

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE HAGUENAU

MODIFICATION N°6

NOTICE EXPLICATIVE

19/11/2012	Approbation
22/09/2014	Modification n°1
19/06/2016	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
09/12/2021	Modification n°5
28/10/2022	Mise à jour n°5
08/07/2024	Mise à jour n°6

MODIFICATION N°6

DOSSIER APPROUVÉ

« Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 15 mai 2025 »



À Haguenau
Le 15 mai 2025

Le Vice-Président,
Jean-Lucien NETZER

Table des matières

MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	5
2. INTRODUCTION.....	5
3. CHOIX ET DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE ENGAGÉE.....	6
3.1 Choix de la procédure de modification	6
3.2 Déroulement de la procédure.....	6
3.3 Localisation des secteurs concernés par la modification.....	7
3.4 Incidences sur l'environnement.....	8
3.4.1. <i>Évaluation des incidences Natura 2000 simplifiée</i>	8
3.4.2. <i>Autres incidences</i>	10
4. POINT N°1 : RECTIFICATION DES ERREURS MATÉRIELLES	18
4.1 Articles modifiés.....	18
4.1.1. <i>Articles 3 et 12 – Zones U, IAU, A et N – correction au règlement écrit</i>	18
4.1.2. <i>Article 14 – Coefficient d'occupation des sols – correction au règlement écrit</i>	19
4.1.3. <i>Articles 1 et 11 – zones UA, UC, UD, UE, UR, UX, A et N – correction au règlement écrit</i>	20
4.2 Règlement graphique modifié.....	22
4.2.1. <i>Planche de zonage 24 – correction au règlement graphique n°24</i>	22
4.3 Incidences sur l'environnement.....	23
4.4 Articulation avec le PADD	23
4.5 Articulation avec les documents de rang supérieur	23
5. POINT N°2 : MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	24
5.1 Ajout de l'emplacement réservé A37.....	24
5.2 Ajout de l'emplacement réservée A07.....	25
5.3 Suppression de l'emplacement réservé A33.....	26
5.4 Suppression de l'emplacement réservé A25.....	28
5.5 Suppression de l'emplacement réservé A29.....	30
5.6 Suppression de l'emplacement réservé A48.....	32
5.7 Incidences sur l'environnement.....	33
5.8 Articulation avec le PADD	33
5.9 Articulation avec les documents de rang supérieur	33
6. POINT N°3 : MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT	34
6.1 Article 3 – zones U et IAU – correction et ajout au règlement écrit.....	34
6.1.1. <i>Incidences sur l'environnement</i>	34
6.1.2. <i>Articulation avec le PADD</i>	34
6.1.3. <i>Articulation avec les documents de rang supérieur</i>	34

6.2	Article 11 – zones U et IAU – ajout au règlement écrit.....	35
6.2.1.	<i>Incidences sur l’environnement</i>	37
6.2.2.	<i>Articulation avec le PADD</i>	37
6.2.3.	<i>Articulation avec les documents de rang supérieur</i>	37
6.3	Article 11-1 Clôtures – zones U et IAU – ajout au règlement écrit	38
6.3.1.	<i>Incidences sur l’environnement</i>	39
6.3.2.	<i>Articulation avec le PADD</i>	39
6.3.3.	<i>Articulation avec les documents de rang supérieur</i>	39
6.4	Article 13 – zones U et IAU – ajout au règlement écrit.....	39
6.4.1.	<i>Incidences sur l’environnement</i>	42
6.4.2.	<i>Articulation avec le PADD</i>	42
6.4.3.	<i>Articulation avec les documents de rang supérieur</i>	42
7.	POINT N°4 : MODIFICATIONS DE ZONAGE	43
7.1	Modification d’une bande de UE à UX – Route de Strasbourg	43
7.1.1.	<i>Incidences sur l’environnement</i>	44
7.1.2.	<i>Articulation avec le PADD</i>	44
7.1.3.	<i>Articulation avec les documents de rang supérieur</i>	44
7.2	Modification du zonage de UX à UD – Rue du Foulon	45
7.2.1.	<i>Incidences sur l’environnement</i>	46
7.2.2.	<i>Articulation avec le PADD</i>	46
7.2.3.	<i>Articulation avec les documents de rang supérieur</i>	46
7.3	Modification de zonage de UC à UE – EHPAD St-François à Marienthal	47
7.3.1.	<i>Incidences sur l’environnement</i>	48
7.3.2.	<i>Articulation avec le PADD</i>	48
7.3.3.	<i>Articulation avec les documents de rang supérieur</i>	48
7.4	Modification du zonage de UE à UA – Rue Capito	49
7.4.1.	<i>Incidences sur l’environnement</i>	50
7.4.2.	<i>Articulation avec le PADD</i>	50
7.4.3.	<i>Articulation avec les documents de rang supérieur</i>	50
7.5	Modification du zonage de IAU en UC – Route de Weitbruch.....	51
7.5.1.	<i>Incidences sur l’environnement</i>	52
7.5.2.	<i>Articulation avec le PADD</i>	52
7.5.3.	<i>Articulation avec les documents de rang supérieur</i>	52
8.	POINT N°5 : CRÉATION D’UNE ORIENTATION D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	52
8.1	OAP secteurs de renouvellement urbain – secteur rue Capito/ Boulevard Hanauer.....	52
8.2	Incidences sur l’environnement.....	54
8.3	Articulation avec le PADD	54
8.4	Articulation avec les documents de rang supérieur	54

Tableau de synthèse de la superficie des zones du PLU : 55
..... 55
Annexes au règlement du PLU : 55

MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HAGUENAU

NOTICE

A annexer au rapport de présentation après l'approbation de la modification n° 6.

1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU est la Communauté d'Agglomération de Haguenau dont les coordonnées sont les suivantes :

Communauté d'Agglomération de Haguenau
84, route de Strasbourg 67500 HAGUENAU

2. INTRODUCTION

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 5 procédures de modification, 1 procédure de modification simplifiée et de 5 mises à jour.

La Communauté d'Agglomération de Haguenau, créée le 1er 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.

Cette procédure de modification n°6 du PLU de Haguenau a pour but de :

- Rectifier des erreurs de forme
- Modifier des emplacements réservés
- Modifier le règlement écrit
- Modifier le zonage
- Ajouter une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°6 du PLU de Haguenau et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

3. CHOIX ET DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE ENGAGÉE

3.1 Choix de la procédure de modification

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1^{er} janvier 2018), 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 ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

3.2 Déroulement de la procédure

La procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du président de la communauté d'agglomération de Haguenau.

L'autorité compétente examine si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation environnementale. Si non, elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Si une évaluation environnementale est réalisée, le dossier est soumis à la MRAE pour avis. En outre, dans ce cas, une concertation publique est organisée par la communauté d'agglomération conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. En l'absence d'évaluation environnementale, l'organisation d'une concertation n'est pas obligatoire.

Le projet de modification est ensuite notifié à la commune concernée, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

D'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU.

