

ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE HAGUENAU

**Enquête publique relative
à la modification N°1 du plan local d'urbanisme
de la ville de HAGUENAU.**

AVIS MOTIVE

de Monsieur Edmond BUCHHEIT, commissaire enquêteur

Références :

- **Décision du président du tribunal administratif de Strasbourg
N° E1400084/67 du 9 mai 2014.**
- **Arrêté du maire de la ville de Haguenau du 14 mai 2014.**
- **Rapport du 7 mai 2014.**

La modification N°1 du PLU de la ville de Haguenau vise à :

- mieux préciser les aménagements futurs dans le secteur des gares ;
- résoudre quelques points pouvant être des obstacles à des développements urbains ;
- abandonner quelques projets mineurs ;
- préciser certains points ;
- corriger une erreur matérielle.

Cette modification ne porte en rien atteinte aux principes et aux logiques développées dans le PLU, ni aux dispositions en matière d'environnement.

Un avis motivé est donné ci-après pour chacun des projets de modification, sur la base de l'analyse faite dans le rapport rappelé en référence.

*

*

*

1 - Adaptation du zonage et du règlement au secteur gares vieille-Île.

Les projets d'urbanisme étant à présent mieux finalisés qu'au moment de l'approbation du PLU, il s'agit de traduire tout cela en règlement et d'adapter en particulier les règles de stationnement applicables au sein de ce secteur. Plus précisément la modification consiste à créer au sein du secteur URb des gares, un secteur URc avec réglementation particulière quant au stationnement. En outre sont mentionnés une adaptation de la satisfaction des besoins en matière de stationnement au sein de la zone URb, eu égard aux projets immobiliers encore à développer dans le secteur.

Ainsi :

- considérant que le PLU à son origine manquait de précision sur les aménagements du secteur des gares ;
- considérant qu'avec la réglementation en projet, le secteur des gares et la liaison avec la vieille ville revêt à présent une cohérence meilleure et que des possibilités de stationnement sont données à la fois aux usagers des gares et aux résidents du secteur avec l'opportunité d'en assurer une mutualisation ;
- considérant que le PLU ainsi modifié contribuera à faire de ce secteur un pôle d'échange multimodal et un élément de liaison avec la vieille ville ;

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la modification concernant le secteur des gares et la liaison avec la vieille ville par la création d'un secteur URc avec réglementation particulière. Il approuve par conséquent les modifications proposées dans le PLU :

- rapport de présentation, page 490, page 493, § 2.5 - article 10 UR, page 494, § 2.7 - article 12 UR, page 495 § 3, page 496, page 559 tableau des surfaces du PLU.
- plan de zonage, planche N°10.
- règlement pour les zones UR, article 10 UR, article 12 UR, article 14 UR.

2 - Modification de la destination et de la dénomination de l'emplacement réservé C01.

Cet emplacement réservé situé proche du pôle des gares était destiné à restructurer l'offre de stationnement. Or dans la mesure où par la modification ci-dessus, il est prévu la création d'un

secteur URc avec dans son périmètre, la création d'un silo de stationnement adapté, l'emplacement C01 n'est plus nécessaire pour le stationnement. Il est donc proposé, conformément aux orientations données au projet "Gares-Vieille-Ile" de le réserver à la création d'un équipement public à vocation culturelle et sociale.

Ainsi :

- considérant que la modification de la destination de l'emplacement réservé C01 permet de donner au secteur des gares toute sa cohérence ;
 - considérant qu'un avis favorable a été émis concernant le projet de modification portant sur le secteur des gares et que la présente modification en est la suite logique ;
- le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la modification de la destination et de la dénomination de l'emplacement réservé C01. Il approuve par conséquent la modification du PLU en ce qui concerne les points ci-après :
- liste des emplacements réservés, tableau n°3 ;
 - plan de zonage, planche N°10 ;
 - rapport de présentation : suppression du dernier paragraphe à la page 531 et de la suite page 532, aménagement page 532 de la rédaction du paragraphe concernant l'emplacement réservé C02.

