

ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE HAGUENAU

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

RAPPORT

de Monsieur Edmond BUCHHEIT, commissaire enquêteur

Références :

- **Décision du président du tribunal administratif de Strasbourg
N° E14000084/67 du 9 mai 2014.**
- **Arrêté du maire de Haguenau du 14 mai 2014.**

SOMMAIRE

1.- GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE	Pages 3 et 4
2.- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	Pages 4 à 6
3.- ANALYSE DES CONSTATATIONS ET DES OBSERVATIONS CONCERNANT LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE HAGUENAU ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Pages 6 à 11
3.1.- Analyse comptable	Page 6
3.2.- Analyse du contenu du dossier, des données de la question et des observations du public.	Pages 7 à 11
4. - CONCLUSION	Page 12
PIECES JOINTES EN ANNEXE (8)	
Annexe 1 : Décision du président du tribunal administratif N°E14000084/67 du 9 mai 2014 .	
Annexe 2 : Arrêté municipal du 14 mai 2014.	
Annexe 3 : Avis d'enquête publique affiché aux emplacements prévus.	
Annexe 4 : Copie de la publication de l'avis d'enquête publique dans les DNA du 16 mai 2014 .	
Annexe 5 : Copie de la publication de l'avis d'enquête publique dans le "Moniteur d'Alsace et de Moselle" N° 39 du 16 mai 2014.	
Annexe 6 : Copie de la première page du site internet de la ville de Haguenau signalant l'enquête publique.	
Annexe 7 : Copie de la publication du deuxième avis d'enquête publique dans les DNA du 3 juin 2014 .	
Annexe 8 : Copie de la publication du deuxième avis d'enquête publique dans le "Moniteur d'Alsace et de Moselle" N°44 du 3 juin 2014.	

1.- GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUÊTE

Par arrêté en date du 14 mai 2014, un projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Haguenau est soumis à enquête publique. Le PLU de la ville de Haguenau a été approuvé le 19 novembre 2012.

Le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et en particulier il n'implique.

- aucun changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- aucune réduction d'espace boisé classé, de zone agricole ou de zone naturelle et forestière ;
- aucune diminution des protections édictées en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire des risques de nuisances.

La procédure de modification relève des dispositions de l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme en tant que la commune envisage par ce projet de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les objets de la modification sont les suivants :

1. Création d'un secteur URc en zone UR en y ajustant les règles relatives au stationnement pour favoriser le projet de pôle d'échange multimodal lié aux transports ferroviaires et routiers des personnes autour des gares ferroviaire et routière, et introduction de la possibilité de mutualiser et foisonner le stationnement en zone URb.
2. Modification de la destination et de la dénomination de l'emplacement réservé C01 pour le mettre en cohérence avec l'avancement du projet Gares Vieille-Île.
3. Ajout d'une précision dans le règlement sur le rattachement des résidences seniors à la catégorie habitation, ceci dans une logique de cohérence.
4. Hausse du plafond d'emprise au sol maximale en zone UC et en secteur UCc afin d'apporter aux propriétaires la possibilité d'étendre leurs habitations sans pour autant remettre en cause l'orientation générale de maintien des formes urbaines existantes.
5. Permettre la construction des installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif en zone UX afin de pouvoir apporter des réponses en matière de services collectifs au plus près des besoins.
6. Supprimer le principe du raccordement automobile projeté sur une voirie privée dans l'OAP de la zone IAU, rue du Château Fiat, car apparaissant inutile compte tenu des voies déjà existantes autour de l'îlot et difficilement mobilisable car appuyé sur un accès privatif.
7. Reclassement en secteur URa une partie de zone UE aux abords du rond point de Landau pour permettre l'évolution du site de l'ancienne antenne du lycée agricole appartenant à la Région et de l'unité territoriale de l'ONF, vers une mixité urbaine accrue.
8. Rectifier une erreur matérielle contenue dans le PLU, rue de Lourdes à Marienthal par la modification du secteur de zone UCb et le recalage de l'emplacement réservé A41.
9. Suppression de l'emplacement réservé B13 rue Neufeld car inutile en tant qu'emplacement réservé compte tenu de l'accord trouvé avec le propriétaire et de la satisfaction des besoins de circulation.

