



EXTRAIT

DU Conseil municipal

SÉANCE DU
19 septembre 2016

N° 2016-CM-98

PLAN LOCAL D'URBANISME :
approbation de la modification n°2

Sont présents :

M. Claude STURNI, M. André ERBS, Mme Simone LUXEMBOURG, M. Pierre FENNINGER, Mme Christine SCHMELZER, M. Jean-Michel STAERLE, Mme Isabelle DEUTSCHMANN, M. Daniel CLAUSS, Mme Marie-France GENOCHIO, Mme Séverine FROMMWEILER, M. Michel THIEBAUT, M. Rémy PETER, Mme Marianne ROSER, M. Claude RAU, M. Pascal QUINIOU, Mme Evelyne RISCH, Mme Nadia ZAEGEL, M. Vincent LEHOUX, M. Christian STEINMETZ, Mme Eva MEYER, M. Jean SCHIMPF, Mme Stéphanie LISCHKA, Mme Coralie TIJOU, M. Eric HAUSS, M. Lucas KESSENHEIMER, Mme Marguerite LEMAIRE, M. Jacques VANDERBEKEN, M. Eric BASTIAN, Mme Emmanuelle LANG, M. Luc BOEGLIN, M. Luc LEHNER, Mme Christine DEBUS, Mme Leilla WITZMANN

Sont absents (avec procuration) :

Mme Mireille ILLAT donne pouvoir à M. Daniel CLAUSS, Mme Françoise DELCAMP donne pouvoir à M. Michel THIEBAUT, Mme Elisabeth ZILLIOX donne pouvoir à M. Christian STEINMETZ, M. Marc MUCKENSTURM donne pouvoir à Mme Evelyne RISCH, M. Christian GUETH donne pouvoir à Mme Marianne ROSER, Mme Fidan ACINIKLI donne pouvoir à M. Eric HAUSS

La majorité des membres en exercice assistant à la séance, le Conseil Municipal peut délibérer valablement.

M. l'Adjoint André ERBS fait fonction de secrétaire de séance et Mme l'Adjointe Simone LUXEMBOURG fait fonction de secrétaire suppléante.

PLAN LOCAL D'URBANISME : approbation de la modification n°2

Direction responsable : Direction de l'Environnement et de l'Urbanisme

Rapport présenté par M. André ERBS, 1er Adjoint au Maire

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé le 19 novembre 2012 et modifié le 22 septembre 2014. Il convient désormais de mener une seconde procédure de modification de manière à adapter le document de planification à certains projets communaux et à opérer des rectifications marginales.

Ainsi, il est proposé d'apporter les modifications suivantes au PLU :

1. Reclassement en zone UX d'un secteur classé en zone UC

L'extrémité Nord de la Rue du Foulon, secteur classé en zone UC – zonage pavillonnaire - au PLU, est composée d'un tissu urbain aux formes et aux typologies hétérogènes. Dans ce secteur se situe un ensemble bâti à vocation d'activités économiques de type artisanales et commerciales.

Si le principe de l'activité existante n'est pas remis en cause par la PLU, il s'avère que ce classement en zone UC contraint ses possibilités d'évolution, via une règle déterminant l'emprise au sol maximale à 200 m², alors même que l'activité préexiste et est pérenne.

L'objet de ce point de modification est d'adapter le zonage aux usages du secteur, en basculant l'emprise dans une zone UX – zone d'activités - plus à même de répondre à des enjeux de développement d'activités économiques, tout en continuant à trouver sa place au cœur du tissu urbain constitué.

2. Reclassement en zone UAa d'un secteur classé en zone UE

La Ville de Haguenau est actuellement propriétaire d'un immeuble situé 4 place Schuman, dont l'utilisation actuelle ne correspond plus à un usage public.

N'ayant plus aujourd'hui de vocation d'équipement public, ce bâtiment n'apparaît plus adapté aux usages et aux règles spécifiques qui ont été conçues à travers la zone UE dédiée aux équipements collectifs.

La modification de PLU vise donc à rendre plus cohérent le classement entre le zonage, le lieu, les usages et les règles d'urbanisme qui y sont associées, en intégrant ce bâtiment à la zone mixte générique UAa directement voisine.

3. Reclassement en zone UC d'un secteur classé en zone UG à Marienthal

Lors de l'élaboration du PLU, un certain nombre de cœur d'ilots ont fait l'objet d'un classement en zone UG, secteur interdisant toute urbanisation de manière à préserver des capacités de constructions futures.

