

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE HAGUENAU

NOTICE EXPLICATIVE

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
27/06/2019	Modification n° 4
30/07/2020	Mise à jour n° 3
08/03/2021	Mise à jour n° 4
15/04/2021	Modification simplifiée n° 1

MODIFICATION N°5

DOSSIER APPROUVE

« Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 9 décembre 2021 »

A Haguenau Le 9 décembre 2021 Le Vice-Président Jean-Lucien NETZER

MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HAGUENAU

NOTICE EXPLICATIVE

A annexer au rapport de présentation après l'approbation de la modification n° 5

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 4 procédures de modification et de 3 mises à jour. Une modification simplifiée est en cours de finalisation. Elle concerne uniquement le secteur de la gare ferroviaire et a pour objet la modification du règlement graphique pour permettre la construction d'un parking silo rue du Moulin Neuf.

La Communauté d'Agglomération de Haguenau, créée le 1^{er} 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° 5 du PLU de Haguenau a pour but de permettre des clarifier certains points du règlement écrit, de modifier un emplacement réservé pour dégager des terrains à bâtir, de modifier le zonage dans la zone de l'aérodrome et de rectifier des erreurs matérielles.

Cette modification affecte les règlements écrit et graphique, la liste des emplacements réservés et le rapport de présentation.

2. CONTENU DE LA MODIFICATION N° 5 DU PLU

La procédure de modification est mise en œuvre pour :

1. Clarification du règlement écrit

- 1.1. Permettre les extensions de bâtiments dont l'implantation est non conforme au PLU
- 1.2. Assouplir la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UD
- 1.3. Permettre l'implantation d'antenne relai en zone naturelle
- 1.4. Supprimer la règle des 1ha minimum en zone IAUx pour les constructions

2. Modification d'un emplacement réservé

2.1. Déplacement de l'emplacement réservé A35

3. Modification du règlement graphique pour prendre en compte les projets en cours

- 3.1. Rajout d'un espace naturel sensible en bordure la VLS route de Weitbruch
- 3.2. Extension de la zone A pour permettre l'extension de la ferme Brandt
- 3.3. Modification du zonage dans la zone de l'aérodrome
- 3.4. Modification du zonage des logements situés sur le site Emmaüs

4. Rectification des erreurs matérielles

- 4.1. Rectification d'une erreur matérielle au niveau de la règle de stationnement des deux roues
- 4.2. Rectification d'une erreur matérielle au niveau de la règle limitant l'emprise au sol en zone UC
- 4.3. Modification de l'emplacement réservé A24
- 4.4. Mise à jour la liste des emplacements réservés et du règlement graphique en ce qui concerne les emplacements réservés

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°5.

Choix de la procédure

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme la procédure de modification peut être mise en œuvre 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 modifier le règlement graphique et écrit 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.

Par ailleurs, aux termes de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre ler

du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Il résulte de l'application de ce texte et de la nature du projet de modification que la procédure à suivre est celle de la modification de droit commun et non une simple procédure de modification simplifiée.

Déroulement de la procédure de modification de droit commun

Conformément aux articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme :

- Le projet de modification sera notifié 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 Haquenau qui se tiendra au siège de la CAH et en mairie de Haquenau,
- 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 L'ENVIRONNEMENT

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 points de modification sont localisés sur le plan ci-dessous. Les aménagements du règlement écrit n'apportent pas de modification de l'impact du document sur l'état initial de l'environnement inclus dans le PLU approuvé.

Le dossier de procédure d'étude au cas par cas a été soumis à l'autorité environnementale pour avis. Le 7 juillet 2021, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale nous a fait parvenir sa décision de ne pas soumettre le projet de modification n° 5 du PLU de Haguenau à une évaluation environnementale.

Aux termes de l'article L.104-2 1° sous a) du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale prévue à l'article L.104-1 du même code les plans locaux d'urbanisme qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés.

En l'espèce, compte tenu de la localisation du site concerné par la présente modification et de la nature du projet envisagé, la Communauté d'Agglomération de Haguenau a décidé de ne pas soumettre la présente modification à évaluation environnementale aux motifs que :

• Le projet de modification concerne des sites déjà situés en zone urbaine ou à urbaniser qui ne sont pas situés dans une zone Nature 2000 et qui ont déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'élaboration du PLU.



1. CLARIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

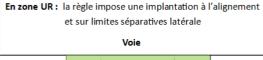
1.1. <u>Permettre les extensions de bâtiments dont l'implantation est non conforme</u> au PLU

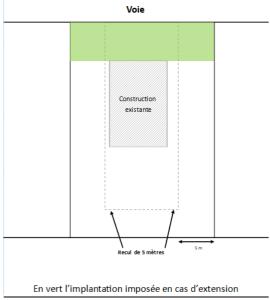
En zone UR le règlement impose une implantation à l'alignement des voies à l'article 6. Or certaines constructions sont situées en retrait. Afin de permettre une intégration harmonieuse au tissu bâti existant il est proposé de permettre aux extensions des bâtiments non conformes de s'implanter nonobstant la règle d'implantation à l'alignement.

De la même façon pour l'implantation par rapport aux limites séparatives le règlement de la zone UR impose une implantation sur limite séparative ou à 5 mètres minimum de la limite séparative. Il est proposé d'introduire également une exception à la règle pour les constructions non conformes.

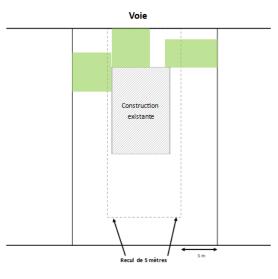
Cette exception a pour but de permettre l'implantation d'extensions qui n'aggravent pas la nonconformité du bâtiment.

Les schémas ci-dessous éclairent l'objectif de la modification des articles 6UR et 7UR.



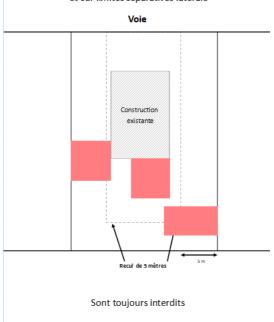


En zone UR: la règle impose une implantation à l'alignement et sur limites séparatives latérale



Proposition d'implantations à autoriser dans le cadre d'une extension qui n'aggrave pas la non-conformité

En zone UR : la règle impose une implantation à l'alignement et sur limites séparatives latérale