La modification projetée a pour objet

- de permettre de rentabiliser, de développer et de mettre en cohérence le noeud d'échange autour des gares en combinant le stationnement lié aux mouvements et le stationnement résidentiel et en favorisant encore mieux l'accès aux transports ferroviaire et routier des personnes, en favorisant le développement commercial du secteur et le développement d'habitations ;
- de permettre le maintien d'une densification urbaine commandée par les besoins et les dispositions législatives récentes tout en permettant des adaptations du bâti existant ;
- d'assouplir des dispositions afin d'éviter des blocages dans l'évolution urbaine ;
- de rectifier des dispositions sources d'erreur et d'incohérences.

Le dossier d'enquête comporte :

- la copie de l'arrêté par lequel est prescrite l'enquête publique (cf annexe 2) ;
- la copie de l'avis d'enquête publique affiché pendant sa durée (cf annexe 3) ;
- une note de présentation du projet de modification ;
- un extrait de rapport de présentation du PLU avec les projets de modification mentionnés en rouge ;
- un extrait des plans de zonage concernés par les modifications ;
- un extrait des orientations d'aménagement et de programmation avec le projet de modification ;
- un extrait du règlement pour la zone UC et les projets de modifications de l'article 9UC emprise au sol ;
- un extrait du règlement pour la zone UR avec le projets de modification des articles 7UR, 10UR, 12UR et 14UR ;
- un extrait du règlement pour la zone UX avec le projet de modification de l'article 1UX ;
- la liste des emplacements réservés avec mention des modifications A41, B13 et C01 ;

Le dossier et les registres d'enquête correspondants ont été mis à la disposition du public pendant la période d'enquête du 30 mai 2014 au 30 juin 2014.

* * *

2.- ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

2.1.- Actes administratifs

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du tribunal administratif N° E14000084/67 en date du 9 mai 2014 (cf annexe 1). Monsieur BECKERICH a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

2.2.-Préparation de l'enquête.

2.2.1.- Elaboration de l'arrêté.

Par arrêté du 14 mai 2014, le maire de Haguenau a prescrit l'ouverture de la présente enquête

publique concernant le projet de modification N°1 du PLU de la ville de Haguenau (cf annexe 2). Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Haguenau. Dans cet arrêté sont fixées les dates, heures et lieux des permanences.

2.2.2.- Publicité de l'enquête.

2.2.2.1- Publicité réglementaire.

L'enquête et les permanences ont été l'objet d'une publicité dans les journaux suivants :

1. Les Dernières Nouvelles d'Alsace du 16 mai 2014 (cf annexe 4) ;
2. Le Moniteur d'Alsace et de Moselle N°39 du 16 mai 2014 (cf annexe 5).

L'avis portant sur l'enquête avec les dates des permanences et la mention des possibilités de consultation du dossier a été affiché :

- sur le panneau d'affichage de l'Hôtel de ville de Haguenau dès le 15 mai 2014 ;
- dans le hall d'accueil de l'annexe de l'hôtel de ville de Haguenau, 2, rue des Chevaliers.

En outre, il a été donné connaissance de l'enquête publique et des permanences, ainsi que du dossier sur le site internet de la ville de Haguenau (cf annexe 6).

2.2.2.2.- Publicité complémentaire.

Il a été donné connaissance au public de l'existence de l'enquête publique par un deuxième avis, huit jours après le début de l'enquête, dans les journaux suivants :

1. Les Dernières Nouvelles d'Alsace du 3 juin 2014 (cf annexe 7).
2. Le Moniteur d'Alsace et de Moselle N°43 du 3 juin 2014 (cf annexe 8).

2.2.3.- Actions et initiatives du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a pris connaissance du dossier à partir du 15 mai 2014.

Le commissaire enquêteur a rencontré Madame Knobloch directrice de l'environnement et de l'urbanisme de la ville de Haguenau et Madame Brun de ce service le 28 mai 2014. Il a visité avec ces personnes les lieux concernés par le projet de modification.