Aujourd'hui, un de ces cœurs d'ilots situé aux abords de la rue Atzenhoffer à Marienthal a été identifié comme pouvant être désormais ouvert à l'urbanisation. Le maintien de ce zonage spécifique à cet endroit n'apparaît plus nécessaire, et ce secteur peut être rendu constructible au même titre que la zone UC voisine, permettant ainsi de

répondre en partie aux besoins de la Ville en termes de constructions de logements dans le tissu urbain diffus, de façon complémentaire avec les opérations d'envergure en cours.

La modification vise ainsi à reclasser le cœur d'îlot UG bordant l'Est de la rue Atzenhoffer à Marienthal en zone constructible UC.

4. Reclassement en zone UD d'un secteur classé en zone UE

Conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat, la Ville envisage, en partenariat avec un bailleur social, la réalisation d'un projet visant à l'accueil des seniors, rue du Colonel Klipfel. Pour ce faire, une zone de type UE avait été inscrite au PLU, en prévision de la réalisation de ce futur équipement.

Toutefois, ce projet de résidence senior à loyer modéré, initialement couplé à des services communs, a évolué vers des logements adaptés aux seniors. Le projet s'oriente davantage vers une programmation assimilable à du logement spécifique qu'à un équipement collectif.

La modification consiste donc à modifier le zonage de ce petit secteur vers une zone UD pour rendre compatible le projet avec le règlement graphique du PLU.

5. Modification de la règle d'implantation sur limite séparative en zone UB

La zone UB créée dans le PLU couvre spécifiquement le quartier Thurot. Au regard de la position centrale de ce secteur, les règles mises en place concourent à réduire les possibilités de constructions peu denses ou très basses de type habitat pavillonnaire individuel.

C'est la raison pour laquelle l'article 7 de la zone UB impose que les constructions considérées comme des constructions « basses » soient obligatoirement implantées sur au moins une limite séparative latérale, dans le but de maximiser l'usage du foncier.

Le projet étant entré en phase opérationnelle, il apparaît aujourd'hui que la notion de construction basse s'avère mal calibrée par rapport aux objectifs poursuivis dans la réalisation de la ZAC. En effet, les petits bâtiments collectifs d'une hauteur de R+3 se trouvent impactés par cette règle, alors que l'implantation sur limite ne paraît pas opportune au-dessus d'une hauteur de R+2.

La proposition de modification vise ainsi à abaisser le seuil de 14 mètres à 10 mètres de hauteur pour déclencher la règle d'implantation obligatoire sur au moins une limite séparative latérale.

6. Modification de l'article 13 relatif aux espaces libres et plantations en zone UB

Ce point de modification concerne également l'éco-quartier Thurot, dont la ZAC est entrée en phase opérationnelle. L'accompagnement d'un urbanisme de projet rend certaines actualisations réglementaires nécessaires, sans toutefois remettre en cause les orientations du PADD.

La prise en compte des espaces libres et des espaces végétalisés constitue l'un des points nécessitant une adaptation. En effet, le PLU impose la réalisation d'un espace de jeux et de loisirs planté et aménagé à l'échelle de chaque opération d'habitation supérieure à 300 m², de manière à satisfaire au mieux les besoins récréatifs des futurs habitants.

Or l'avancement du projet met en lumière l'incohérence de cette règle avec le parti d'aménagement de l'éco-quartier finalement retenu, à savoir la création en cœur de quartier d'un parc public très largement dimensionné aménagé d'Est en Ouest. Les besoins récréatifs des habitants du quartier sont donc en mesure d'être largement satisfaits à travers les espaces de loisirs publics.

Toutefois, si ce point particulier vise à être supprimé pour mieux concorder avec le parti d'aménagement retenu, les autres règles de l'article 13 UB relatives aux espaces libres et plantations subsistent, en particulier l'obligation de réaliser des espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 30% de l'unité foncière.

7. Modification de la règle d'emprise au sol en zone UCf pour les constructions agricoles

Au sein des secteurs d'habitat pavillonnaire classés en zone UC, le secteur de zone UCf recouvre des îlots ruraux et agricoles, constitués d'anciens corps de fermes destinés à être préservés mais en permettant leur évolution.

Toutefois, il s'avère que la règle de l'encadrement de l'emprise au sol limitée d'un seul tenant, si elle est adaptée à l'habitat, est incompatible avec les types de bâtiments d'origine agricole, de par leurs dimensions souvent exceptionnelles.