	Règle actuelle		Proposition de modification	
Article 6 UR - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Article 6 UR - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		
1.	Dans l'ensemble de la zone UR, à l'exception du secteur URc, les constructions ou installations de premier rang doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.	1.	Dans l'ensemble de la zone UR, à l'exception du secteur URc, les constructions ou installations de premier rang doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.	
2.	Dans le secteur URc, les constructions et installations de premier rang peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Lorsqu'elles ne sont pas implantées à l'alignement, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées à 1,20 mètres au moins de l'alignement de toute voie publique ou emprise publique limitrophe existante, à modifier ou à créer.	2.	Dans le secteur URc, les constructions et installations de premier rang peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Lorsqu'elles ne sont pas implantées à l'alignement, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées à 1,20 mètres au moins de l'alignement de toute voie publique ou emprise publique limitrophe existante, à modifier ou à créer.	
3.	Au-delà, par rapport à la voie de desserte, de la ligne de construction figurant le cas échéant au règlement graphique, aucune construction n'est admise au-dessus du niveau du sol naturel avant affouillement ou exhaussement.	3.	Au-delà, par rapport à la voie de desserte, de la ligne de construction figurant le cas échéant au règlement graphique, aucune construction n'est admise au-dessus du niveau du sol naturel avant affouillement ou exhaussement.	
	Toutefois, lorsqu'une marge de recul réglementaire ou graphique est applicable, elle ne s'impose pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.		Toutefois, lorsqu'une marge de recul réglementaire ou graphique est applicable, elle ne s'impose pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.	

- 4. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul définie au § 2 cidessus.
- 5. Les clôtures éventuelles doivent être implantées à l'alignement.
- 6. Par exception aux dispositions des paragraphes 1 et 2 ciavant, les constructions, ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures peuvent être implantés à l'alignement. A défaut, ils doivent respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 4. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul définie au § 2 cidessus.
- 5. Les clôtures éventuelles doivent être implantées à l'alignement.
- 6. Par exception aux dispositions des paragraphes 1 et 2 ciavant, les constructions, ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures peuvent être implantés à l'alignement. A défaut, ils doivent respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 7. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article 6 UR, le projet d'extension peut être accordé à condition de ne pas aggraver la non-conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble.

Pièces modifiées :

Règlement écrit (page 83)

1.2. Assouplir la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UD

Actuellement le PLU autorise les constructions sur limites séparatives en zone UD à condition que la construction présente une hauteur maximum de 3,50 mètres sur limite séparative et soit comprise dans un gabarit précis au-delà de la limite.

Cette règle empêche les constructions jumelées ou en bandes dans cette zone mise à part si les constructions sont accolées par le garage.

Il est donc proposé d'introduire une exception à la limitation actuelle de construction sur limite séparative en cas de construction jumelée, en bande, ou simultanée de part et d'autre de la limite séparative.

Règle actuelle	Proposition de modification
Article 7 UD - Implantation des constructions par rapport aux imites séparatives	Article 7 UD - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 La distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m. Lorsque la limite séparative se confond avec une limite de la zone UD, cette distance minimale est portée à 8 m. 1.1. Toutefois, les constructions et installations sont admises sur les limites séparatives à condition : que leur hauteur hors tout (1) soit inférieure ou égale à 3,50 m en limite séparative, qu'à partir de cette hauteur de 3,50 m en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne soit visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal, à l'intérieur des marges de recul minimales définies à l'alinéa 1. 	 La distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m. Lorsque la limite séparative se confond avec une limite de la zone UD, cette distance minimale est portée à 8 m. 1.1. Toutefois, les constructions et installations sont admises sur les limites séparatives à condition : que leur hauteur hors tout (1) soit inférieure ou égale à 3,50 m en limite séparative, qu'à partir de cette hauteur de 3,50 m en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne soit visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal, à l'intérieur des marges de recul minimales définies à l'alinéa 1. 1.2. Les constructions ou installations peuvent être édifiées

- 1.2. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est également admise à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 3 m². Sont également admises à l'intérieur de ces mêmes marges les saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, ...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. A l'exception des sas d'entrée admis ci-dessus, les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
- 1.3. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au § 1 ci-dessus.
- Quelles que soient les dispositions ci-dessus, le recul maximal opposable aux piscines (1) découvertes est fixé à 1 m.
- 3. Par exception aux dispositions du paragraphe 1 ci-avant, les constructions, ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures sont admis en limite séparative. Ils sont également admis à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus sous réserve de respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux limites séparatives.

- 1.3. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est également admise à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 3 m². Sont également admises à l'intérieur de ces mêmes marges les saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, ...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. A l'exception des sas d'entrée admis ci-dessus, les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
- 1.4. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au § 1 ci-dessus.
- 2. Quelles que soient les dispositions ci-dessus, le recul maximal opposable aux piscines (1) découvertes est fixé à 1 m.
- 3. Par exception aux dispositions du paragraphe 1 ci-avant, les constructions, ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures sont admis en limite séparative. Ils sont également admis à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus sous réserve de respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux limites séparatives.

- 4. Les extensions, constructions et installations rendues nécessaires pour la mise en accessibilité handicapée de bâtiments existants autres que des logements et ne respectant pas les dispositions du présent article sont néanmoins admises dès lors qu'elles ne sont pas implantées à moins de 50 cm d'une limite séparative.
- 4. Les extensions, constructions et installations rendues nécessaires pour la mise en accessibilité handicapée de bâtiments existants autres que des logements et ne respectant pas les dispositions du présent article sont néanmoins admises dès lors qu'elles ne sont pas implantées à moins de 50 cm d'une limite séparative.

Pièces modifiées : Règlement écrit (page 44)

1.3. Permettre l'implantation d'antenne relai en zone naturelle

La commune a été sollicitée pour l'implantation d'une antenne de relai de radiotéléphonie à implanter en zone N. Or à ce jour le règlement du PLU n'autorise pas explicitement l'implantation de tels ouvrages. Il limite les autorisations d'implantation aux lignes électriques aériennes et aux canalisations et ouvrages souterrains.

Il est proposé de rajouter à la liste des équipements collectifs autorisés l'implantation d'antennes relais en limitant toutefois leur implantation à 25 m² d'emprise par tranche de 100 ha pour éviter la multiplicité des implantations.

	Règle actuelle		Proposition de modification
	icle 2 N - Occupations et utilisations du sol admises sous iditions particulières		icle 2 N - Occupations et utilisations du sol admises sous nditions particulières
1.	L'ensemble des travaux, aménagements, ouvrages, constructions et installations admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la délimitation d'un site NATURA 2000.	1.	L'ensemble des travaux, aménagements, ouvrages, constructions et installations admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la délimitation d'un site NATURA 2000.
2.	Dans l'ensemble de la zone N :	2.	Dans l'ensemble de la zone N :
	2.1. Sont admises les constructions et installations d'exploitation et de gestion forestière à condition qu'elles soient liées et nécessaires à cette activité de gestion et d'exploitation forestière. A l'intérieur du camp d'Oberhoffen, sont admises les constructions et		2.1. Sont admises les constructions et installations d'exploitation et de gestion forestière à condition qu'elles soient liées et nécessaires à cette activité de gestion et d'exploitation forestière. A l'intérieur du camp d'Oberhoffen, sont admises les constructions et

installations nécessaires au maintien des activités militaires

- 2.2. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par :
 - une construction admise.
 - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
 - un aménagement admis,
 - des recherches archéologiques.
- 3. Les plans d'eau ou espaces inondables sont admis à condition qu'ils répondent à des besoins de gestion des eaux pluviales ou aux nécessités de fonctionnement ou de gestion hydraulique (y compris les fossés et bassins de rétention d'eaux pluviales ou de gestion des crues).
 - 3.1. Les travaux, constructions et installations sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des fossés, cours d'eau et canaux, ainsi que les interventions de toute nature à condition qu'elles soient nécessaires à la maintenance des aménagements hydrauliques ou des cours d'eau.
 - 3.2. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations admises au titre du présent règlement de zone sont admises à condition de respecter un recul de 4 m par rapport aux berges des fossés et de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.

installations nécessaires au maintien des activités militaires.