Selon l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement lorsqu'il a pour effet :

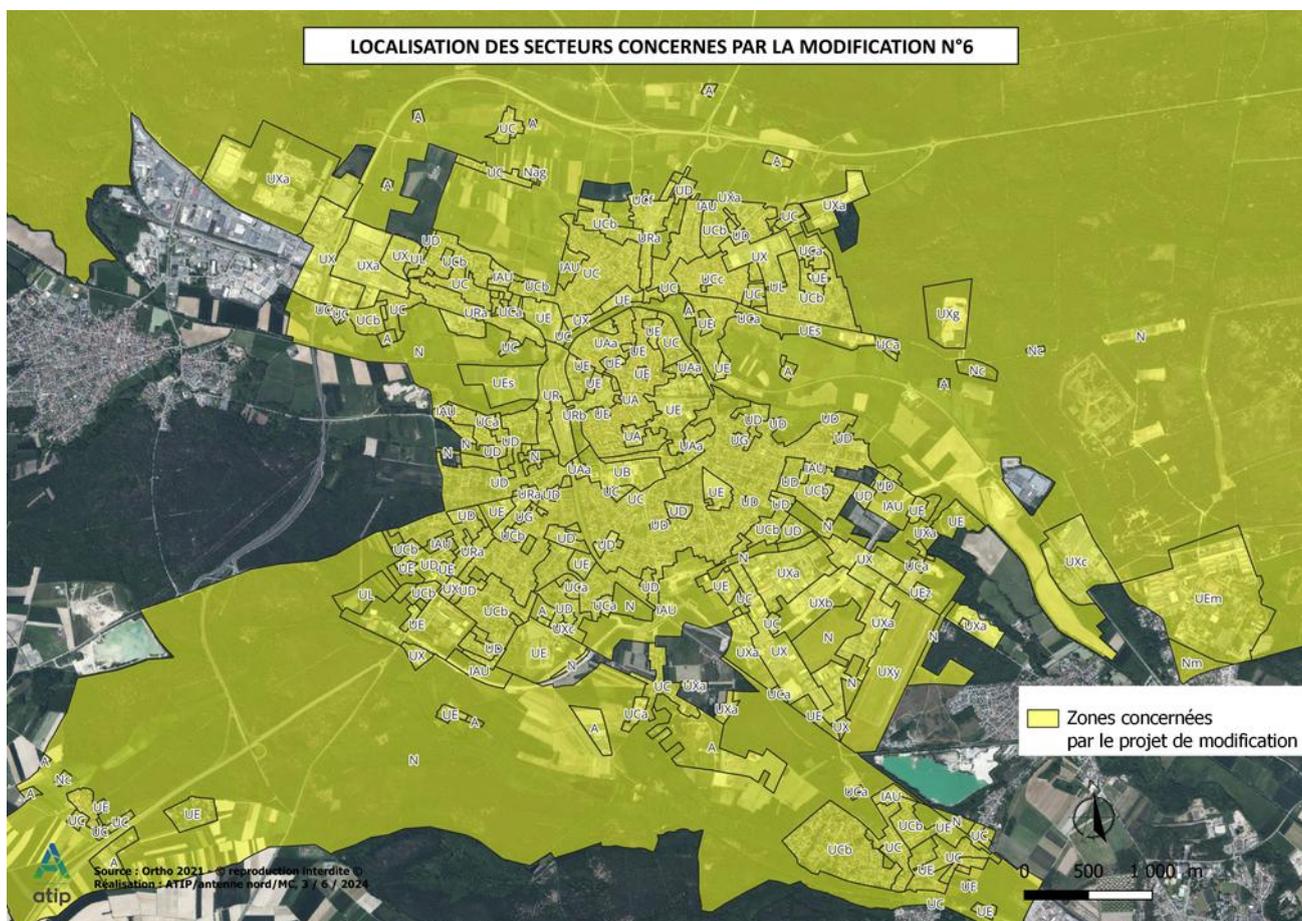
- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

Au vu des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLU, le présent projet de modification nécessite donc une enquête publique.

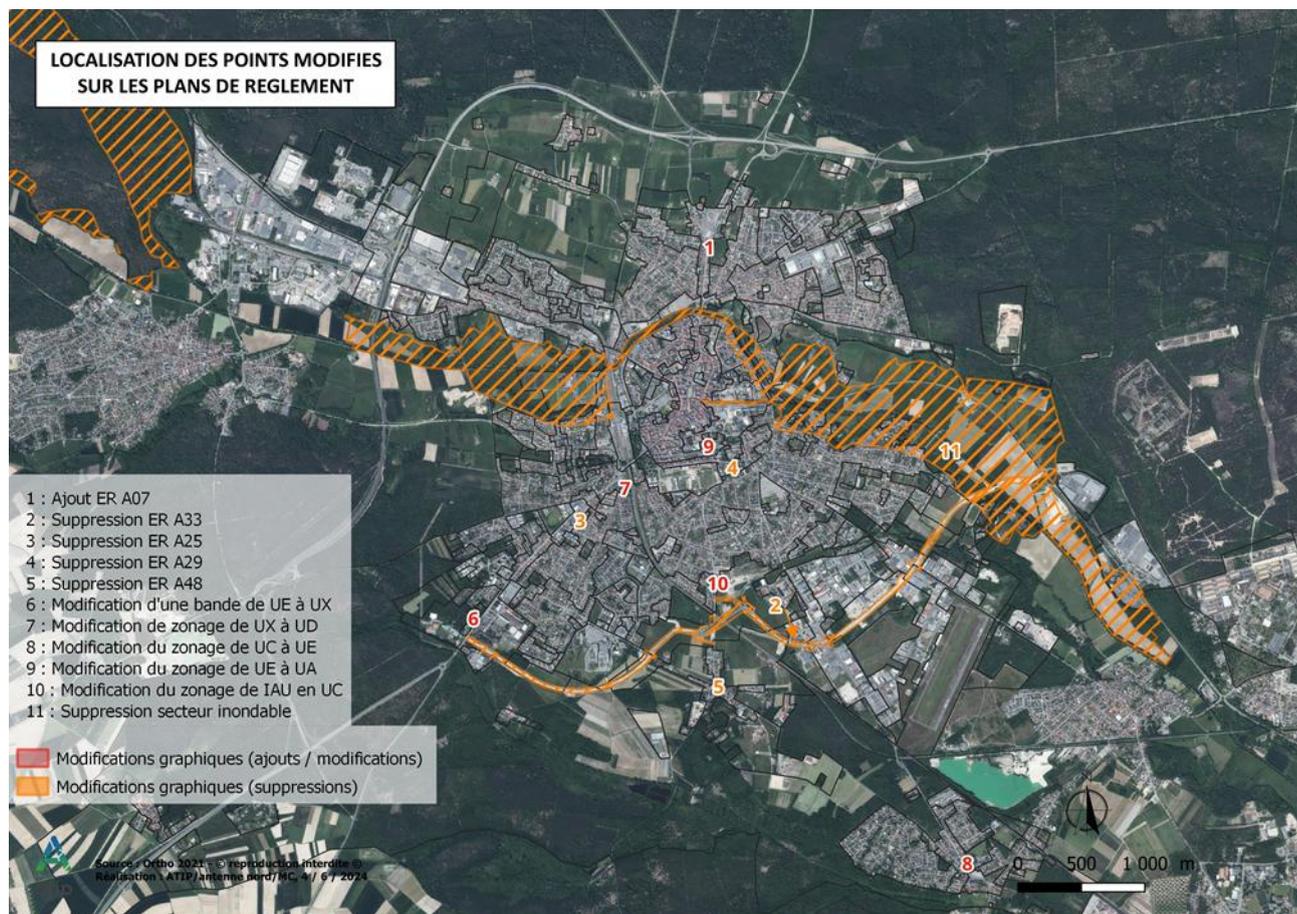
A l'issue de l'enquête, le projet de modification est approuvé par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, après avis de la commune de Haguenau.

3.3. Localisation des secteurs concernés par la modification

La cartographie ci-dessous présente l'ensemble des secteurs (en jaune) concernés par les modifications projetées dans le règlement écrit. Il s'agit de l'ensemble des zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, UL, UR, UX, 1AU, A et N.



