Activités
Court terme	20,09	50,07
Court-moyen terme	68,83	17,89
Moyen-long terme	23,63	./.
Long et très long terme	38,97	./.

Les horizons temporels estimés ci-dessus découlent pour l'essentiel des contraintes d'aménagement, relevant de la compétence de la puissance publique, qui pèsent sur ces zones : mobilisation foncière, procédures, infrastructures à réaliser.

On voit que pour les zones mixtes à dominante résidentielle, en retenant l'horizon d'une dizaine d'années environ, on est à environ **88,9 ha brut** (hors emprise équipement et infrastructure) de zones mobilisables. Il faut soustraire de ces superficies les emprises de la voie ferrées, l'emprise du réseau d'espace naturels, verts et de loisirs qui traverse le secteur du Château Fiat ou, pour une superficie encore plus importante, les secteurs des Missions africaines et du Weinumshof, soit plus d'une dizaine d'hectares au total, ce qui ramène le total global à **moins de 80 ha**.

A ces superficies s'ajoute le secteur de renouvellement urbain du quartier Thurot. Il ne s'agit pas à proprement parler d'un secteur d'extension. Il représente une douzaine d'ha environ, la zone UB qui le recouvre, d'une superficie de 13,07 ha, comportant aussi la moitié nord du parc de l'Horloge. Sa reconversion devrait débuter en 2013 avec les premiers logements pour 2014-2015 et devrait se prolonger durant une dizaine d'années environ. La capacité prévisionnelle du site est en l'état des réflexions opérationnelles d'environ 700 logements, soit une densité prévisionnelle moyenne de l'ordre de 60 logements à l'hectare environ. Le caractère très urbain du site et la proximité du pôle des gares permettent en effet d'aller aisément au-delà des attentes du SCoTAN en matière de densité minimale.

En termes de maîtrise du rythme de la consommation foncière future, les acteurs publics que sont la ville de Haguenau et la communauté de commune en matière économique disposent également du levier foncier. La carte suivante montre l'état des propriétés foncières maîtrisées par les deux collectivités dans et aux abords de la tâche urbaine. On voit que celles-ci mènent une politique active et déjà ancienne de réserve foncière, appelée à se poursuivre. Cette politique leur permettra de peser significativement sur l'ouverture opérationnelle des zones à l'urbanisation, en faisant de ces collectivités un acteur à part entière de la négociation foncière avec les aménageurs futurs.

Carte n° 102 : État des propriétés foncières



Dans le tableau ci-après qui synthétise les principales mesures de préservation de l'environnement posées par les orientations d'aménagement au sein des secteurs d'extension et les superficies approximativement concernées, seules figurent les surfaces correspondant à des mesures significatives.

Ne sont notamment pas pris en compte les corridors écologiques qui ne correspon-draient pas déjà à un réseau d'espaces naturels, verts, ou de loisirs, à une lisière fo-restière ou à un rideau boisé.

En particulier, les espaces préservés aux abords des fossés, particulièrement importants au Sandlach Est ou au Taubenhof ne sont pas systématiquement quanti-fiés en raison de l'absence de représentations graphiques prédéterminées.

De même, les petites surfaces des petits secteurs d'urbanisation, tel la lisière fores-tière à Marienthal par exemple, n'ont pas été prises en compte dans ce tableau, bien que les superficies totales ne soient pas négligeables.

Ces surfaces correspondent donc à des déductions calculées **au minimum**, les-quelles viennent se soustraire aux superficies des secteurs dévolus à l'urbanisation.

Tableau n°45 : Superficies approximatives des secteurs d'extension préservées par les orientations d'aménagement (en ha)

	Milieux prairiaux	Lisière forestière	Boisements et rideaux boisés	Autres mesures
Sandlach ouest			0,6	
Sandlach est	2,71			
Taubenhof	0,35		1,7	
Aérodrome (Sud-est)		0,65	2,94	0,7
Route de Soufflenheim		2,10	1,27	
Weinumshof				3
Mission Africaine				4,5
Château Fiat				2
Quartier Europe				1,2
Total	3,06	2,75	6,51	11,4

Au total, ce sont donc un minimum de 23,7 ha qui viennent se soustraire aux superficies des secteurs d'extension, toutes destinations confondues.

Pour l'activité, où pèse moins de contraintes d'infrastructure mais plus de procédure environnementale, on est autour de **67,9ha brut** desquels il faut décompter les prescriptions opposables aux permis d'aménager et de construire qui préservent et protègent certains éléments du paysage ou de l'environnement, soit un minimum de plus de 13 ha, préservés réglementairement.

Le total des surfaces destinées aux activités est donc de l'ordre de 55 hectares, un chiffre qui est donc compatible avec la satisfaction des besoins tels qu'on peut les estimer aujourd'hui.

En termes d'échéancier prévisionnel, un certain nombre de zones ont en outre été classifiées en zone «possible à court terme» parce que le PLU le permet. Mais la plupart correspondent à des fins d'urbanisation, classées pour nombre d'entre elles déjà en zone d'urbanisation future au POS et dans lesquelles il ne s'est rien passé, pour cause essentiellement de rétention foncière de la part des propriétaires riverains. Le PLU facilite réglementairement leur évolution au regard des dispositions du POS antérieur, mais elles restent soumises aux décisions des propriétaires fonciers.

On peut citer rue de l'Apothicaire, rue des Potiers, les petits secteurs de fin de zone en bordure des missions africaines côté nord, ou encore le secteur de la rue Boedecker au Château Fiat ou celui lié au prolongement de la rue des Rédemptoristes aux Pins.

Elles représentent 17,44 ha au total, et on peut estimer par expérience, compte tenu de la dispersion foncière, qu'au mieux, avec l'assouplissement des règles du PLU (et sans compter le poids que peut exercer la puissance publique à travers ses propriétés foncières propres), un tiers pourrait voir le jour au grand maximum d'ici 10 ans.

Ces zones sont de plus enclavées dans le tissu urbain et correspondent plus à du rem-plissage de dents creuses urbaine qu'à de l'extension à proprement parler, même si elles sont comptabilisées dans cette catégorie par nature, du fait de leur classement en I AU au PLU.