2.3.- Déroulement de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences à la mairie de Haguenau, salle 21 :

1. le 30 mai de 8 heures à 12 heures,
2. le 11 juin de 8 heures à 12 heures,
3. le 16 juin de 13 heures 30 à 17 heures 30,
4. le 30 juin de 13 heures 30 à 17 heures 30.

2.4.- Information du public

2.4.1.- Information en amont de l'enquête.

Le public n'a pas eu connaissance du projet de modification N°1 avant l'enquête publique. Toutefois l'aménagement du secteur des gares, objet d'un point du projet a été l'objet d'une

large concertation entre 2010 et 2012. La ville a pris en compte les attentes du public pour faire évoluer le PLU d'où le projet de modification en son point N°1.

2.4.2.- Information sur l'enquête.

Le public a été informé de la tenue de l'enquête par l'arrêté en date du 14 mai 2014 et par l'avis d'enquête publique affiché, par voie de presse ainsi qu'indiqué ci-dessus et par voie internet sur le site de la ville de Haguenau.

2.5.- Registre d'enquête publique et dossier.

Un registre d'enquête publique et le dossier ont été mis à la disposition du public à la mairie de Haguenau (direction de l'urbanisme).

Le dossier comporte :

- la copie de l'arrêté par lequel est prescrite l'enquête publique ;
- la copie de l'avis d'enquête publique affiché pendant sa durée ;
- une note de présentation du projet de modification ;
- un extrait de rapport de présentation du PLU avec les projets de modification mentionnés en rouge ;
- un extrait des plans de zonage concernés par les modifications ;
- un extrait des orientations d'aménagement et de programmation avec le projet de modification;
- un extrait du règlement pour la zone UC et les projets de modification de l'article 9UC emprise au sol ;
- un extrait du règlement pour la zone UR avec le projet de modification des articles 7UR, 10UR, 12 UR et 14 UR ;
- un extrait du règlement pour la zone UX avec le projet de modification de l'article 1UX ;
- la liste des emplacements réservés avec mention des modifications A41, B13 et C01 ;

*

*

3.- ANALYSE DES CONSTATATIONS ET DES OBSERVATIONS CONCERNANT LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

3.1.- Analyse comptable.

Le projet de modification N°1 du PLU de la ville de Haguenau a rencontré peu d'intérêt du public. Sept personnes se sont présentées lors des permanences : cinq personnes ont voulu prendre connaissance du projet pour vérifier si des terrains dont ils étaient propriétaires n'étaient pas concernés. Une personne a voulu prendre connaissance de l'ensemble du projet du fait de la connaissance qu'il avait du PLU et de l'intérêt qu'il y a porté. Une personne est venue de la part d'un opérateur immobilier pour vérifier si des modifications allaient intervenir s'agissant des zones AU. Il convient de signaler que le projet est susceptible de satisfaire les habitants en ce qu'il introduit plus de souplesse dans le plan en vue des constructions et des modifications de constructions. Une observation a été faite dans le registre d'enquête.

constructions et des modifications de constructions. Une observation a été faite dans le registre d'enquête.

3.2.- Analyse du projet de modification – Avis du commissaire enquêteur.

Les projets de modification du PLU ont principalement pour objet d'une part, de créer les conditions pour faire évoluer le secteur des gares pour permettre de meilleurs échanges multimodaux, le développement des commerces et l'échange vers le centre ; d'autre part, d'apporter de la souplesse dans les règlements afin d'éviter des blocages s'agissant des constructions et de leurs modifications et pour permettre le développement harmonieux des secteurs encore à urbaniser. Ces projets répondent à des logiques de pragmatisme et de bon sens.

3.2.1. - Adaptation du zonage et du règlement au secteur gares - Vieille-Île.

Il s'agit d'un point majeur de modification du PLU. Au moment de l'approbation du PLU, le projet concernant ce secteur des gares n'était pas encore achevé. Le projet de modification est à considérer comme une progression en précision du PLU concernant le secteur des gares.