La cartographie suivante représente les secteurs visés par les modifications projetées dans le règlement graphique du PLU.



Les incidences sur l'environnement des modifications projetées dans le PLU sont évaluées de manière globale ci-dessous, à l'échelle de l'ensemble du territoire du PLU. Par ailleurs, les différents points de modification visés par la présente procédure font l'objet d'une analyse de leurs incidences sur l'environnement tout au long de la présente note de présentation.

3.4. Incidences sur l'environnement

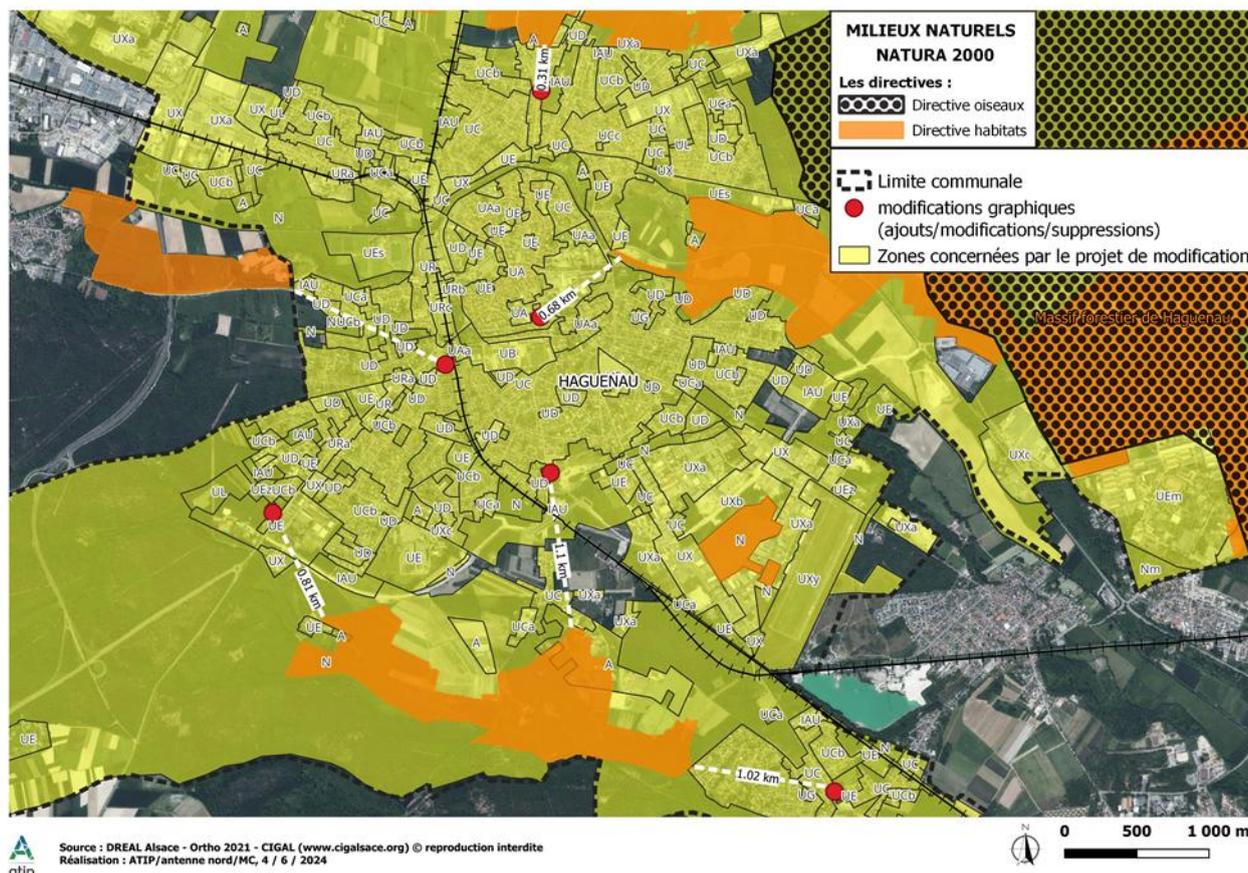
3.4.1. Évaluation des incidences Natura 2000 simplifiée

En raison de la proximité de plusieurs sites Natura 2000, le dossier de modification du PLU comporte une évaluation des incidences Natura 2000 simplifiée, en application des articles et R.414-21 et R.414-23 du code de 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.

La carte ci-dessous présente la localisation des sites Natura 2000 présents sur le territoire de Haguenau ainsi que leur distance par rapport aux points de modification du PLU.



Le territoire de Haguenau est 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.

Certains secteurs faisant l'objet de modifications graphiques dans le PLU sont situés à proximité de sites Natura 2000 Directive Habitat (massif forestier de Haguenau). Toutefois, il s'agit notamment de la suppression d'emplacements réservés ayant déjà été réalisés. Cette simple correction matérielle sur les plans de zonage n'aura donc pas d'impact sur les sites Natura 2000. Par ailleurs, l'agglomération de Haguenau est bordée par une zone Natura 2000 Directive Oiseaux (forêt de Haguenau). Cependant, les modifications prévues dans le cadre de la présente procédure n'auront pas d'impact sur cette zone Natura 2000 située à l'extérieur de l'agglomération. En effet, les évolutions prévues dans le cadre de la modification n°6 du PLU de Haguenau concernent des secteurs situés en agglomération, au sein de zones déjà urbanisées et n'auront pas d'impact prévisible sur les zones Natura 2000.

L'évaluation détaillée des incidences directes et indirectes du PLU de Haguenau sur les sites Natura 2000 a été réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale établie lors de l'élaboration du PLU et est consultable dans le rapport de présentation du PLU de Haguenau. Par ailleurs, la modification n°6 du PLU de Haguenau ne prévoit pas d'extension urbaine. De plus, certains sites faisant l'objet des modifications de zonage sont des secteurs en requalification / en renouvellement urbain, ce qui contribue à la lutte contre l'étalement urbain et à la protection des sites Natura 2000 situés à proximité.

Ainsi, après examen des sites Natura 2000 existants sur le territoire de Haguenau et analyse des incidences potentielles des points de modification sur ces sites Natura 2000, il apparaît que les secteurs faisant l'objet de modifications graphiques ne sont pas situés au sein des sites Natura 2000 ; les modifications graphiques apportées au PLU n'auront pas d'impact prévisible sur les sites Natura 2000 situés à proximité.

Concernant les modifications du règlement écrit, elles recouvrent certaines zones situées en secteur Natura 2000. Après analyse des modifications apportées au règlement écrit, il s'avère que la majorité des modifications apportées au règlement écrit n'aura aucune incidence sur les zones Natura 2000 (suppression du COS, modification de vocabulaire, correction d'erreurs matérielles, modifications d'emplacements réservés). Par ailleurs, les autres modifications prévues au règlement écrit visent à renforcer les ambitions de la ville de Haguenau en termes de paysage, de végétalisation et de biodiversité. De ce fait, les zones Natura 2000 ne seront pas impactées négativement par ces modifications réglementaires qui auront des incidences positives sur l'environnement.

