

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

COMMUNE DE HAGUENAU

## Rapport de présentation – Notice explicative de la modification n° 4

---

19/11/2012	Approbation
22/09/2014	Modification n° 1
19/09/2016	Modification n° 2
26/09/2017	Mise à jour n° 1
13/09/2018	Modification n° 3
23/04/2019	Mise à jour n° 2

### MODIFICATION N°4

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
communautaire du 27 juin 2019

A Haguenau  
Le 27 juin 2019



Le Vice-Président,  
Jean-Lucien NETZER

# MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HAGUENAU

## NOTICE EXPLICATIVE

A annexer au rapport de présentation

### I. GENERALITES

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Haguenau a été approuvé le 19 novembre 2012 par le Conseil Municipal.

Depuis son approbation, il a fait l'objet de trois procédures de modification et d'une mise à jour.

La Communauté d'Agglomération de Haguenau, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 par la fusion des Communautés de Communes de Bischwiller et Environs, de la Région de Brumath, de la Région de Haguenau et du Val de Moder, est compétente depuis sa création en matière de documents d'urbanisme.

#### 1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

---

La modification n°4 du PLU de Haguenau a pour but de permettre la réalisation d'une extension d'une activité existante au niveau de la route de Strasbourg et de permettre la requalification d'un ancien site de production situé route de Marienthal.

Ces modifications qui affectent le règlement graphique ne constituent que des réajustements à la marge des limites des zones actuelles. Elles ne remettent pas en cause la cohérence globale du zonage ni du règlement. Déjà comprises dans la délimitation des zones urbaines du document approuvé en 2012 les modifications consistent à permettre une utilisation plus efficiente des terrains en question dans un souci notamment d'économie et de revalorisation d'un foncier disponible immédiatement et dont l'urbanisation est neutre pour les finances de la collectivité.

#### 2. CONTENU DE LA MODIFICATION N°4

---

La procédure de modification est mise en œuvre pour :

##### **Extension de la zone UX située route de Strasbourg**

Modification du classement de 2 parcelles situées actuellement en zone UE au profit de la zone UX pour permettre l'extension d'un garage automobile situé route de Strasbourg.

##### **Extension de la zone UX située route de Marienthal**

Modification du classement de 6 parcelles situées actuellement en zone UXa au profit de la zone UX pour permettre la requalification de l'ancien site de production TIXIT vers un éventail de destination plus ouvert.

### **3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE**

---

La présente notice explicative est destinée à compléter le rapport de présentation et présente les motivations et le contenu de la modification n°4.

#### **Choix de la procédure**

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme la procédure de modification peut être utilisée si le projet n'a pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le projet de modification a essentiellement pour but de rectifier à la marge le règlement graphique sans contrevenir à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme. Ainsi les points objet de la présente procédure relèvent bien de la modification.

#### **Déroulement de la procédure**

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme :

- Le projet de modification sera transmis aux personnes publiques associées pour qu'elles émettent un avis sur le dossier,
- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 feront l'objet d'une enquête publique organisée par le Président de la Communauté d'Agglomération de Haguenau qui se tiendra au siège de la CAH et en mairie de Haguenau,
- Les observations du public seront enregistrées dans un registre ouvert à cet effet et conservées,
- A l'issue de l'enquête publique le Conseil Communautaire en dressera le bilan et délibèrera pour adopter le projet de modification éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

#### 4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LE SITE NATURA 2000

---

Issue des directives européennes « Oiseaux » et « Habitat », la mise en œuvre du réseau de sites Natura 2000 vise à mettre en place une politique de conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages, afin d'assurer la biodiversité des sites retenus par chaque Etat membre. Ces zones abritent les habitats d'espèces jugés prioritaires à l'échelle de l'Union Européenne. Dans ces zones, les Etats membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernés. Pour ce faire, ils peuvent utiliser des mesures réglementaires, administratives ou contractuelles. Cependant, la création de ce réseau n'a pas pour but de mettre en place des sanctuaires où toute activité humaine serait proscrite. La protection mise en place n'est généralement pas une protection réglementaire stricte, mais une évaluation des impacts de tout nouvel aménagement sur le maintien des espèces et de leurs habitats.