Il s'agit à ce titre de créer au sein d'un secteur URb, un secteur URc avec réglementation particulière quant au stationnement. Dans ce projet, il est question de concentrer le stationnement de l'autre côté des bâtiments de la gare SNCF et d'y créer un silo de stationnement. La création du secteur URc permet d'élaborer une réglementation particulière et adaptée pour le stationnement : celui de passage lié aux transports et celui résidentiel, en considération des habitations qui seront créées dans le secteur (mutualisation et foisonnement du stationnement). Des abris à vélos seront en outre créés de part et d'autre de la voie ferrée. Le secteur URc reprend les mêmes règlements que ceux appliqués au secteur URb sauf en ce qui concerne le stationnement pour prendre en compte le projet et son évolution.

De plus, cette modification est l'occasion d'ajuster le règlement du stationnement en secteur URb par une mutualisation du stationnement déporté pour l'habitat, les commerces et les activités, ainsi qu'un foisonnement, ce qui n'était pas le cas jusqu'alors. Enfin, le nombre de places de stationnement doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de services qui génèrent le plus de places de stationnement.

Une personne (Monsieur Fromm) venu consulter le projet a émis une observation dans le registre d'enquête en particulier sur le secteur des gares. Cette observation est positive en ce qu'il y est souligné la cohérence du projet. Il a simplement signalé qu'à son avis le dépose minute est un peu éloigné. Cette observation positive n'appelle pas de la part du commissaire enquêteur une modification de son avis exprimé ci-après.

Ainsi, le commissaire enquêteur considère qu'il était nécessaire de créer ce secteur URc avec règles de stationnement particulières adapté au projet de pôle d'échange multimodal constitué par le secteur des gares de même qu'il est nécessaire de pouvoir offrir les possibilité de mutualiser et foisonner le stationnement en zone URc. Ce projet répond à une logique pragmatique et de bon sens.

Un avis favorable est émis sur ce point et sur les modifications à apporter au PLU :

- rapport de présentation, page 490, page 493, article 10 UR, page 494, article 12UR, page 495, article 13UR, §3, page 496.

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

Cet emplacement réservé situé près 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 de le réserver à la création d'un équipement public à vocation culturelle et sociale conformément à l'évolution de la programmation du secteur Gares.

Tel est l'objet de la modification proposée dans le PLU :

- liste des emplacements réservés, tableau 3,
- plan de zonage, planche N° 10,
- rapport de présentation, page 531, suppression du dernier paragraphe, page 532 suppression de la suite du paragraphe, page 532, aménagement de la rédaction du paragraphe concernant l'emplacement réservé C02.

Cette modification étant liée à celle relative au secteur des gares évoqué ci-dessus et un avis favorable ayant été émis pour le point ci-dessus, le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la modification de la destination de l'emplacement réservé C01.

3.2.3. - 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.

Le rapport de présentation en page 447 a en conséquence été modifié dans sa partie "Motivation des orientations réglementaires". Il y a été ajouté : *"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)"*.

Le commissaire enquêteur ne peut qu'émettre un avis favorable à cette modification permettant de lever toute ambiguïté.

3.2.4. - Hausse de 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 tels que, notamment, la constructions de vérandas.

Il est donc proposé dans le règlement de la zone UC :

- de porter ce plafond de 170 m² à 200 m² au sol d'un seul tenant dans la zone UC ;
- d'autoriser l'extension de constructions existantes de plus de 170 m² au sol d'un seul tenant dans la limite de 15% des surfaces existantes, à la date d'approbation du PLU (19 novembre 2012) en zone UC ;
- de permettre en zone UCc de passer d'une limite d'augmentation d'emprise au sol de 10% à 20%, toujours s'agissant des constructions et installation existantes à la date du 19 novembre 2012.

Le commissaire enquêteur est favorable à ce projet de modification du PLU portant sur :

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

En effet, ces nouvelles normes, moins contraignantes, permettront d'une part des constructions plus adaptées aux souhaits actuels et d'autre part de mieux modifier les constructions existantes tout en maintenant l'orientation générale de maintien des formes urbaines existantes en zone UC.

3.2.5. - Permettre la construction des installations 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, 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'activité.

La proposition de modification répond à une logique de bon sens car il s'agit d'offrir à ceux qui passent et travaillent dans ces zones UX des services de proximité. En outre, un tel assouplissement permet une meilleure occupation de l'espace. En tout état de cause, cette ouverture n'enlève en rien la vocation initiale définie pour ces zones qui restent des zones d'activités et ne deviendront pas pour autant des zones de services.