3.4.2. Autres incidences

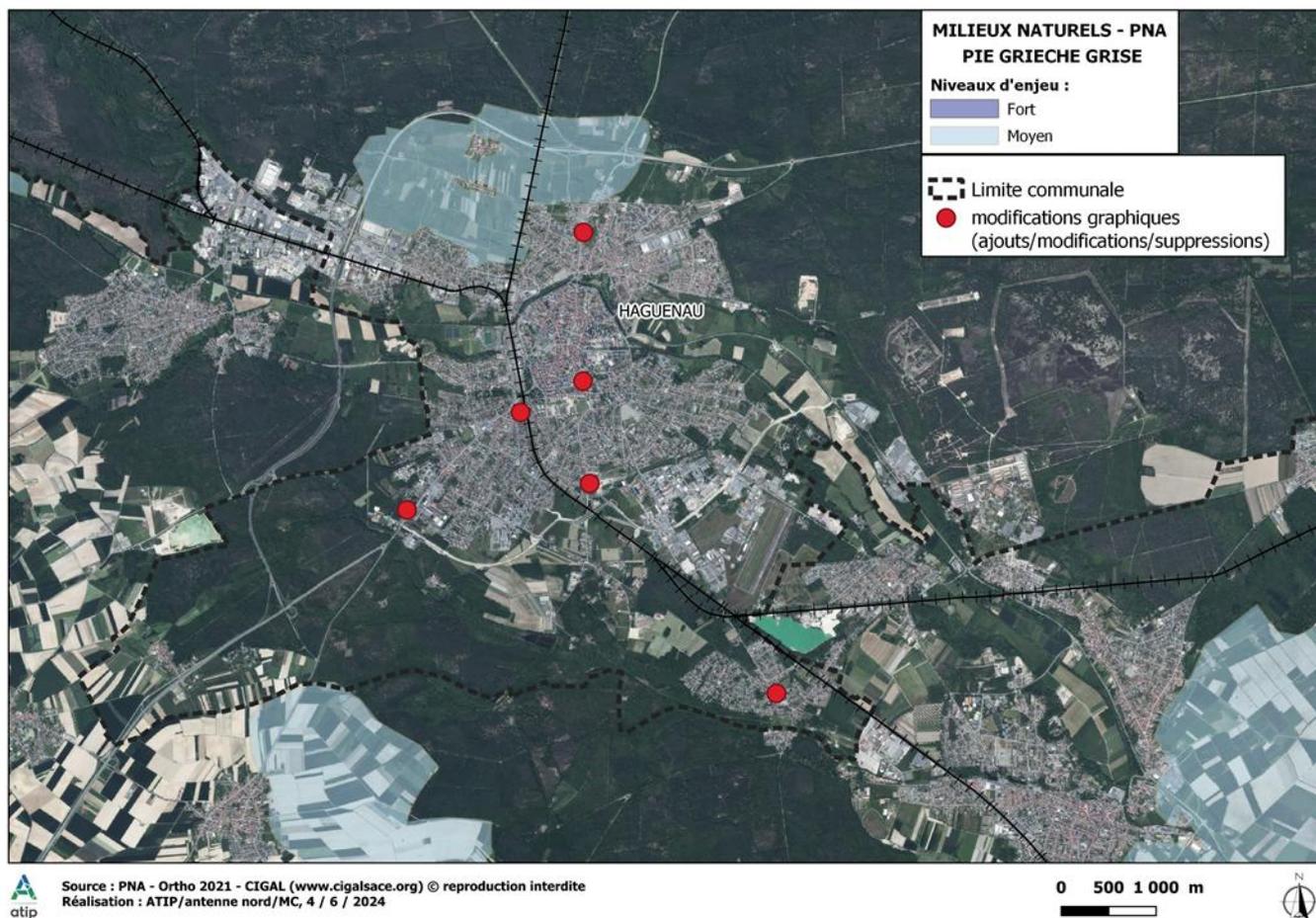
Les objets prévus dans le cadre de cette procédure ne modifient pas l'impact du document d'urbanisme sur l'état initial de l'environnement inclus dans le PLU approuvé.

En application des dispositions de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme, les procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration, « *sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas 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* ».

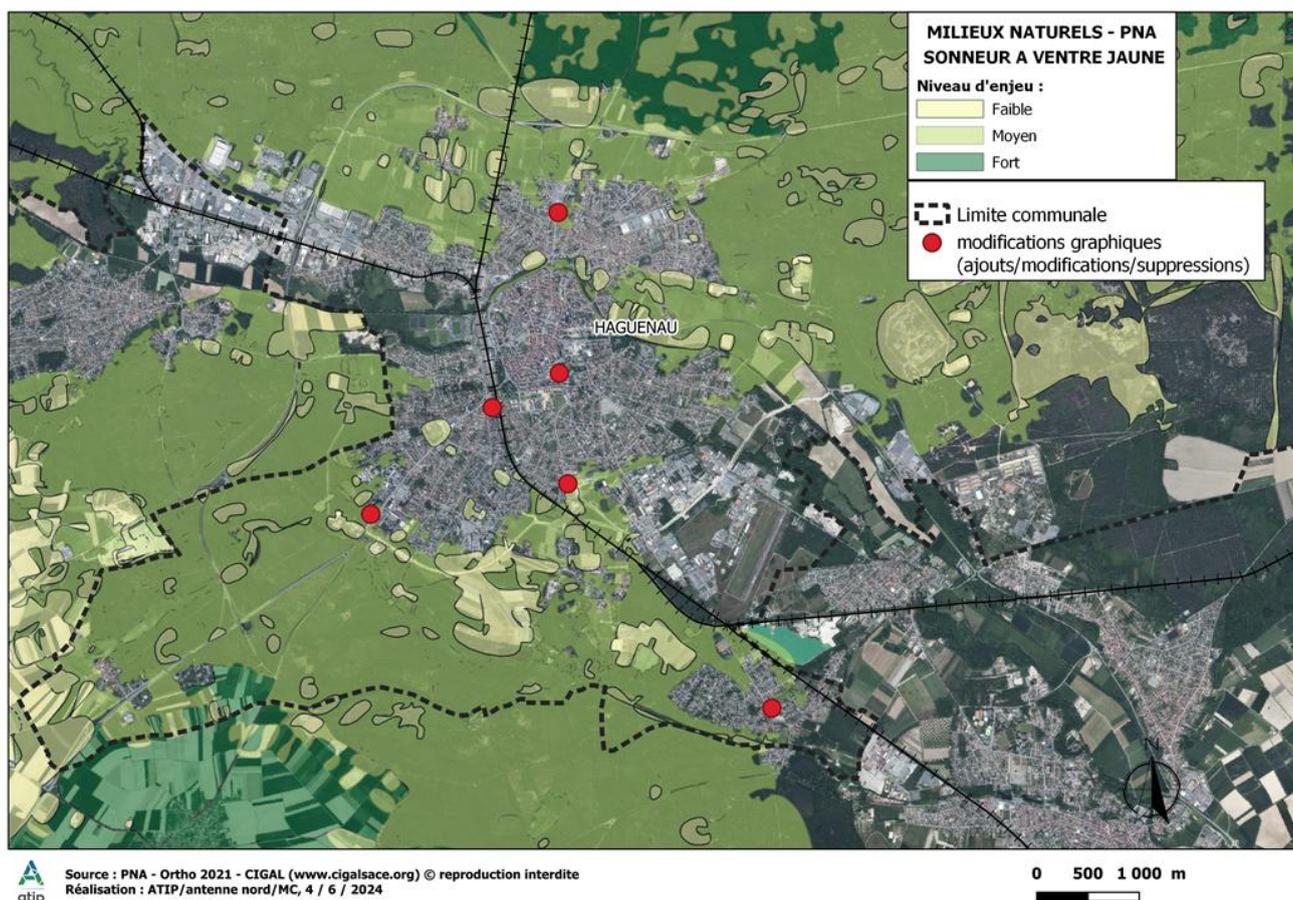
En l'espèce, compte tenu de la localisation des sites concernés par la présente modification et de la nature des projets envisagés, la Communauté d'Agglomération de Haguenau estime qu'il n'est pas nécessaire de soumettre la présente modification à évaluation environnementale aux motifs que :

- 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.
- Les quelques points de modification qui concernent l'ensemble du ban communal relèvent de la rectification d'erreurs matérielles et/ou n'ont pas d'incidences prévisibles sur l'environnement.