- 2.2. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par :
 - une construction admise.
 - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
 - un aménagement admis,
 - des recherches archéologiques.
- 3. Les plans d'eau ou espaces inondables sont admis à condition qu'ils répondent à des besoins de gestion des eaux pluviales ou aux nécessités de fonctionnement ou de gestion hydraulique (y compris les fossés et bassins de rétention d'eaux pluviales ou de gestion des crues).
 - 3.1. Les travaux, constructions et installations sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des fossés, cours d'eau et canaux, ainsi que les interventions de toute nature à condition qu'elles soient nécessaires à la maintenance des aménagements hydrauliques ou des cours d'eau.
 - 3.2. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations admises au titre du présent règlement de zone sont admises à condition de respecter un recul de 4 m par rapport aux berges des fossés et de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.

Pièces modifiées : Règlement écrit (page 137)

1.4. Supprimer la règle des 1ha minimum en zone IAUx pour les constructions

L'article 2IAUx impose une surface minimale d'un hectare pour toute opération d'aménagement ou de construction. Le but est d'obtenir un aménagement d'ensemble cohérent des zones d'extension urbaine et d'éviter un mitage au sein de l'opération. Si la règle est opérante pour les projets d'aménagement (permis d'aménager ou déclaration préalable) elle s'avère bloquante pour les projets de construction. Il n'y a pas lieu d'appliquer cette règle de superficie minimale aux opérations de constructions sur des terrains issus de projets d'aménagement antérieurs. Sinon cela reviendrait à imposer une surface minimale de terrain pour permettre tout projet.

Il y a donc lieu de rectifier l'article 2IAUx en supprimant la notion de construction.

	Règle actuelle		Proposition de modification
Article 2 IAUx - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières		Article 2 IAUx - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières	
1.	Sont admises les opérations d'aménagement et de construction à la condition qu'elles soient destinées à l'accueil d'activités et que la zone soit desservie en haut débit.	1.	Sont admises les opérations d'aménagement et de construction à la condition qu'elles soient destinées à l'accueil d'activités et que la zone soit desservie en haut débit.
2.	Les opérations d'aménagement ou de construction sont admises à condition que: - leur terrain d'assiette couvre une superficie minimale de 1 ha, - que leur limite d'emprise ne crée aucun terrain enclavé à l'extérieur du périmètre de l'opération projetée(1).	2.	Les opérations d'aménagement ou de construction sont admises à condition que: - leur terrain d'assiette couvre une superficie minimale de 1 ha, - que leur limite d'emprise ne crée aucun terrain enclavé à l'extérieur du périmètre de l'opération projetée(1).

Lorsqu'un reliquat de telles opérations (2) est inférieur à la surface minimale d'opération fixée ci-dessus, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir ce reliquat d'un seul tenant

- 3. Un et un seul logement de fonction (ou de gardiennage) par unité foncière est admis, aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activité (sauf si les conditions de sécurité découlant d'une procédure d'installation classée s'y opposent),
 - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable,
 - qu'il soit limité à 150 m² de surface de plancher
- 4. Sont admis les travaux d'aménagement et d'extension des constructions d'habitation existantes, à condition de s'inscrire dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U.
- 5. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à la condition qu'ils soient justifiés par :
 - une construction admise,
 - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
 - un aménagement admis,
 - des recherches archéologiques.
- 6. Sont admis les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique sont admis, à condition qu'ils

Lorsqu'un reliquat de telles opérations (2) est inférieur à la surface minimale d'opération fixée ci-dessus, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir ce reliquat d'un seul tenant

- 3. Un et un seul logement de fonction (ou de gardiennage) par unité foncière est admis, aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activité (sauf si les conditions de sécurité découlant d'une procédure d'installation classée s'y opposent),
 - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable,
 - qu'il soit limité à 150 m² de surface de plancher
- 4. Sont admis les travaux d'aménagement et d'extension des constructions d'habitation existantes, à condition de s'inscrire dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U.
- 5. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à la condition qu'ils soient justifiés par :
 - une construction admise,
 - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
 - un aménagement admis,
 - des recherches archéologiques.
- 6. Sont admis les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique sont admis, à condition qu'ils

- fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
- 7. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations sont admises sous réserve de respecter un recul de 3 m par rapport aux berges des fossés et de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.
- fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
- 7. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations sont admises sous réserve de respecter un recul de 3 m par rapport aux berges des fossés et de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.

Pièces modifiées : Règlement écrit (page 119)

2. MODIFICATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE

2.1. <u>Déplacement de l'emplacement réservé A35</u>

Le PLU de Haguenau a délimité des zones UG au niveau du règlement graphique. Ces zones UG, inconstructibles en l'état, ont été fléchées pour une future urbanisation sous forme organisée. Il s'agit de cœur d'ilôt situés en 2ème rang par rapport à des rues déjà bâties en 1ère ligne.

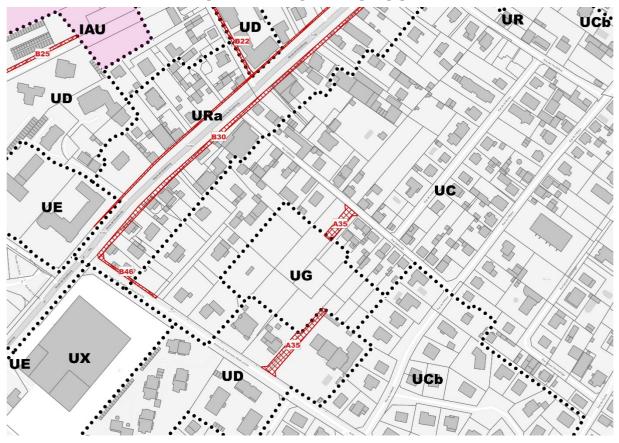
Pour ne pas obérer d'une future urbanisation des zones UG des emplacements réservés ont été délimités pour assurer une desserte suffisante de ces zones.