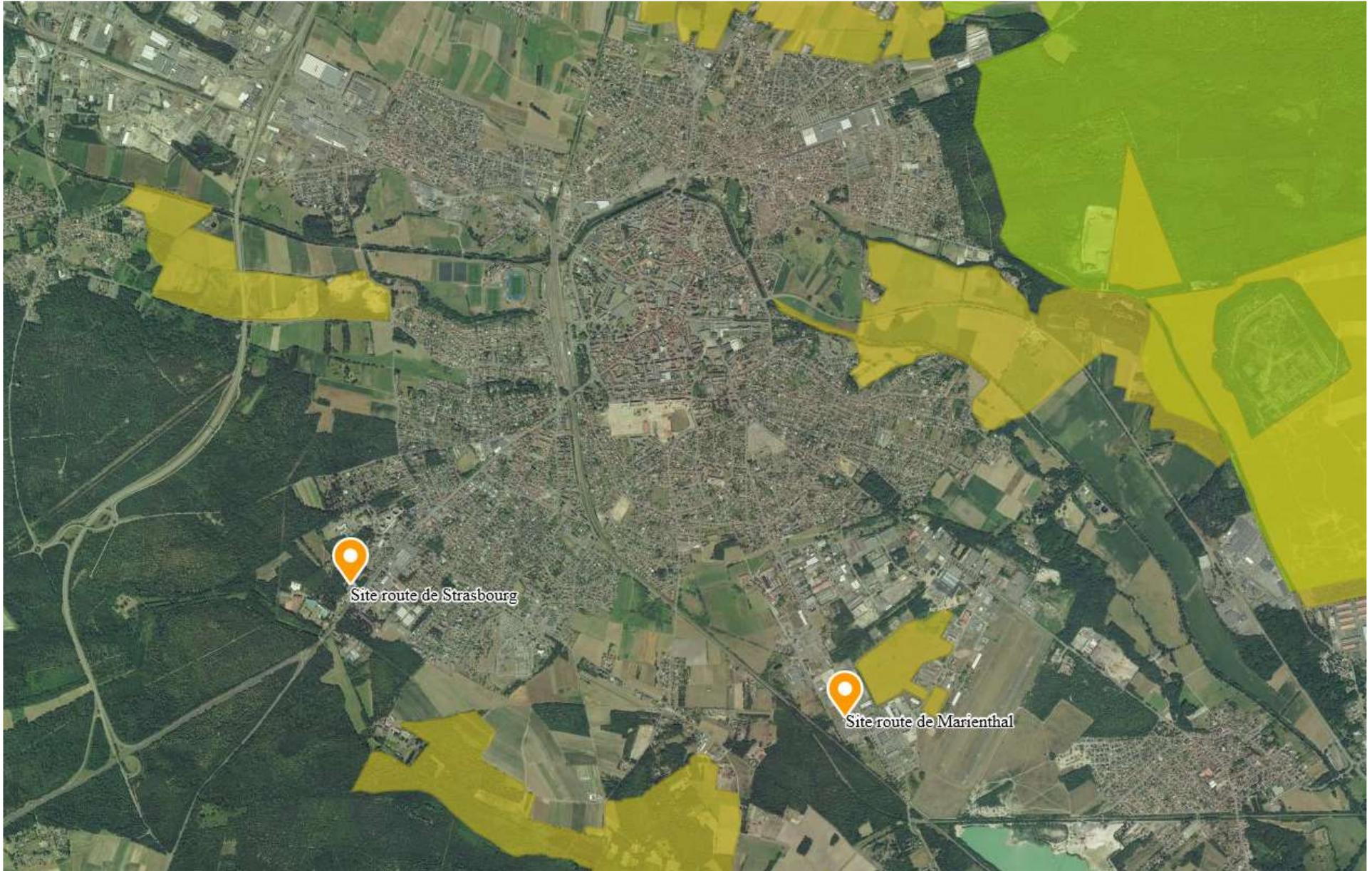
Le territoire de Haguenau est ainsi concerné par deux sites Natura 2000 :

- le Site d'Importance Communautaire (SIC) n° FR4201798 « Massif forestier de Haguenau » au titre de la Directive Habitat, devenue Zone Spéciale de Conservation (ZSC) en avril 2010, qui regroupe plusieurs secteurs dans le massif forestier et au sein même de la clairière ;
- la Zone de Protection Spéciale (ZPS) n° FR4211790 « Forêt de Haguenau » au titre de la Directive Oiseaux qui recouvre en quasi-intégralité le massif forestier nord.