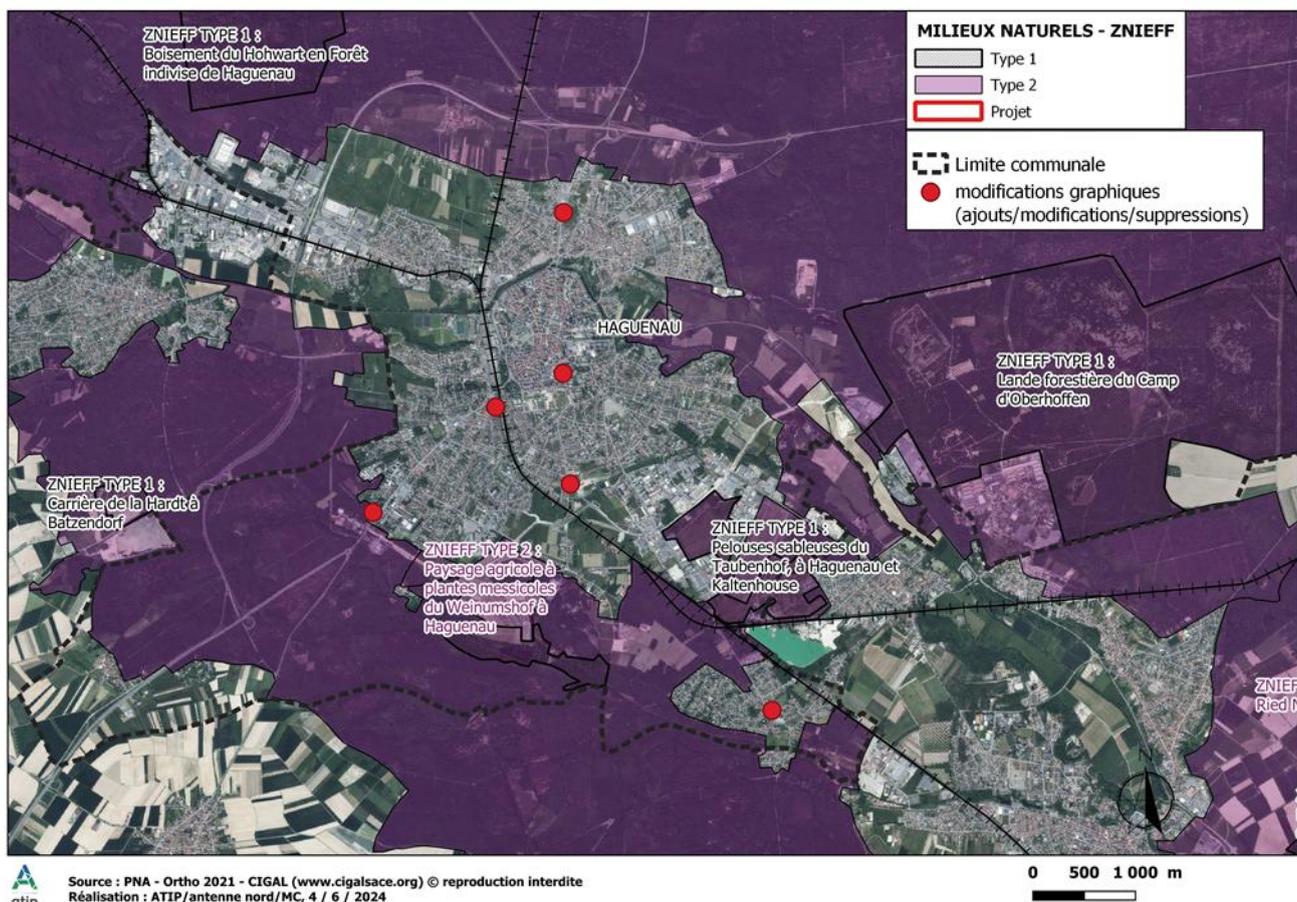
Les enjeux environnementaux recensés sur le ban communal de Haguenau sont matérialisés sur les productions cartographiques ci-dessous.



Le Nord de l'agglomération de Haguenau est concerné par une protection PNA – pie grièche grise à enjeu moyen. Toutefois, cette protection est localisée en dehors des zones urbaines et est suffisamment éloignée des points de modifications graphiques. Les évolutions apportées du PLU de Haguenau ne porteront pas atteinte à l'habitat de la pie grièche grise.



L'agglomération de Haguenau est bordée par une protection PNA – Sonneur à ventre jaune, qui s'étend dans certaines zones déjà urbanisées. Certains secteurs concernés par la procédure de modification se trouvent à proximité de la protection PNA – sonneur à ventre jaune. Toutefois, les secteurs faisant l'objet de modifications de zonage se trouvent déjà en zone urbanisée et les évolutions apportées au PLU ne porteront pas atteinte à l'habitat du sonneur à ventre jaune.