3 - Prise en compte des résidences séniors dans la catégorie "habitation".

Le cas des "résidences séniors" n'était pas précisé dans le PLU. Il a été décidé de lever l'ambiguïté s'agissant de cette catégorie en classant les "résidences séniors" dans la catégorie "habitation", permettant ainsi d'adapter et d'ajuster l'offre de services et d'équipements.

Considérant qu'en raison du développement de cette nouvelle catégorie d'habitation, il était nécessaire d'apporter une précision quant à leur classement et leur insertion dans le PLU, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au classement des résidences séniors dans la catégorie "habitation". Il approuve par conséquent la modification du PLU s'agissant du rapport de présentation, page 447 par l'ajout des lignes suivantes au § "Motivation des orientations réglementaires" : *"Il est à souligner que par habitat ont entend également les résidences accueillant des séniors, précision faite afin de ne pas les assimiler à d'autres types d'hébergements spécifiques (foyers, maisons de retraite, résidences universitaires)".*

4 - Hausse du plafond d'emprise au sol maximale en zone pavillonnaire.

Afin de permettre de conserver en zone UC un caractère pavillonnaire et d'éviter notamment des constructions collectives importantes, l'emprise au sol maximale d'un seul tenant était limitée à 170 m². Or de nombreuses constructions existantes dépassent déjà cette norme. En outre pour ne pas pénaliser les constructions situées juste au dessous du seuil de 200 m², il s'est avéré nécessaire d'autoriser une extension modérée fixée à 15%, ceci pour les constructions existant au jour de l'approbation du PLU, soit le 19 novembre 2012. Cette extension est également autorisée pour les constructions de 200 m² ou plus. Enfin il s'avère aussi nécessaire d'augmenter les possibilités d'extension de 10% à 20% en secteur UCc. Ces assouplissements s'agissant de l'extension sont destinés à ne pas bloquer les propriétaires dans certains aménagements telles que, notamment, la construction de vérandas.

Ainsi :

- considérant qu'il était nécessaire d'apporter de la souplesse dans les limites d'emprise au sol émises et de porter ces limites à un niveau plus en rapport avec la réalité des constructions déjà existantes ;
- considérant qu'il est de même nécessaire d'apporter de la souplesse pour ne pas bloquer les projets d'aménagement des constructions existantes ;
- considérant que ces projets d'aménagements s'avèrent réalistes et pragmatiques ;
- considérant que le caractère pavillonnaire des zones n'est pas pour autant remis en cause avec les nouveaux plafonds ;

le commissaire enquêteur émet un avis favorable au relèvement des plafonds d'emprise au sol de zones pavillonnaires et au relèvement des possibilités d'extension. Il approuve par conséquent la modification du PLU en ce qui concerne les points suivants :

- rapport de présentation page 467 §2.5 article 9UC ;
- règlement de la zone UC article 9UC.

5 - Permettre la construction des équipements nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif en zone UX.

Les zones UX sont des zones réservées à des activités particulières et il est précisé dans le PLU que la construction d'équipements collectifs y est interdite, sauf des services de restauration et d'activités sportives, sachant que ces équipements doivent être en lien avec les activités présentes ou avenir de ces zones. Or à l'expérience, pourraient apparaître dans ces zones des besoins de services publics ou des activités d'intérêt public autres. Aussi est-il proposé de permettre aussi dans ces zones des constructions et des installations destinés aux services publics ou d'intérêt collectif telles, par exemple, que des crèches d'entreprise, des déchetteries, des installations techniques qu'ils soient ou non en lien direct avec la vocation de ces zones d'activités.