Au-delà de la localisation précise du futur accès à la zone, le PLU assure essentiellement la sauvegarde d'un potentiel accès viaire à la zone.

Ainsi l'emplacement réservé n° A35 a été délimité pour permettre l'accessibilité à une zone UG depuis la rue Gaillardin et l'avenue du Professeur Leriche. Toutefois sa localisation en partie centrale de la parcelle cadastrée en section EY n°17 rend la parcelle inconstructible.

Il est donc proposé de déplacer l'emplacement réservé A35 pour rendre la parcelle EY n°17 constructible.

MODIFICATION PROPOSEE



Pièces modifiées :Règlement graphique planches 6 et 9 au 1/2000^{ème}

3. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE POUR PRENDRE EN COMPTE LES PROJETS EN COURS

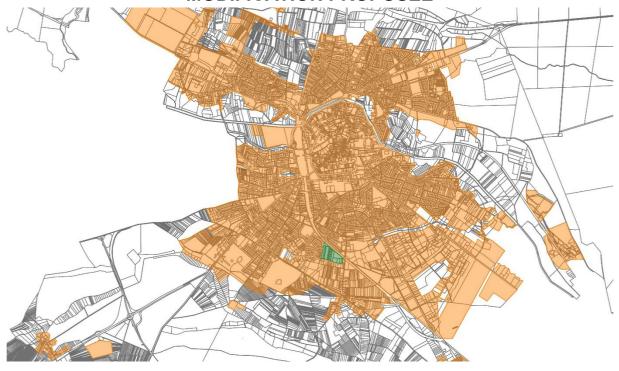
3.1. Rajout d'un espace naturel sensible en bordure la VLS route de Weitbruch

Dans le cadre de l'arrêté CNPN pour la réalisation de la voie de liaison sud la mise en place d'un espace naturel sensible a été imposé en terme de mesure environnementale compensatoire. Il y a lieu de la faire figurer au document au niveau des annexes.

PLAN DU DROIT DE PREEMPTION ACTUEL



MODIFICATION PROPOSEE



Pièces modifiées : Annexes – plan du droit de préemption

3.2. <u>Extension de la zone A pour permettre l'extension de la ferme Brandt</u>

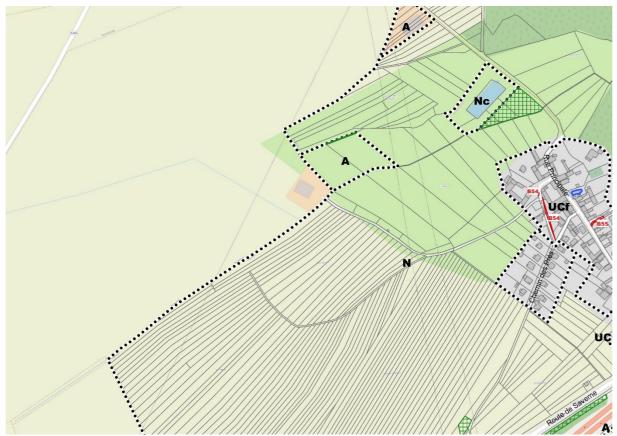
Située en limite du ban communal de Batzendorf, la ferme Brandt a des terrains sur le ban communal de Haguenau. Mais ces terrains ont été classés en zone N et sont donc inexploitables pour la construction de bâtiments agricoles.

Il est proposé de classer quelques parcelles en zone A pour permettre la construction de bâtiments agricoles.

Superficie concernée : 0,98 hectares

REGLEMENT GRAPHIQUE ACTUEL

MODIFICATION PROPOSEE



Pièces modifiées : Règlement graphique planche 1 au 1/2000^{ème}

3.3. Modification du zonage dans la zone de l'aérodrome

La voie de liaison sud étant à présent en cours de mise en service la zone IAUx à l'aérodrome perd de son sens. La zone est à présent desservie de façon optimale en voirie et en réseaux. Il est donc proposé de basculer la zone IAUx (urbanisation à court terme sous forme d'opération globale) en zone UX.

Afin d'encadrer les constructions qui donneront sur la VLS il est proposé de créer une zone UXb qui autorisa :

- La construction de bâtiments à destination de l'industrie et de l'artisanat,
- L'affectation de 25% maximum de la surface de plancher à une destination de commerces à condition que le commerce soit lié à une activité industrielle ou artisanale.

Le règlement de la zone UXb serait prolongé au niveau de l'orientation d'aménagement et de programmation par une règle de qualité architecturale des façades située en première ligne le long de la VLS.

En plus de cette modification il est proposé de modifier les classements de 2 terrains dans le même secteur dans un souci de cohérence (l'unité foncière est partagée entre 2 zones).

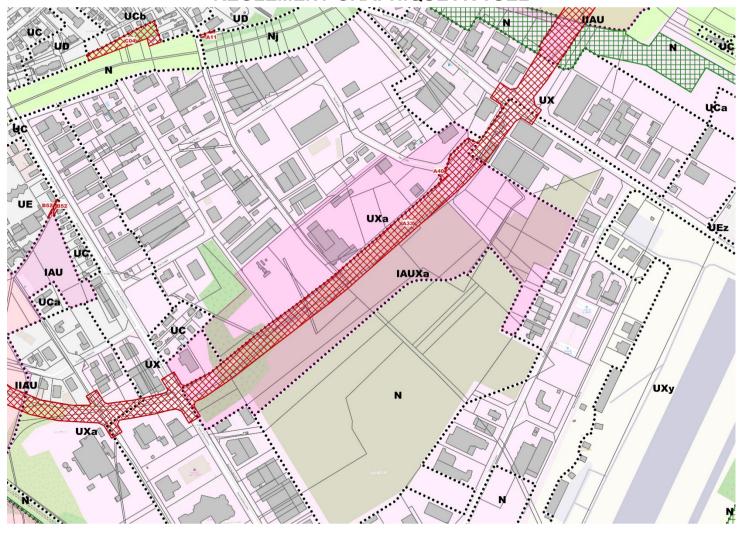
Superficies concernées :