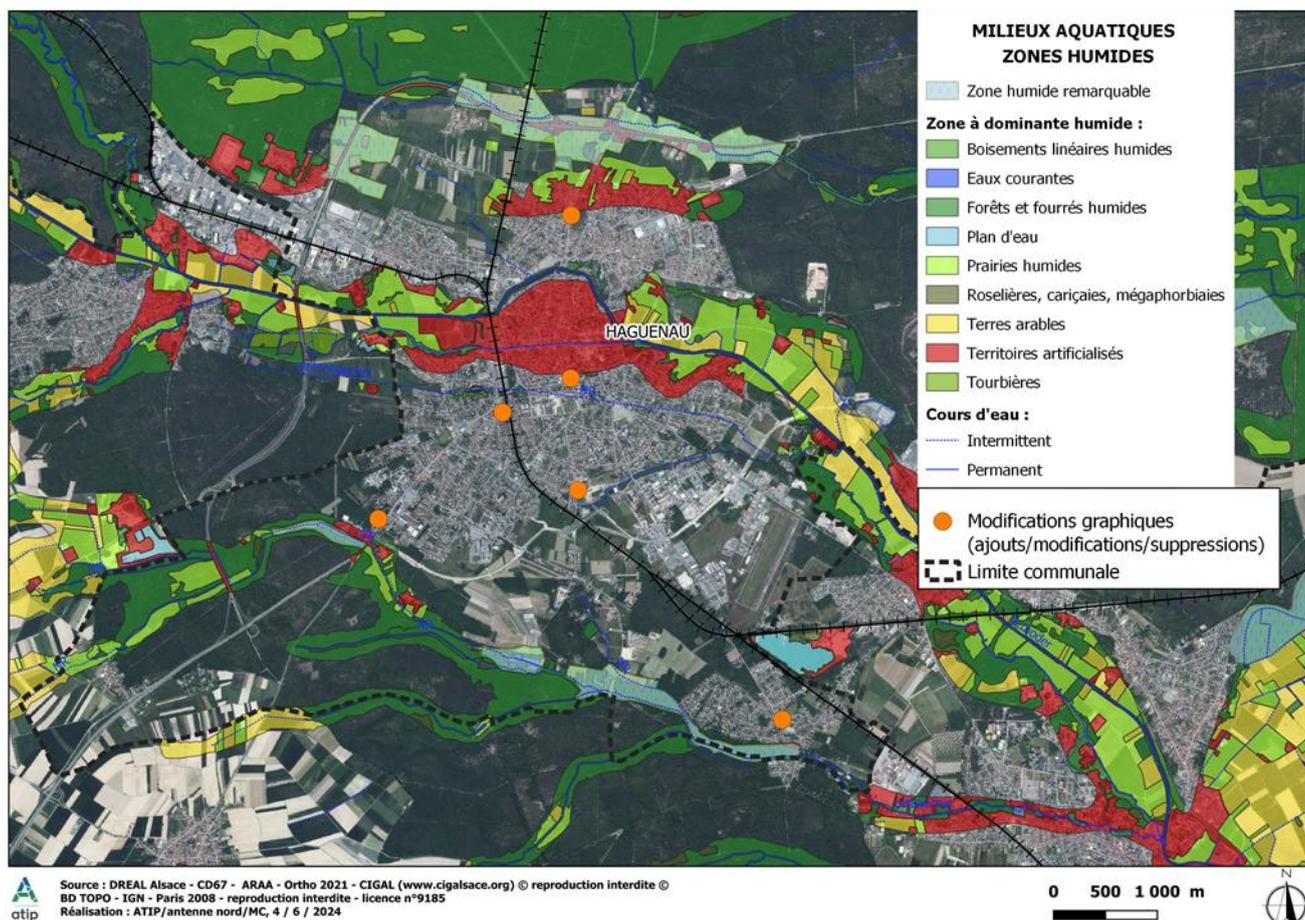


Plusieurs ZNIEFF sont localisées sur le ban communal de Haguenau :

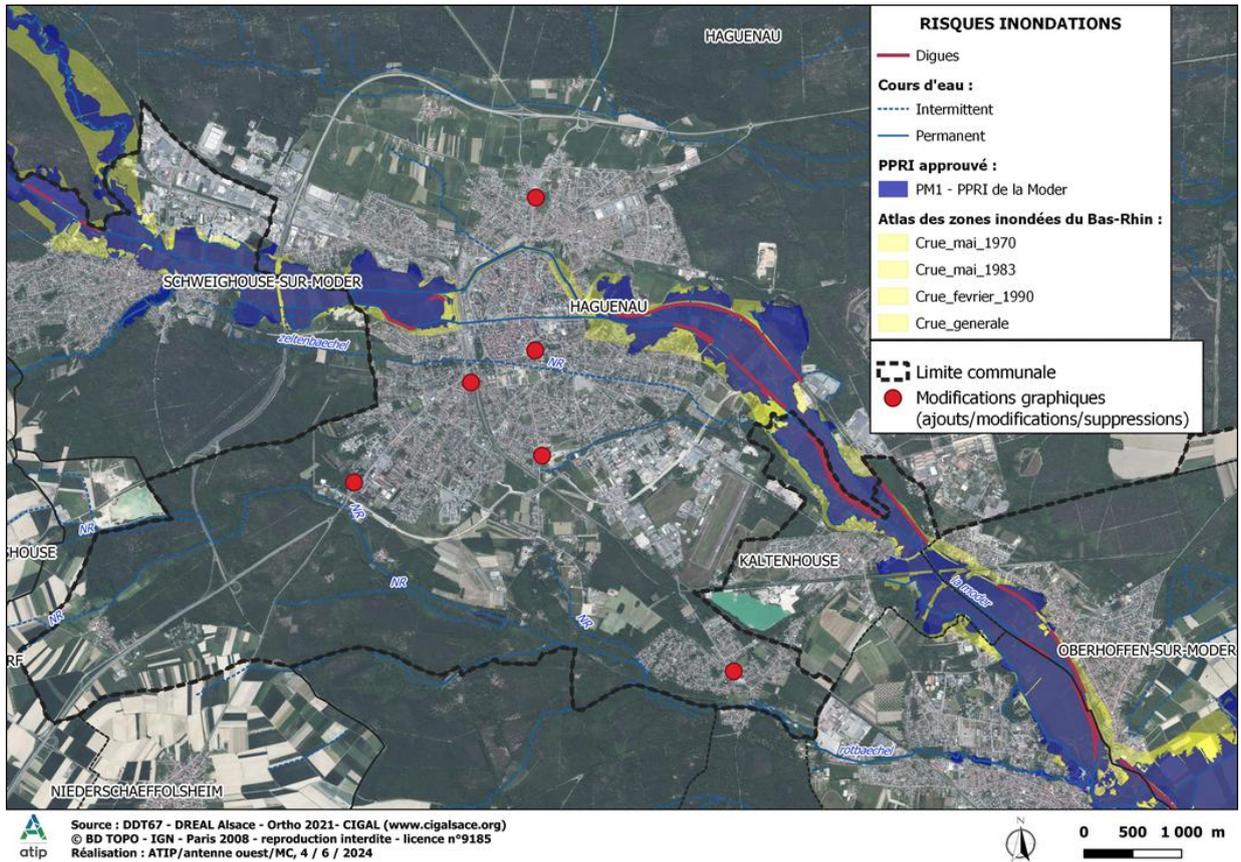
- ZNIEFF de type 1 – boisement du Hohwart en forêt indivisé de Haguenau ;
- ZNIEFF de type 1 – pelouse sableuse du Taubenhof à Haguenau ;
- ZNIEFF de type 2 – paysage agricole à plantes messicoles du Weinumshof à Haguenau.

Les modifications de zonage projetées dans le PLU ne sont pas situées au sein des ZNIEFF citées ci-dessus. Par ailleurs, les points de modification exposés dans la présente note n'ont pas vocation à étendre les zones urbaines et n'ont pas d'incidences prévisibles sur les ZNIEFF identifiées.

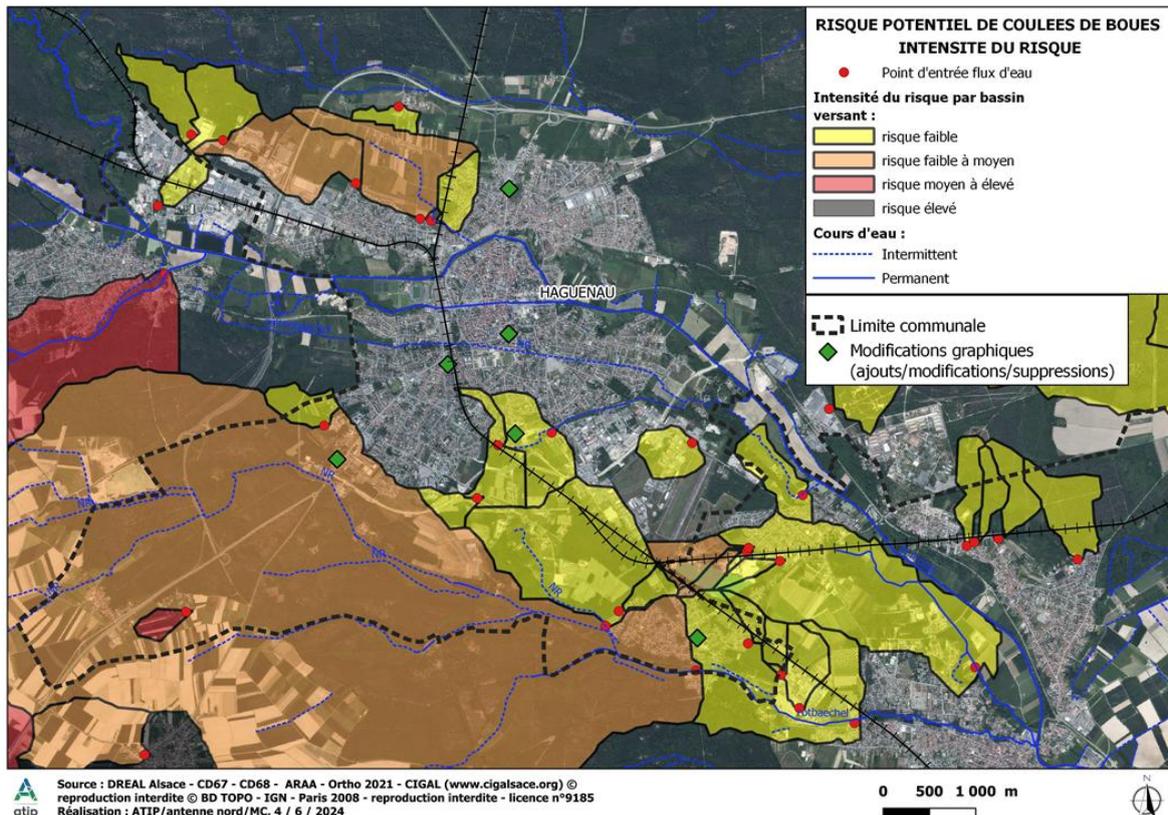
Par ailleurs, les limites de la zone urbaine de Haguenau sont bordées par un SRCE réservoir de biodiversité. Cependant, au vu des évolutions prévues par la modification du PLU, il n'y a pas d'impact à prévoir sur le réservoir de biodiversité.