Le commissaire enquêteur est par conséquent favorable à la modification proposée, à savoir l'autorisation de construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif en zone UX. il approuve la modification du PLU en ce qui concerne les points suivants :

- règlement applicable aux zones UX, article 1UX, §3,
- rapport de présentation, page 497, chapitre II "zone UX", paragraphe B : "disposition réglementaires", § 1.1, article 1UX - Occupation et utilisations du sol interdites", par l'ajout d'un alinéa après l'alinéa 2.

3.2.6. - 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 Boedecker 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 le secteur. Ce projet était motivé par une volonté de densifier quelque peu, 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.

Ce projet de voirie ne répond pas à un véritable besoin et le commissaire enquêteur est par conséquent favorable à sa suppression dans le PLU et par conséquent aux modifications ci-après :

- document portant Orientations d'aménagement et de programmation, chapitre IV, schéma N°1 : schéma d'aménagement du Château Fiat ;
- rapport de présentation, page 257, carte N°2 et page 389, carte "schéma d'aménagement du Château Fiat", carte N°3.

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

Le dossier de modification du PLU propose, pour le secteur contigu 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.

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 parcelle 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 dans le cadre d'une modification de destination de ces sites.

Il convient donc de créer 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. Pour marquer cette exception, il a été créé autour des terrains évoqués ci-dessus un secteur URa

Compte tenu de la lacune dans la réglementation s'agissant des parcelles d'angle et d'autre part du risque de blocage dans l'évolution immobilière que pourraient créer près du rond-point de Landau les dispositions réglementaires actuelles s'agissant des zones UR, le commissaire enquêteur est favorable à la modification tendant à reclasser ces emprises en zone URa et à

exclure des dispositions s'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les parcelles d'angle et les constructions sur un terrain dont la façade de l'emprise foncière est égale ou supérieure à 50 mètres. Il approuve par conséquent le projet de modification du PLU :

- règlement des zones UR, article 7UR §1 ;
- plan de zonage page 14 (création d'un secteur URa) ;
- rapport de présentation, page 536, alinéa 7.

3.2.8.- 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.

Le commissaire enquêteur est favorable à la rectification de cette erreur comportant la modification de la planche n°4 du plan de zonage, lequel marque également le déplacement de l'emplacement réservé A41 et la modification de sa surface dans la liste des emplacements réservés, tableau 1.

3.2.9.- 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.

Compte tenu de l'évolution des nécessités et de la situation nouvelle, le commissaire enquêteur est favorable à la suppression de l'emplacement réservé B13 et à sa radiation de la liste correspondante dans le PLU :

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

*

*

*

4.- CONCLUSION

La modification n°1 du PLU de la ville de Haguenau comporte un point principal qui consiste à y créer les conditions pour aménager le secteur des gares sachant que la réflexion est à présent aboutie. Il s'agit par conséquent de créer au sein d'une zone URb un secteur URc à réglementation adaptée pour ce secteur particulier ainsi que de permettre des règles de stationnement adaptées aux spécificités du secteur.

D'autres dispositions visent à assouplir certaines contraintes règlementaires du PLU pour permettre de mieux prendre en compte les besoins et améliorer la constructibilité (relevage du plafond de surface au sol et des possibilités d'extension des constructions existantes, assouplissement de la réglementation dans le secteur du rond-point de Landau, enfin prise en compte des besoins de toutes les catégories de population : précisions pour les résidences seniors et implantations de services dans les zones UX).

D'autres dispositions enfin visent à corriger des erreurs ou à abandonner des projets s'avérant non nécessaires.

Aucune des modifications proposées n'a d'incidence sur le plan au regard des enjeux environnementaux. Ces projets ne modifient pas non plus le PLU dans ses grandes orientations et dans ses principes. Ils ne portent pas atteinte à la cohérence du PLU.

Les modifications proposées relèvent du bon sens et du pragmatisme. Le commissaire enquêteur exprime par conséquent dans la conclusion motivée jointe un avis favorable sans réserves.

A Schilitigheim le 7 juillet 2014