Les modifications à apporter au règlement graphique portent sur deux zones :

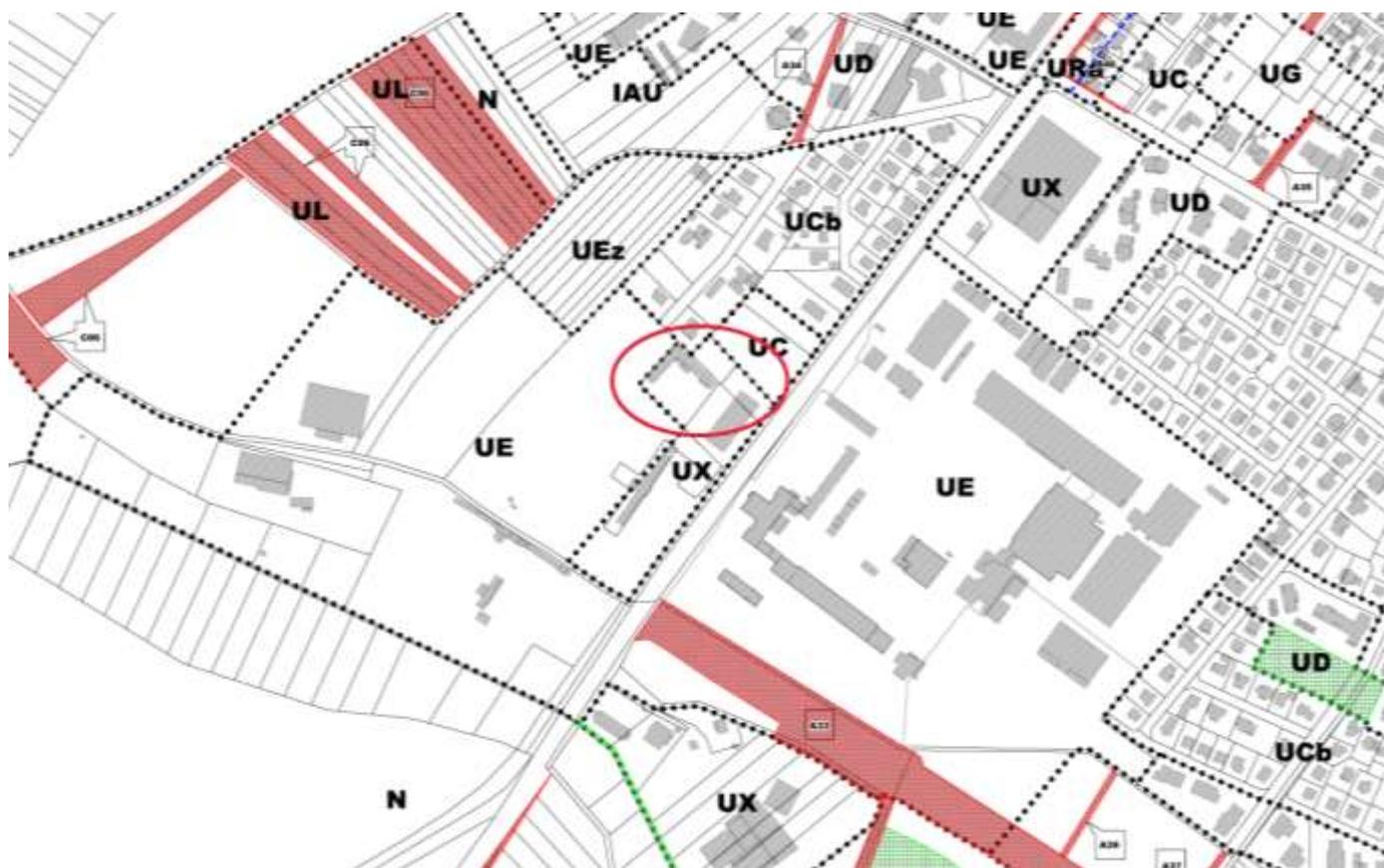
- route de Marienthal : le site actuellement classé en zone UXa est distant d'environ 130 mètres du SIC le plus proche situé sur le terrain de l'aérodrome. Toutefois, l'assouplissement des règles applicables à ces terrains prévu par la présente modification est sans impact sur les effets du PLU sur le site d'importance communautaire situé à proximité. D'autre part le site est distant d'environ 2,5 km de la ZPS la plus proche,
- route de Strasbourg : le site actuellement classé en zone UE est distant d'environ 800 mètres du SIC le plus proche. L'extension de la zone UX ne rapproche pas la zone UX du site de protection et n'est donc pas plus impactante que le PLU initial. D'autre part le site est distant d'environ 4 km de la ZPS la plus proche.

Toutefois, le dossier de procédure d'étude au cas par cas a été soumis à l'autorité environnementale pour avis.





Modification proposée



**Pièces modifiées :**

Règlement graphique – planche n° 6 au 1/2000<sup>ème</sup>

Rapport de présentation (page 559)

## POINT N° 2 : MODIFICATION DU ZONAGE D'UN TERRAIN SITUÉ ROUTE DE MARIENTHAL

L'ancien site de production de la société TIXIT situé route de Marienthal avait été détourné lors de l'élaboration du PLU pour l'inclure dans la zone UXa. Cette zone, plus restrictive que la zone UX, ne permet pas d'implanter un commerce. Seules les activités industrielles et artisanales y sont autorisées. Or l'ensemble de la route de Marienthal constitue aujourd'hui un ensemble cohérent de bâtiments commerciaux essentiellement dévolus au commerce automobile. L'arrêt du site de production amène aujourd'hui la collectivité à s'interroger sur le devenir de ce site.