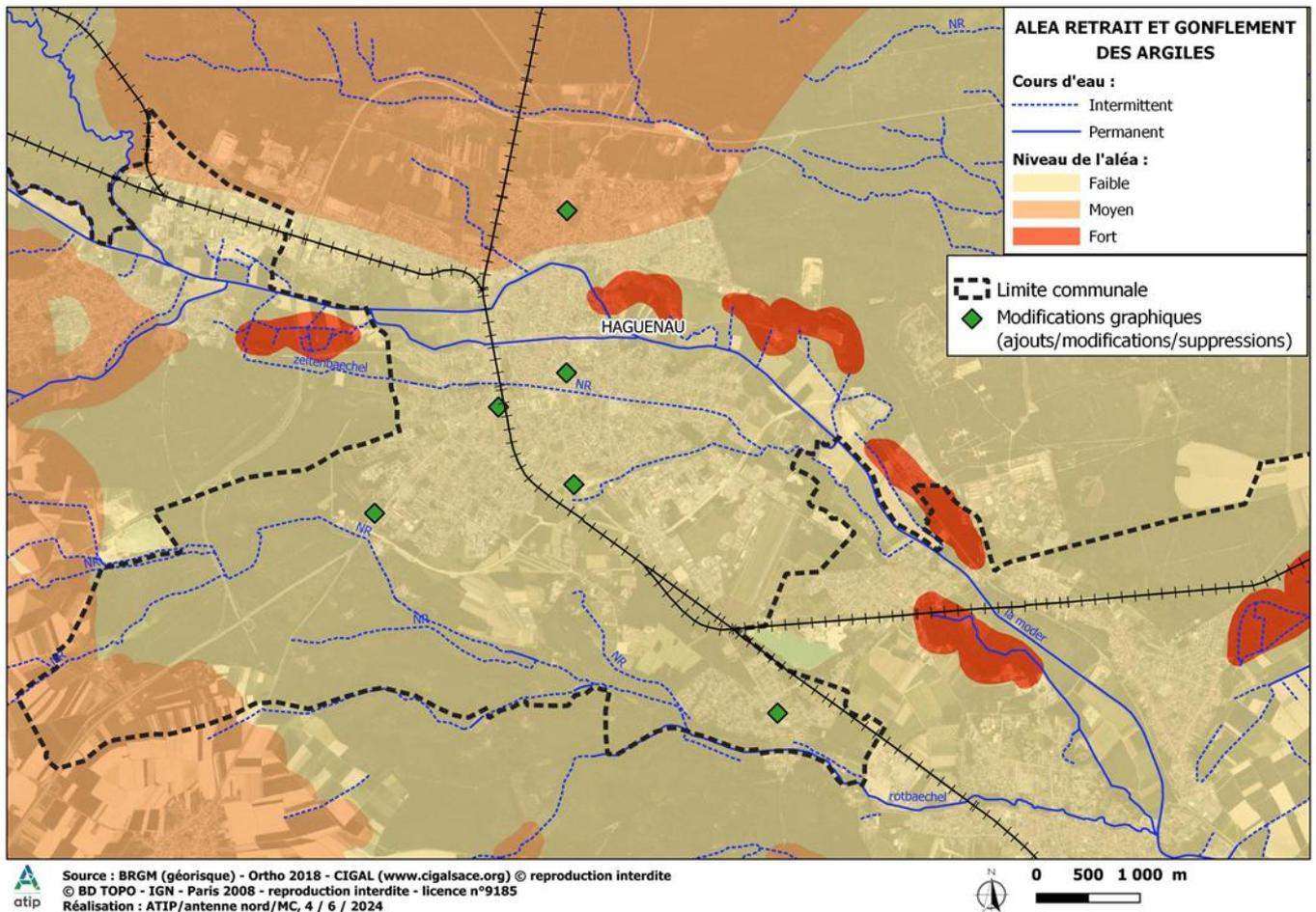
L'agglomération de Haguenau est traversée par une Zone à Dominante Humide (ZDH), constituée principalement de territoires artificialisés, de terres arables et de prairies humides. Certains points de modification se situent à proximité directe de cette ZDH, sur laquelle il n'y a cependant pas d'incidences prévisibles au vu des évolutions projetées dans le PLU. Par ailleurs, les boisements et forêts humides sont éloignés de l'agglomération et ne seront pas impactés par la procédure de modification n°6 du PLU de Haguenau.