IAUXa (suppression de la zone) : -12,57 ha

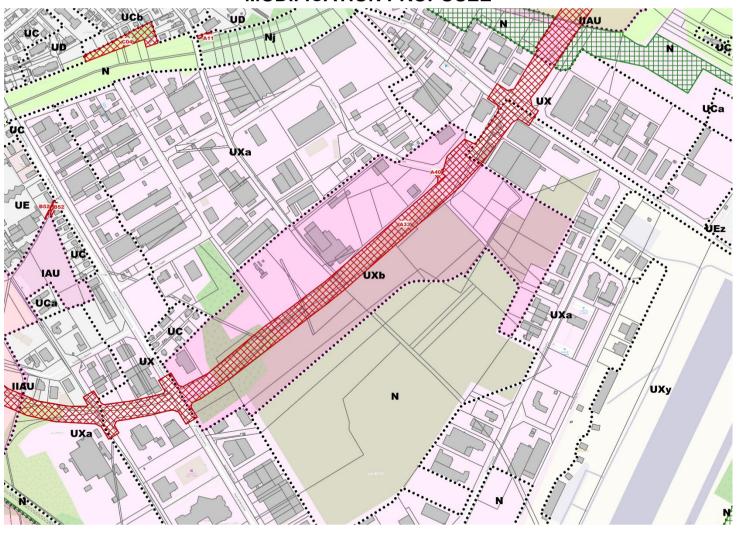
UX : -0,30 ha UXa : -7,17 ha

UXb (création de la zone) : +20,45 ha

REGLEMENT GRAPHIQUE ACTUEL



MODIFICATION PROPOSEE



	Règle actuelle		Proposition de modification		
Arti	Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol interdites		Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol interdites		
1.	Sont interdites les constructions et installations à usage d'habitat en dehors de celles admises à l'article 2 UX.	1.	Sont interdites les constructions et installations à usage d'habitat en dehors de celles admises à l'article 2 UX.		
2.	Sont interdites les constructions et installations à destination agricole.	2.	Sont interdites les constructions et installations à destination agricole.		
3.	Sont interdites les constructions et installations à usage d'équipements collectifs sauf :	3.	Sont interdites les constructions et installations à usage d'équipements collectifs sauf :		
	 lorsqu'elles sont à usage de service, de restauration ou de sports et qu'elles sont en lien avec la présence des activités de la zone concernée, 		 lorsqu'elles sont à usage de service, de restauration ou de sports et qu'elles sont en lien avec la présence des activités de la zone concernée, 		
	 lorsqu'elles sont à usage cultuel et en lien avec activité cultuelle existante à la date d'approbation du présent PLU. 		 lorsqu'elles sont à usage cultuel et en lien avec activité cultuelle existante à la date d'approbation du présent PLU. 		
	 les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif. 		 les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif. 		
4.	Sont interdits les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique.	4.	Sont interdits les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique.		
5.	Est interdite la réalisation de locaux habitables en dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.	5.	Est interdite la réalisation de locaux habitables en dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.		
6.	Sont interdits les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères et de loisirs, la pratique du camping en	6.	Sont interdits les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères et de loisirs, la pratique du camping en		

- dehors des terrains aménagés, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- 7. Dans l'ensemble de la zone UX à l'exception du secteur UXg, sont interdits les carrières, les étangs ou les plans d'eau, à l'exception pour ces derniers de ceux admis sous conditions particulières à l'article 2UX.
- 8. Dans les secteurs UXa sont interdits les commerces, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UX.
- Dans le secteur UXc, sont interdites les constructions et installations à destination industrielle, artisanale, de bureaux et de stockage qui ne présentent pas de lien avec la destination commerciale du secteur.

- dehors des terrains aménagés, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- 7. Dans l'ensemble de la zone UX à l'exception du secteur UXg, sont interdits les carrières, les étangs ou les plans d'eau, à l'exception pour ces derniers de ceux admis sous conditions particulières à l'article 2UX.
- 8. Dans les secteurs UXa et UXb, sont interdits les commerces, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UX.
- 9. Dans le secteur UXc, sont interdites les constructions et installations à destination industrielle, artisanale, de bureaux et de stockage qui ne présentent pas de lien avec la destination commerciale du secteur.

	Règle actuelle	Proposition de modification	
Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières		Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières	
1.	Sont admis les opérations d'aménagement et de construction, à la condition qu'elles soient destinées à l'accueil d'activités ou des occupations et utilisations du sols admises au présent règlement de zone.	 Sont admis les opérations d'aménagement et de constructi à la condition qu'elles soient destinées à l'accueil d'activi ou des occupations et utilisations du sols admises au prés règlement de zone. 	ités
2.	 Est admis un et un seul logement de fonction (ou de gardiennage) par unité foncière, à condition : qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activité (sauf si les conditions de sécurité découlant d'une procédure d'installation classée s'y opposent) Sont interdites les constructions et installations à usage d'habitat en dehors de celles admises à l'article 2 UX. qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ; qu'il soit limité à 150 m² de surface de plancher 	 2. Est admis un et un seul logement de fonction (ou gardiennage) par unité foncière, à condition : qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activité (sauf si les conditions de sécurité découlant d'une procédure d'installation classée s'y opposent) Sont interdites les constructions et installations à usage d'habitat en dehors de celles admises à l'article 2 UX. qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ; qu'il soit limité à 150 m² de surface de plancher 	
3.	Sont admis les travaux d'aménagement et d'extension des constructions d'habitation existantes, à condition de s'inscrire dans la limite de 20 % de la surface de plancher à usage d'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U.	3. Sont admis les travaux d'aménagement et d'extension or constructions d'habitation existantes, à condition de s'insc dans la limite de 20 % de la surface de plancher à usa d'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U.	rire
4.	Sont admis les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient justifiés par : - une construction ou une activité admise,	 4. Sont admis les affouillements et exhaussements des sol condition qu'ils soient justifiés par : une construction ou une activité admise, 	s à

- la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
- un aménagement admis,
- des recherches archéologiques.
- 5. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UXy : Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique sont admis, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.

6. Dans le secteur UXa:

Sont admis l'aménagement et la transformation des commerces existants, ainsi que leur extension éventuelle à condition qu'ils s'inscrivent dans une limite maximum de 10 % de la surface de plancher de commerce existante à la date d'approbation du P.L.U.

7. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations sont admises à condition de respecter un recul

- la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
- un aménagement admis,
- des recherches archéologiques.
- 5. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UXy : Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique sont admis, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.

6. Dans le secteur UXa:

Sont admis l'aménagement et la transformation des commerces existants, ainsi que leur extension éventuelle à condition qu'ils s'inscrivent dans une limite maximum de 10 % de la surface de plancher de commerce existante à la date d'approbation du P.L.U.

7. Dans le secteur UXb:

Sont admises les constructions et installations à destination commerciale à condition d'être liées et nécessaires à une activité artisanale, industrielle, de bureaux et de stockage présente sur le site et de répondre aux caractéristiques suivantes :

- les surfaces de plancher destinées aux commerces sont limitées à 25% des surfaces de plancher des constructions sur l'unité foncière.
- les surfaces destinées aux commerces doivent être intégrées à la construction à usage d'activité artisanale, industrielle, de bureaux et de stockage.
- 8. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations sont admises à condition de respecter un recul

- de 3 m par rapport aux berges des fossés et de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.
- 8. Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement de zone pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/ des dispositions non respectées ou qu'ils en réduisent la non-conformité.
- 9. L'ensemble des travaux, aménagements, ouvrages, constructions et installations admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la délimitation d'un site NATURA 2000.