Ainsi :

- considérant la nécessité d'offrir dans les zones UX aux personnes qui y passent ou qui y travaillent des équipements publics ou collectifs plus complets ;
- considérant la nécessité d'optimiser l'occupation de l'espace ;
- considérant que les zones UX conserveront encore leur vocation initiale ;

le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la modification destinée à permettre la construction des installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif dans les zones UX. Il approuve par conséquent la modification du PLU en ce qui concerne les points suivants :

- règlement applicable aux zones UX, article 1 UX alinéa 3 ;
- rapport de présentation, page 497, chapitre II, § B, article 1UX : ajout d'un alinéa 3 après l'alinéa 2.

6 - Suppression du principe de raccordement automobile projeté sur une voirie privée dans l'OAP de la zone IAU, rue du Château Fiat.

Dans le secteur rue du Château de Fiat, sont prévues plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par la création de nouvelles voiries. Il était en particulier prévu dans la zone IAU bordée par la rue du Château Fiat, la rue Valentin Kobian, la rue Philippe Boedeker et la rue Jean Setzer, la création Nord Sud d'une voirie publique s'appuyant sur une voirie privée déjà existante mais ne traversant pas tout l'îlot d'habitation. Ce projet était

motivé par une volonté de densifier quelque peu et de permettre une transition de circulation et une jonction entre la rue Boedecker et la rue du Château Fiat.

Il apparaît que la voie à créer ne pourrait pas dépasser une largeur de 8 mètres ce qui est insuffisant pour les dessertes résidentielles. En outre, le besoin d'une telle voie, même piétonne ou cycliste, n'est pas avéré car l'îlot d'habitation précité est de faible dimension. La suppression de ce projet est donc proposée.

Ainsi, considérant que la création de la dite voirie n'est pas nécessaire, le commissaire enquêteur est favorable à la suppression de ce projet. Il approuve par conséquent la modification du PLU en ce qui concerne les points suivants :

- document portant orientations d'aménagement et de programmation, schéma n°1, schéma d'aménagement du Château Fiat, chapitre IV ;
- rapport de présentation, page 257, carte n°2, page 389, carte schéma d'aménagement du Château Fiat.

7 - Evolution d'un secteur situé à proximité du rond-point de Landau.

Le dossier de modification du PLU propose, pour le secteur contiguë à l'entrée du centre-ville aux abords du rond point de Landau, d'en élargir les possibilités de mixité urbaine, s'agissant d'un secteur inscrit dans le prolongement d'une zone de densification, en le reclassant en zone URa.

Par ailleurs, le règlement de la zone UR fixe que "l'implantation de limite séparative à limite séparative latérale est obligatoire pour les constructions de premier rang". Cela revient à imposer des constructions en continu. Or cette réglementation est difficile à appliquer pour les grandes entités foncières et en outre pour des parcelles d'angle qui n'ont pas été prises en compte.

Tel est notamment le cas pour la partie de zone UE située aux abords du rond-point de Landau et dont le reclassement en zone URa est souhaité. En ce lieu on s'appuyait sur la présence de services publics collectifs de la Région Alsace d'une part (antenne du Lycée agricole) et de l'ONF, d'autre part. Or l'antenne du lycée agricole a disparu et la présence de l'ONF en ce lieu pourrait ne pas être pérenne. Il s'agit donc de trouver une destination nouvelle à ces parcelles. Compte tenu de leur surface et de leur situation en tant que parcelles d'angle, il apparaît difficile d'appliquer cette réglementation sur l'entrée de ville. Cette réglementation contraignante pourrait donc avoir pour conséquence que ces parcelles ne soient pas attractives pour les constructions dans le cadre d'une modification de destination de ces sites.

Il convient donc de reclasser les emprises de l'ancienne antenne du lycée agricole d'Obernai et du site de l'unité territoriale de l'ONF en zone URa et de créer en zone UR une exception par rapport au règlement évoqué en excluant de la réglementation concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les constructions situées sur un terrain d'angle et celles disposant d'une façade sur rue égale ou supérieure à 50 mètres.