Afin de ne pas aboutir à une transformation trop brutale et, à terme, à une disparition de ces formes bâties traditionnelles, il est proposé de conserver l'encadrement de l'emprise au sol limitée, mais en donnant plus de souplesse à toutes les constructions qui ne relèvent pas d'habitations en zone UCf.

Il est ainsi proposé de porter une précision à l'article 9UC du règlement du PLU pour permettre de distinguer les règles d'emprises au sol destinées à de l'habitat, et celles qui peuvent s'appliquer sur des constructions et installations à destination d'activités agricoles, en supprimant la règle d'emprise au sol maximale d'un seul tenant pour les constructions agricoles en secteur UCf.

8. Assimilation des résidences seniors à la catégorie « équipements exceptionnels »

Ce point vise à requalifier un élément qui avait été traité lors de la modification n°1 du PLU en 2014 : les résidences seniors avaient alors été assimilées à de l'habitat classique vis-à-vis de l'application des normes de stationnement.

Le point ici traité vise à revenir sur ce choix en raison de l'inadaptation entre cette règle et la réalité. Il s'avère en effet que le taux de motorisation des personnes âgées fréquentant ce type d'établissement se trouve bien en deçà de la moyenne des ménages occupant des logements classiques. Ce ratio élevé manque donc de cohérence avec les orientations du PLU en terme de gestion économe de foncier.

La modification n°2 vise à préciser dans l'application de la règle précisée dans le rapport de présentation du PLU que les résidences seniors ne sont pas à assimiler à du logement, mais à des « équipements exceptionnels ». En ce sens, les besoins en stationnement devront être satisfaits de manière à pouvoir disposer d'un nombre de places permettant d'assurer les besoins propres des constructions prévues.

9. Création d'emplacements réservés (ER)

- Création de l'ER B63 pour l'élargissement de carrefour rue du Moulin neuf / route de Strasbourg / rue du Foulon

Afin d'accompagner au mieux l'émergence du futur réaménagement de l'ensemble du pôle Gares, la modification consiste à inscrire un nouvel ER au niveau du carrefour entre la route de Strasbourg, la rue du Foulon et la rue du Moulin Neuf. Ce nouvel ER B63, destiné à élargir l'emprise de la voirie et à allonger le tourne-à-gauche existant, permettra à terme d'anticiper et de réguler au mieux l'absorption des flux automobiles supplémentaires engendrés par le réaménagement du secteur, et notamment la construction d'un parking silo prévu par le projet.

- Création de l'ER B64 Rue du Colonel Jean de Benoist

En lien avec l'évolution de l'éco-quartier Thurot, la Ville souhaite améliorer la desserte au niveau de la rue du Colonel Jean de Benoist.

Il est dans ce cadre proposé de créer un nouvel ER B64 destiné à l'élargissement de la rue du Colonel Jean de Benoist sur sa partie Ouest, de manière à augmenter la part de stationnement automobile sur le domaine public et la part laissée aux piétons le long de la voie, ainsi qu'à redresser et sécuriser le carrefour.

10. Reconfiguration d'emplacement réservé B31

Reliant la route de Strasbourg et la rue du Prêteur, la rue du Potager a fait l'objet de l'inscription d'un emplacement réservé lors de l'élaboration du PLU. L'objectif était d'élargir la voie, en lien avec l'ER A24 qui permettrait à terme la création d'une desserte de l'arrière des terrains situés en second rang le long de la route de Strasbourg, dans la perspective d'une percée vers la rue du Colonel André.

Le dossier de modification soumis à l'enquête publique prévoyait de réduire la largeur d'emprise de l'ER B31, de manière à permettre un élargissement moins impactant pour les propriétés riveraines.

Toutefois, pendant l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU, il s'avère que de nombreux riverains concernés par l'élargissement de la rue du Potager ont formulé une opposition au maintien de l'ER B31 dans son ensemble. Ce positionnement est notamment motivé par la présence de constructions annexes sur l'emprise de l'ER, par la perte de valeur potentielle des biens et la crainte d'un accroissement de la circulation.

Par ailleurs, il a été relevé que le débouché sur la rue du Potager de l'ER A24 existant (et non modifié par la présente procédure) semblait difficile du fait de la faible largeur disponible entre les maisons des deux propriétés impactées. Par ailleurs, des nuisances étaient à craindre.