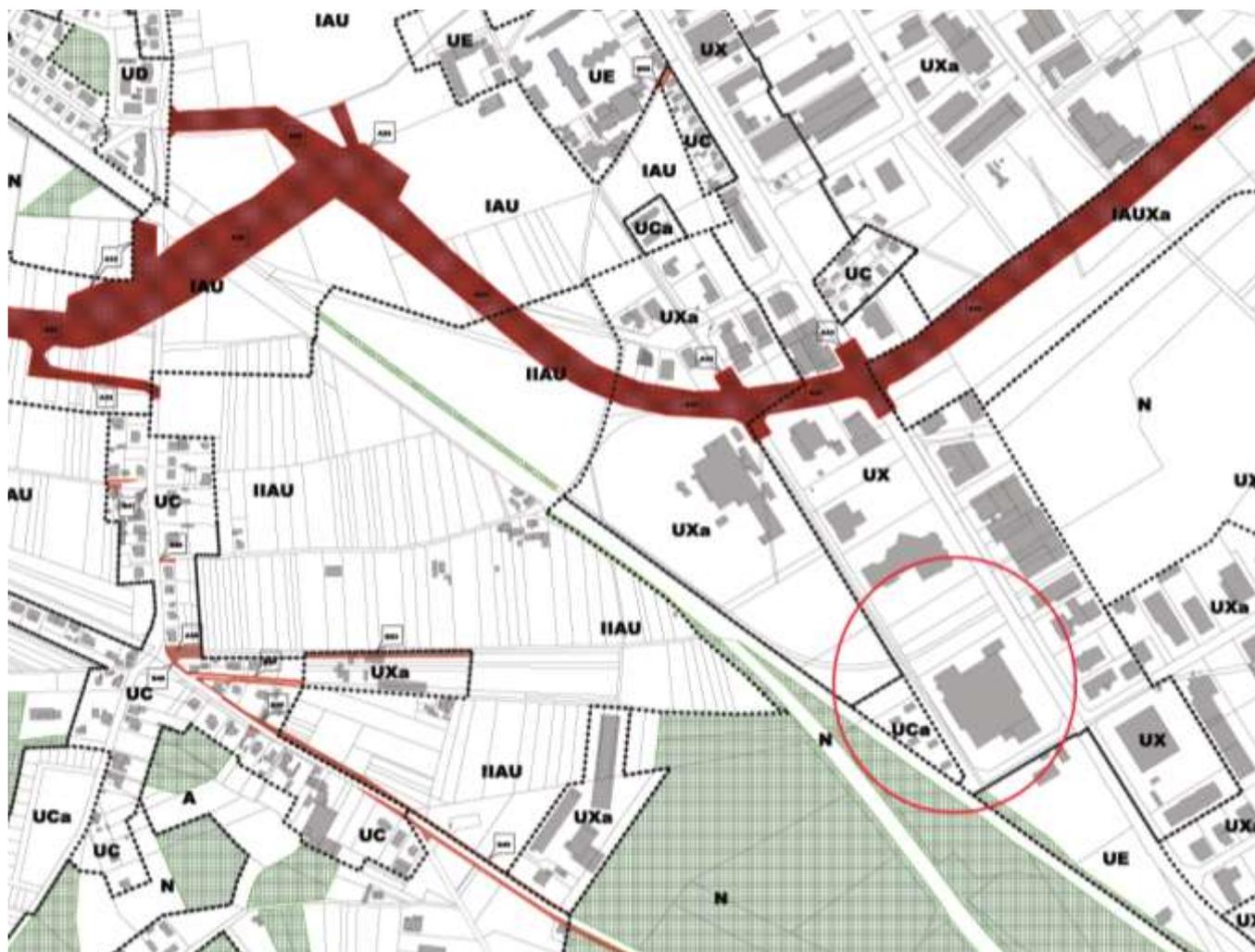
Au vu de son accessibilité et de sa visibilité il pourrait aisément faire l'objet d'une reconversion vers un bâtiment commercial.

Aussi, sans préjuger d'un futur projet, la collectivité souhaite offrir plus de souplesse pour encourager la reconversion du site.

### Situation actuelle au PLU



Modification proposée



**Pièces modifiées :**  
*Règlement graphique – planche n° 7 au 1/2000<sup>ème</sup>*  
*Rapport de présentation (page 559)*