- de 3 m par rapport aux berges des fossés et de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.
- 9. Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement de zone pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/ des dispositions non respectées ou qu'ils en réduisent la non-conformité.
- 10. L'ensemble des travaux, aménagements, ouvrages, constructions et installations admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la délimitation d'un site NATURA 2000.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Exupéry). Cette bande de friches doit être aménagée comme un

corridor biologique nord - sud en lien avec les passages " petite

faune " de la VLS. Cette bande servira de zone de transition et de

refuge et doit être aménagée en conséquence au moyen par

exemple de placage de sables purs et d'installation de refuges / gîtes

pour la petite faune, notamment les reptiles et les petits mammifères. Sa

Orientation actuelle	Proposition de modification
E) Secteur Ouest de l'aérodrome	E) Secteur Ouest de l'aérodrome
Orientations de mise en valeur de l'environnement et paysagères	Orientations de mise en valeur de l'environnement et paysagères
Traitement de la limite avec la zone Natura 2000 : En limite du secteur Natura 2000 et tout particulièrement le long de la limite symbolisée au schéma d'aménagement, les opérations d'aménagement et de construction ainsi que les voies et installations autorisées sont conçues et réalisées de façon à empêcher physiquement tout écoulement d'eau pluviale vers le site protégé, de façon à en préserver le caractère de pelouse sableuse sèche.	Traitement de la limite avec la zone Natura 2000 : En limite du secteur Natura 2000 et tout particulièrement le long de la limite symbolisée au schéma d'aménagement, les opérations d'aménagement et de construction ainsi que les voies et installations autorisées sont conçues et réalisées de façon à empêcher physiquement tout écoulement d'eau pluviale vers le site protégé, de façon à en préserver le caractère de pelouse sableuse sèche.
Cette mesure sera complétée par le maintien d'une bande de friches et de landes, hors NATURA 2000, côté ouest de l'ancien	Cette mesure sera complétée par le maintien d'une bande de friches et de landes, hors NATURA 2000, côté ouest de l'ancien
aérodrome figuré au schéma d'aménagement par le graphisme «traitement de la limite avec Natura 2000»1 (hors partie bordant la limite orientée est-ouest et partie parallèle à la rue Saint	aérodrome figuré au schéma d'aménagement par le graphisme «traitement de la limite avec Natura 2000»1 (hors partie bordant la limite orientée est-ouest et partie parallèle à la rue Saint

35

Exupéry). Cette bande de friches doit être aménagée comme un

corridor biologique nord - sud en lien avec les passages " petite

faune " de la VLS. Cette bande servira de zone de transition et de

refuge et doit être aménagée en conséquence au moyen par

exemple de placage de sables purs et d'installation de refuges / gîtes

pour la petite faune, notamment les reptiles et les petits mammifères. Sa

largeur doit permettre la réalisation d'un front bâti d'une épaisseur suffisante pour satisfaire à sa destination.

Le long de la voie de liaison sud figurée par le tracé de principe «voie principale à créer», les constructions constituent un front bâti privilégiant l'encadrement bâti et le caractère urbain de la voie.

Les espaces de parking et de service sont rejetés majoritairement en partie arrière des parcelles par rapport à la VLS, pour assurer ce paysage urbain.

2. Autres orientations

L'aménagement du site se fait en parallèle avec la création de la voie de liaison sud

La future voie de liaison inter-quartiers sud matérialisée au schéma d'aménagement sous l'appellation «principe de voie principale à créer» fait partie intégrante de la trame viaire desservant ce quartier. Ses caractéristiques autorisent le développement de fonctions économiques de part et d'autre, tournées vers une forte densité d'emplois.

La partie de zone UX couverte par le schéma d'aménagement est destinée à être requalifiée. Les constructions et installations qui y sont possibles doivent concourir à la valorisation économique de la façade sur la Voie de Liaison Sud (VLS).

De part et d'autre de la VLS, est privilégiée l'implantation de constructions à vocation tertiaire (de type bureaux et services) et artisanales à l'exclusion du commerce.

largeur doit permettre la réalisation d'un front bâti d'une épaisseur suffisante pour satisfaire à sa destination.

Le long de la voie de liaison sud figurée par le tracé de principe «voie principale à créer», les constructions constituent un front bâti privilégiant l'encadrement bâti et le caractère urbain de la voie.

La façade des bâtiments situés le long de la VLS devront faire l'objet d'un traitement qualitatif avec l'utilisation de matériaux nobles et durables

Les espaces de parking et de service sont rejetés majoritairement en partie arrière des parcelles par rapport à la VLS, pour assurer ce paysage urbain.

2. Autres orientations

L'aménagement du site se fait en parallèle avec la création de la voie de liaison sud

La future voie de liaison inter-quartiers sud matérialisée au schéma d'aménagement sous l'appellation «principe de voie principale à créer» fait partie intégrante de la trame viaire desservant ce quartier. Ses caractéristiques autorisent le développement de fonctions économiques de part et d'autre, tournées vers une forte densité d'emplois.

La partie de zone UX couverte par le schéma d'aménagement est destinée à être requalifiée. Les constructions et installations qui y sont possibles doivent concourir à la valorisation économique de la façade sur la Voie de Liaison Sud (VLS).

De part et d'autre de la VLS, est privilégiée l'implantation de constructions à vocation tertiaire (de type bureaux et services) et artisanales. Les activités commerciales peuvent être autorisées

Le choix des plantations arborées à réaliser ou à préserver par les opérations d'urbanisation intègre le souci des circulations de chiroptères éventuellement présents sur le site.

lorsqu'elles sont présentent à titre accessoire en lien avec une activité tertiaire ou artisanales.

Le choix des plantations arborées à réaliser ou à préserver par les opérations d'urbanisation intègre le souci des circulations de chiroptères éventuellement présents sur le site.

Pièces modifiées :

Rapport de présentation (page 563)
Règlement écrit (pages 92 et 94)
Règlement graphique planches 7, 8, 10 et 11 au 1/2000ème
Orientations d'aménagement et de programmation (page 13)

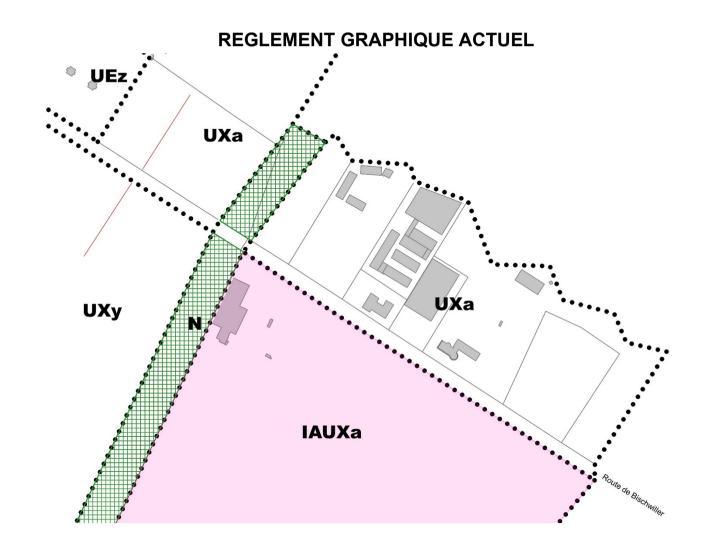
3.4. <u>Modification du zonage des logements situés sur le site Emmaüs</u>