Au regard de l'ensemble des remarques formulées par les riverains, et suite à une réunion de travail organisée avec ceux-ci le 24 juin 2016, les craintes d'augmentation du trafic et de la vitesse dans la rue du Potager ont amené la Ville à proposer la suppression pure et simple de l'ER B31 dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU. Quant au débouché de l'ER A24 sur la rue du Potager, il est proposé de le supprimer à l'occasion de la prochaine évolution du PLU, après avoir travaillé la configuration de la desserte alternative du cœur d'îlot.

11. Suppression d'emplacements réservés

■ Suppression de l'ER C07

Cet emplacement réservé a été prévu lors de l'élaboration du PLU pour préserver les possibilités futures d'extension de la zone d'équipements et de loisirs située à proximité de la rue de la Piscine.

L'opportunité pour la collectivité de maintenir cet espace par le biais d'un outil réglementaire tel qu'un emplacement réservé n'est toutefois plus avérée, dans la mesure où le foncier a été cédé à un riverain avec l'accord de la collectivité, d'où la proposition de le supprimer du plan de zonage.

■ Suppression des ER B36 et B37

Ces deux emplacements réservés ont été créés dans le but à la fois de reconfigurer le carrefour rue des Voituriers et rue Ohmetfeld, et d'élargir la rue des Voituriers.

Au vu du parti d'aménagement retenu dans le cadre de l'éco-quartier Thurot, il s'avère que la reconfiguration de ce carrefour et de cette rue n'est plus aujourd'hui nécessaire. Il est donc proposé la suppression de ces deux ER dans la modification.

■ Suppression de l'ER A07

Des études ont été récemment conduites en vue d'une opération d'aménagement dans la partie Nord de la zone IAU entre la route de Wissembourg et la rue de l'Apothicaire. Les futurs accès à cette zone sont prévus au PLU par le biais de l'emplacement réservé A07, qui est composé au total de 6 embranchements permettant de prévoir différents points d'accès à la zone.

Dans le cadre du projet, l'organisation de la circulation a permis de trouver une solution foncière davantage satisfaisante en termes d'accès et de configuration de terrain, sans avoir besoin de recourir à l'emplacement réservé pour cette liaison douce. Il est donc proposé de supprimer cet embranchement de l'emplacement réservé A07 du plan de zonage.

■ Suppression de l'ER A09

L'emplacement réservé A09 était initialement prévu dans l'ancien POS pour prolonger la rue du Lynx et réaliser la jonction avec la rue de l'Ecureuil. Son maintien au moment de l'élaboration du PLU relève d'une erreur matérielle, les parcelles concernées qui avaient été acquises par la Ville ayant été rétrocédées aux propriétaires fonciers voisins. La présente modification est l'occasion de régulariser cette erreur matérielle mineure en supprimant l'ER A09 du plan de zonage.

■ Suppression de l'ER A31

L'emplacement réservé A31 a été inscrit au PLU afin de réaliser une voirie nouvelle reliant la route de Bischwiller et la rue Schilling sur un site en friche.

Au sein de cette zone de renouvellement urbain, la Ville a souhaité inscrire un principe de liaison traversante, afin d'assurer une certaine perméabilité et de faciliter le lien avec le tissu avoisinant lors de la ré-urbanisation du secteur.

Si ce principe de lien demeure une condition indispensable à la réalisation d'un projet urbain sur ce site, le recours à l'outil emplacement réservé semble moins pertinent qu'un principe de liaison inscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), donnant l'avantage d'offrir de meilleures marges de manœuvres dans le lien de compatibilité de cette dernière, lorsqu'un projet futur entrera en phase opérationnelle.

Il est donc proposé ici de supprimer l'ER A31 au profit d'une nouvelle OAP inscrite dans le PLU.

■ Suppression de l'ER A49

Cet ER est destiné à la desserte de la zone UG à Marienthal, zone qui fait elle-même l'objet d'un changement de classement en zone UC dans la présente procédure de modification. L'emplacement réservé A49, initialement prévu pour préserver deux accès au cœur d'îlot en vue d'une constructibilité future, n'est plus nécessaire dans la mesure où l'îlot constitue une entité unique de propriété.

Il est donc proposé dans ce point de modification de supprimer du plan de zonage les deux embranchements de l'ER A49.

12. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

En lien avec le point visant à supprimer l'emplacement réservé A31, il est proposé d'intégrer une nouvelle OAP dans le PLU sur ce secteur de dent creuse en mutation sis route de Bischwiller.