Ainsi :

- considérant la nécessité de favoriser davantage de mixité urbaine sur un secteur situé à l'une des entrées principales du centre-ville ;
- considérant qu'il est nécessaire d'adapter la réglementation de la zone UR s'agissant des parcelles d'angle ;
- considérant la nécessité de favoriser la densification en zone UR en évitant une réglementation qui soit de nature à rendre impossible l'émergence de tout projet de densification ;

le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la modification du zonage des parcelles susvisées situées au abords du rond point de Landau et du règlement concernant la zone UR, par l'apport de précisions concernant les secteurs d'angle et l'assouplissement de la réglementation s'agissant des parcelles disposant d'une façade sur rue égale ou supérieure à 50 mètres. Il approuve par conséquent la modification du PLU en ce qui concerne les points suivants :

- règlement des zones UR, article 7UR alinéa 1, article 10UR alinéa 2 ;
- plan de zonage, page 14, création d'une zone URa ;
- rapport de présentation, page 536, alinéa 7.

8 - Rectification d'une erreur matérielle rue de Lourdes à Marienthal avec modification de la limite du secteur de zone UCb et recalage de l'emplacement réservé A41.

Il existe un accord notarial entre un propriétaire et la commune qui imposait de maintenir la constructibilité résidentielle de terrains échangés. Or, lors de l'élaboration du PLU, cet accord n'a pas été pris en compte et dans la planche N°4 du plan de zonage l'emprise qui devait être réservée à la construction a été classée UE. De même, la position de l'emplacement réservé n°41 a été mal tracée.

Pour satisfaire les dispositions de l'accord notarial qui s'impose, il convient de rectifier ce qui est une erreur matérielle dans le PLU en créant pour les terrains concernés un secteur UCb, impliquant également le décalage de l'emplacement réservé A 41.

Ainsi :

- considérant la nécessité de rectifier l'erreur matérielle qui a été insérée dans le PLU, en ne tenant pas compte des dispositions de l'accord notarial évoqué ci-dessus ;
- considérant la nécessité de décaler l'emplacement réservé n° A41 ;

le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la création pour les terrains concernés d'un secteur UCb et au décalage de l'emplacement réservé A41. Il approuve par conséquent la modification du PLU en ce qui concerne les points suivants :

- plan de zonage, planche n°4 ;
- liste des emplacements réservés tableau 1, modification de la surface de l'emplacement A41.

9 - Suppression de l'emplacement réservé n°B13, rue Neufeld.

L'emplacement réservé B13 était destiné à étendre le domaine public jusqu'à un ancien fossé converti en réseau d'assainissement. Cela visait à permettre un accès direct au réseau d'assainissement et en outre à élargir la voie. Cet emplacement réservé impliquait une acquisition foncière auprès du propriétaire voisin.

Il s'avère que s'agissant de la circulation l'élargissement de la voie est superflu. En outre un accord a été trouvé avec le propriétaire du foncier du réseau d'assainissement pour permettre l'accès à ce réseau et son entretien. Il n'est donc plus nécessaire de disposer de cet emplacement réservé.

Ainsi :

- considérant que l'emplacement réservé ne répond plus à une nécessité et que sans celui-ci des solutions existent pour l'assainissement ;
 - considérant que la voie est actuellement d'un gabarit suffisant pour la circulation ;
- le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la suppression de l'emplacement réservé B13. Il approuve par conséquent la modification du PLU en ce qui concerne les points suivants :

- liste des emplacements réservés, tableau 2 ;
- plan de zonage, planche n° 14.

*
* *

Au total :

- considérant que les modifications n'entraîneront en rien des modifications substantielles au PLU ;
 - considérant que la cohérence du PLU, une fois modifié, demeure ;
 - considérant que la modification permettra de mieux organiser l'urbanisme dans le secteur des gares ;
 - considérant que la modification permettra de corriger quelques difficultés contenues dans le plan ;
- le commissaire enquêteur est favorable à la modification n°1 du PLU de la ville de Haguenau s'agissant de tous les points.

A Schiltigheim le 7 juillet 2014