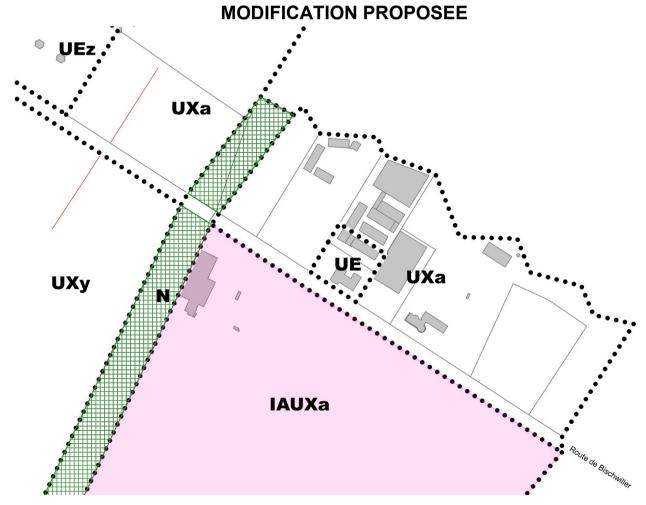
Le site Emmaüs est actuellement classé en zone UXa. L'association souhaiterait pouvoir rénover les logements existants sur site et créer des logements d'urgence.

Ce projet est également soutenu par la Direction des solidarités. La ville est propriétaire du terrain et l'a mis à disposition par bail emphytéotique de l'association Emmaüs.

Il est proposé de classer les terrains en zone UE (urbaine destinée à des équipements collectifs ou d'intérêt public). La zone UE permet la rénovation des logements existants.

Superficies concernées : 0,39 ha





Pièces modifiées : Règlement graphique planche 8 au 1/2000^{ème}

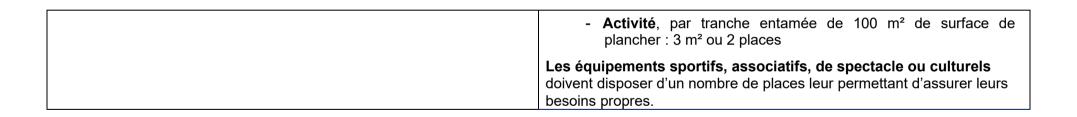
4. RECTIFICATION DES ERREURS MATERIELLES

4.1. Rectification d'une erreur matérielle au niveau de la règle de stationnement des deux roues

Une incohérence est relevée au niveau de la règle applicable pour le stationnement des 2 roues. Toutes les zones U et AU sauf la zone UR précisent que la surface d'un emplacement pour un vélo équivaut à 1,5 m². En zone UR cette même surface est fixée à 6m².

Toutefois, la présente modification permet à la CAH de réinterroger la règle en matière de stationnement des deux roues. La règle actuelle ne prend par exemple pas en compte la nouvelle typologie de deux roues comme les vélos cargos ou les remorques à vélo destinées au transport notamment des enfants en bas-âges. Afin d'encourager le recours à ce mode de déplacement doux il est proposé d'imposer une surface minimale de $10m^2$ et l'obligation de créer un local spécifique pour les vélos (distinct du local poubelles et du local technique).

Règle actuelle	Proposition de modification
Article 12 UA - Stationnement	Article 12 UA - Stationnement
 4.3. Stationnement des deux-roues : Les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues. Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires. Ce local doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation, et ne peut pas être réalisé en sous-sol. Ce local (¹¹) à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m²: - Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de 	4.3. Stationnement des deux-roues : Les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues. Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires. Ce local doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation, et ne peut pas être réalisé en sous-sol. L'usage de ce local doit être exclusivement réservé au stationnement des deux roues. Une place de stationnement équivaut à une surface minimum de 1,5 m². L'organisation de ce local doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées pour en garantie un usage optimal et effectif. Ce local (1) à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 10 m²:
stationnement de deux- roues doit être réalisée par tranche entamée de 85 m² de surface de plancher - Bureaux, par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 3 m² ou 2 places	
 Locaux d'enseignement : primaire, par classe : 4,5 m² ou 3 places secondaire, technique ou supérieur, par classe : 15 m² ou 10 	 Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement de deux- roues doit être réalisée par tranche entamée de 85 m² de surface de plancher
places - Activité , par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 3 m² ou 2 places	 Bureaux, par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 3 m² ou 2 places Locaux d'enseignement :
 Les équipements sportifs, associatifs, de spectacle ou culturels doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. 	 primaire, par classe : 4,5 m² ou 3 places secondaire, technique ou supérieur, par classe : 15 m² ou 10 places



Les mêmes modifications sont à apporter à toutes les zones urbaines sauf les zones UG et à urbaniser sauf les zones IIAU.

Pièces modifiées :

Règlement écrit (pages 11, 12, 21, 22, 36, 37, 48, 61, 77, 89, 101, 113 et 126)

4.2. Rectification d'une erreur matérielle au niveau de la règle limitant l'emprise au sol en zone UC

A l'occasion de la modification n°2 la règle de la zone UC qui limite l'emprise au sol des constructions d'un seul tenant a été modifiée. La modification a permis d'augmenter la surface permise pour les constructions d'un seul tenant en passant d'un maximum de 170 m² à un maximum de 200 m².

Une exception avait été intégrée dans le règlement dans sa rédaction initiale pour permettre aux constructions de plus de 170 m² existantes à l'approbation du PLU de réaliser des extensions à hauteur de 15% maximum de la surface existante. Or cette exception n'a pas été amendée par la modification.

Il est proposé de rectifier cette erreur matérielle.