Le recours à l'OAP pour confirmer le principe de liaison vise à laisser une meilleure marge de manœuvre lors de la définition ultérieure du projet.

Quant au principe de structuration urbaine du secteur, l'OAP proposée intègre les principes réglementaires du règlement graphique du PLU : la partie Nord du site, au contact direct du tissu de type individuel pavillonnaire, devra prévoir de l'habitat individuel dense. La partie Sud du site, jouxtant la route de Bischwiller pourra quant à elle se structurer autour d'habitat collectif plus dense.

PROCEDURE :

Par arrêté municipal en date du 18 avril 2016, le Maire a prescrit la mise à l'enquête publique de la modification n°2 du PLU. L'enquête publique relative à cette modification s'est déroulée du 9 mai au 10 juin 2016 et a compris quatre permanences du commissaire-enquêteur.

Dix personnes ont, soit écrit une observation dans le registre, soit apporté une signature en appui à une observation déjà écrite, soit apporté un courrier à annexer au registre. Ces observations ont porté sur :

- la suppression de l'ER A31 et son remplacement par un tracé de principe dans le cadre d'une OAP,
- le reclassement en zone UD du secteur UE – rue du Colonel Klipfel,
- la reconfiguration de l'ER B31 – élargissement de la rue du Potager,

- l'emplacement réservé A24 – liaison entre la rue du Colonel André et la rue du Potager (hors dossier de modification n°2).

Le Commissaire Enquêteur a remis son rapport le 8 juillet 2016. Il a exprimé un avis favorable assorti de réserves, à savoir la suppression effective de l'emplacement réservé B31 (rue du Potager) ainsi que l'inscription dans la prochaine modification de PLU n°3 de la modification de l'emplacement réservé A24 (liaison rue du Colonel André - rue du Potager).

Le projet de modification soumis au Conseil municipal intègre, comme exposé ci-dessus au point n° 10, la suppression de l'ER B31. Il est proposé que la Ville s'engage par ailleurs à intégrer, à l'occasion de la prochaine procédure d'évolution du PLU, la suppression du débouché de l'ER A24 sur la rue du Potager.

Le commissaire-enquêteur a assorti, en outre, son avis d'une recommandation tendant au respect sur le point n°4 – modification d'une zone UE en zone UD sise rue Klipfel - d'une hauteur de construction maximale de 12 mètres et de conservation des principaux arbres.

Sur ce point, il convient de relever que le projet de résidence séniors sera conforme au PLU tant en termes de hauteur que d'espaces verts.

Le projet de modification du PLU a fait l'objet d'une mise à disposition dématérialisée sur le serveur informatique de la Ville. Un exemplaire « papier » peut être communiqué sur demande.

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver les points figurant dans le dossier de modification n°2 du PLU.

DECISION

Le Conseil municipal,
sur la proposition du rapporteur,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19 novembre 2012 et modifié le 22 septembre 2014,

à l'unanimité,

- **APPROUVE** la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'elle est annexée à la présente délibération, visant à :
 - reclasser en zone UX un secteur classé en zone UC,

- reclasser en secteur UAa d'un secteur classé en zone UE,
 - reclasser en zone UD un secteur classé en UE,
 - reclasser en zone UC d'un secteur classé en zone UG à Marienthal,
 - modifier la règle d'emprise au sol en zone UCf pour les constructions agricoles,
 - modifier le paragraphe 1 de l'article 7UB du règlement,
 - supprimer le paragraphe 3 de l'article 13UB du règlement,
 - rectifier le rattachement des résidences seniors à la catégorie des équipements exceptionnels en matière de règles de stationnement,
 - ajouter une orientation d'aménagement et de programmation sur un secteur de renouvellement urbain situé route de Bischwiller,
 - créer deux emplacements réservés,
 - supprimer les emplacements réservés A07, A09, A31, A49, B31, B36, B37 et C07.
- **VALIDE** l'engagement de procéder à la modification du débouché sur la rue du Potager de l'emplacement réservé A24 lors de la prochaine modification du PLU.

Conformément aux articles R.153-20 et suivants du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal départemental.

La présente délibération deviendra exécutoire dès réception en préfecture et accomplissement des mesures de publicité.

Pour extrait conforme,

Le Maire,
Claude STURNI

Affiché en Mairie le 23/09/16
Envoyé en Sous-Préfecture le 28/09/16
Enregistré en Sous-Préfecture le 28/09/16

Pour ampliation, certifié conforme