	Règle actuelle	Proposition de modification
Art	icle 9 UC – Emprise au sol	Article 9 UC – Emprise au sol
1.	Dans l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCc, l'emprise au sol maximale n'est pas réglementée.	Dans l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCc, l'emprise au sol maximale n'est pas réglementée.
	L'emprise au sol maximale d'un seul tenant est limitée à 200 m² à l'exception cependant du secteur UCf , où l'emprise au sol maximale d'un seul tenant n'est pas réglementée pour les constructions et installations à destination d'activités agricoles. Toutefois, lorsque les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU ont une emprise au sol existante supérieure à 170m², leur extension est possible dans la limite de 15% de la superficie d'emprise au sol existante à cette date.	L'emprise au sol maximale d'un seul tenant est limitée à 200 m² à l'exception cependant du secteur UCf , où l'emprise au sol maximale d'un seul tenant n'est pas réglementée pour les constructions et installations à destination d'activités agricoles. Toutefois, lorsque les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU ont une emprise au sol existante supérieure à 200m², leur extension est possible dans la limite de 15% de la superficie d'emprise au sol existante à cette date.
	Les constructions et installations à destination d'activités agricoles en secteur de zone UCf ne sont pas soumises à cette limite de 15%.	Les constructions et installations à destination d'activités agricoles en secteur de zone UCf ne sont pas soumises à cette limite de 15%.
2.	Dans le secteur UCc, l'augmentation de l'emprise au sol ⁽²⁾ est limitée à +20 % par rapport à l'emprise au sol des constructions et installations existantes à la date d'approbation du P.L.U.	2. Dans le secteur UCc, l'augmentation de l'emprise au sol (2) est limitée à +20 % par rapport à l'emprise au sol des constructions et installations existantes à la date d'approbation du P.L.U.

Pièces modifiées : Règlement écrit (page 33)

4.3. <u>Modification de l'emplacement réservé A24</u>

Dans le cadre de la modification n°2 du PLU approuvée le 19 septembre 2016 l'emplacement réservé B31 a été supprimé. Lors de l'enquête publique sur cette modification les riverains avaient demandé également la suppression de l'emplacement réservé A24. La commune s'est engagée suite à la modification n°2 d'intégrer la modification de l'emplacement réservé A24 dans la prochaine modification du PLU. Cette modification n'ayant à ce jour pas été prise en compte il est proposé de l'intégrer à la présente procédure.

Il convient tout d'abord de signaler qu'une confusion a été faite par le public entre l'ER B31 – élargissement de la rue du Potager -, objet de la présente modification, et l'emplacement réservé qui le jouxte à savoir l'ER A24 – liaison entre la rue du Colonel André et la rue du Potager – permettant de desservir le cœur d'ilot UG et qui n'est pas modifié dans le cadre de la procédure de modification n°2.

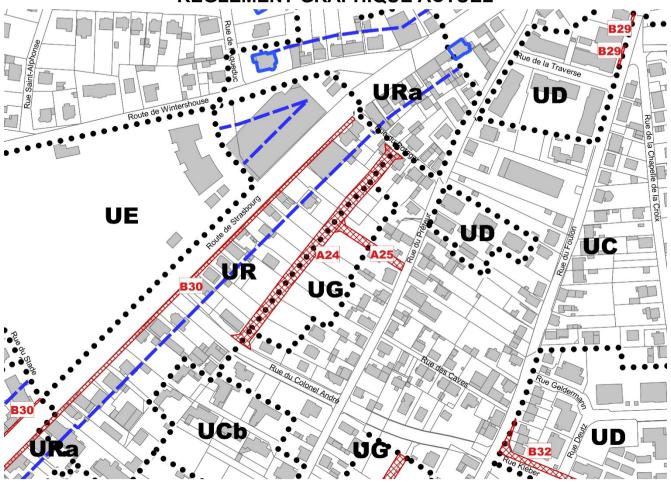
A ce titre, le dossier contient une erreur matérielle sur l'extrait de plan de zonage modifié n°9 du règlement graphique, la réduction de l'élargissement de l'ER B31 débordant graphiquement sur l'amorce de l'ER A24. Ce débord est à supprimer dans le cadre du dossier final qui sera soumis à approbation du Conseil municipal.

Au regard de l'ensemble des remarques des riverains émises dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU, une réunion avec les riverains de la rue du Potager s'est tenue en mairie le 24 juin 2016. Les craintes d'augmentation du trafic et de la vitesse sur cette rue ont conduit la Ville à revoir son positionnement et à valider en accord avec l'ensemble des riverains présents :

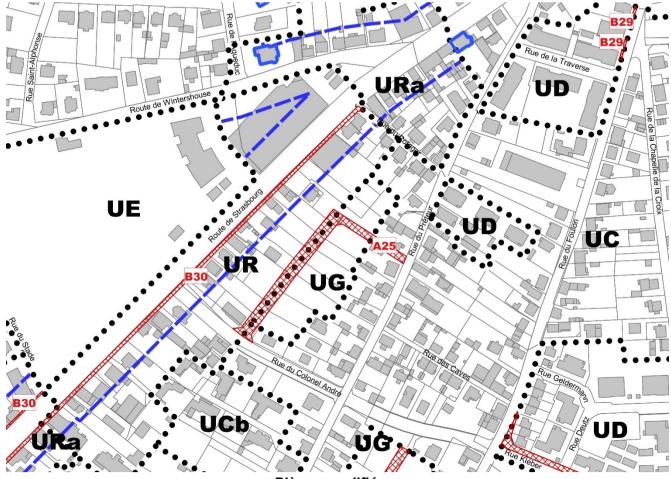
- la modification ultérieure, via la prochaine procédure de modification à venir (n°3 à l'horizon 2018), de l'emplacement réservé A24 de manière à ce que son débouché sur la rue du Potager soit supprimé; en effet, si la Ville souhaite s'engager fermement à la mise en place de cette modification d'emplacement réservé, la présente procédure de modification n°2 du PLU ne permettra pas d'intégrer directement cette reconfiguration de la réserve foncière. La configuration précise de la desserte du cœur d'ilot UG reste à travailler finement d'ici là,
- la **suppression pure et simple de l'emplacement réservé B31** dans le cadre de la présente procédure de modification

Extrait du mémoire en réponse suite à l'enquête publique sur la modification n° 2 du PLU de Haguenau

REGLEMENT GRAPHIQUE ACTUEL



MODIFICATION PROPOSEE



Pièces modifiées :

Règlement graphique planche 9 au 1/2000ème Liste des emplacements réservés

4.4. <u>Mise à jour la liste des emplacements réservés et du règlement graphique en ce qui concerne les emplacements réservés</u>

Dans le cadre de la modification n° 1 du PLU l'emplacement réservé B13 a été supprimé mais il figure encore dans la liste des emplacements réservés. Il y a lieu de le barrer dans cette liste.

Dans le cadre de la modification n° 2 du PLU :

- les emplacements réservés A07, A09, A31, B31, B36, B37, C07 ont été supprimés mais ils figurent encore dans la liste des emplacements réservés. Il y a lieu de les barrer dans cette liste.
- les emplacements réservés B63 et B64 ont été rajoutés mais ne figure pas dans la liste des emplacements réservés). Il y a lieu de le rajouter dans cette liste.

Dans le cadre de la modification n° 3 du PLU l'emplacement réservé A13 a été supprimé mais il figure encore sur le règlement graphique et dans la liste des emplacements réservés. Il y a lieu de le supprimer dans la liste des emplacements réservés et sur le règlement graphique.

Pièces modifiées : Liste des emplacements réservés