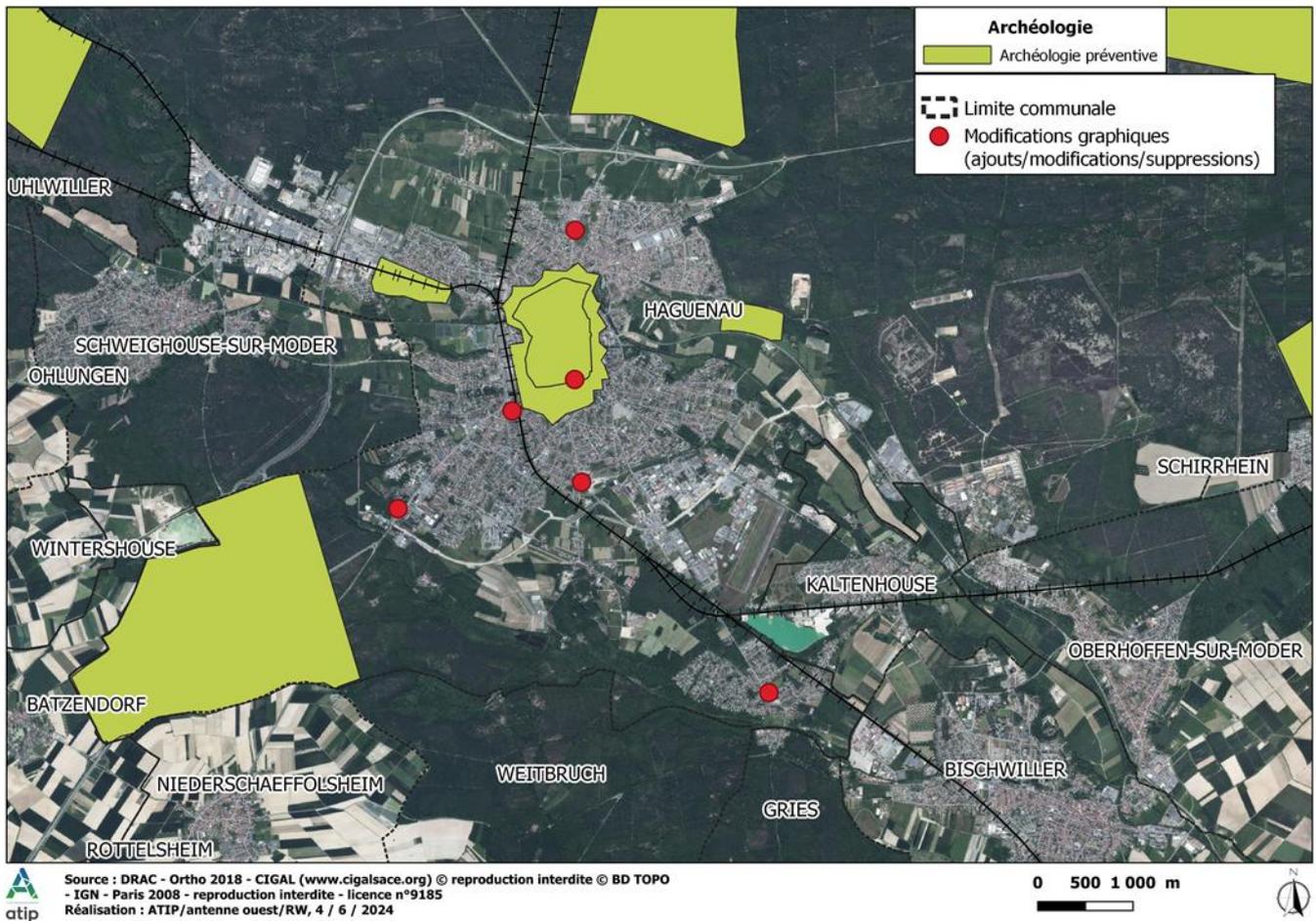
Des risques d'inondations sont identifiés autour des berges de la Moder. Les modifications graphiques visées dans le PLU ne sont pas situées dans les zones les plus à risques, qui sont par ailleurs identifiées au PPRI de la Moder, annexé au PLU de Haguenau.



Le risque de coulées d'eaux boueuses est d'intensité faible dans les zones urbanisées ; son intensité est moyenne sur les versants Nord et Sud-Ouest de l'agglomération de Haguenau, en dehors des zones urbanisées.



L'aléa retrait et gonflement des argiles est d'intensité faibles sur la quasi-totalité du ban communal de Haguenau, hormis sur quelques secteurs, très localisés, qui font l'objet d'un risque d'intensité élevée. Les modifications graphiques prévues dans le PLU ne sont pas situées dans les secteurs à risque élevé.



La cartographie ci-dessus localise les secteurs concernés par l'archéologie préventive. Le centre de l'agglomération de Haguenau est concerné par un secteur d'archéologie préventive. La communauté d'agglomération s'attachera à prendre contact avec les services concernés pour effectuer les démarches requises le cas échéant.

4. POINT N°1 : RECTIFICATION DES ERREURS MATÉRIELLES

4.1 Articles modifiés

4.1.1. Articles 3 et 12 – Zones U, IAU, A et N – correction au règlement écrit

L'erreur matérielle stigmatisante, présente dans les articles 3 – Accès et voirie - et les articles 12 – Stationnement – des zones U, IAU, A et N, mentionne le terme « personnes handicapées » qui devra être remplacé par le terme « personnes à mobilité réduite ».

<i>Extrait du règlement écrit actuel</i>	<i>Extrait du règlement écrit après modification</i>
<p>Article 3 UA – Accès et voirie</p> <p>1.2 La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement piéton, cycle et des personnes handicapées.</p>	<p>Article 3 UA – Accès et voirie</p> <p>1.2 La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement piéton, cycle et des personnes à mobilité réduite.</p>
<p>Article 12 UA – Stationnement</p> <p>2. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,5 m² au moins, non compris les dégagements. Cette surface est à majorer de 32 % pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées. Chaque place doit pouvoir bénéficier du dégagement nécessaire à son utilisation. Les places liées ne sont pas prises en compte pour la satisfaction des besoins réglementaires ⁽¹⁾. La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux personnes handicapées).</p>	<p>Article 12 UA – Stationnement</p> <p>2. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,5 m² au moins, non compris les dégagements. Cette surface est à majorer de 32 % pour les emplacements pour les véhicules des personnes à mobilité réduite. Chaque place doit pouvoir bénéficier du dégagement nécessaire à son utilisation. Les places liées ne sont pas prises en compte pour la satisfaction des besoins réglementaires ⁽¹⁾. La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux personnes à mobilité réduite).</p>

Pièces modifiées à titre illustratif :

Règlement écrit (pages 4 et 10)

Ces modifications d'erreur matérielle seront remplacées dans l'ensemble des articles 3 et 12 des zones U, IAU, A et N ce qui apporte une ou plusieurs modifications aux pages suivantes du règlement actuel : 4, 10, 17, 23, 33, 42, 49, 55, 64, 69, 72, 76, 79, 85, 89, 96, 103, 107, 113, 120, 130, 135, 140, 147.

4.1.2. Article 14 – Coefficient d’occupation des sols – correction au règlement écrit

L’erreur matérielle comprend la suppression de l’article 14 – Coefficient d’occupation des sols – relatif aux zones UC, UD et UR ainsi que dans l’ensemble des zones dans lesquelles il n’est pas règlementé.

Cet article est obsolète depuis que la loi n°2014-366 pour l’Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), par le biais de l’article 158 adopté le 27 mars 2014, a supprimé le Coefficient d’occupation des sols (COS).

<i>Extrait du règlement écrit actuel</i>	<i>Extrait du règlement écrit après modification</i>
<p>Section III – POSSIBILITE MAXIMUM D’OCCUPATION DES SOLS</p> <p>Article 14 UC – Coefficient d’occupation des sols</p> <p>1. Dans l’ensemble de la zone à l’exception des secteurs UCa, UCb et UCf : Le coefficient d’occupation du sol maximal est fixé à 0,6.</p> <p>2. Dans le secteur UCa : Le coefficient d’occupation du sol maximal est fixé à 0,8.</p> <p>3. Dans les secteurs UCb et UCf : Le coefficient d’occupation du sol maximal est fixé à 0,5.</p> <p>4. Dans le secteur UCf : En cas de réemploi des volumes existants à la date d’approbation du P.L.U., dans la limite et à l’intérieur de ces volumes, la réhabilitation ou la reconstruction à usage d’habitat, de bureau, de commerce ou d’activité d’anciens bâtiments agricoles n’est pas soumise au C.O.S.</p> <p>5. Dans l’ensemble de la zone UC et de ses secteurs de zone, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d’un terrain dont les droits à construire résultant de l’application du coefficient d’occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n’ont pas déjà été utilisés.</p>	

Pièces modifiées à titre illustratif :
Règlement écrit (page 46)

Cette modification d’erreur matérielle prendra effet pour l’ensemble des articles 14 des zones UC, UD et UR ce qui apporte une suppression de cet élément présent aux pages suivantes du règlement écrit actuel : 46, 59 et 98. Elle prendra également effet pour l’ensemble des articles 14 des zones UA, UB, UE, UG, UL, UX, IAU, IAUX et IIAU, ce qui apporte une suppression de cet élément présent aux pages suivantes du règlement écrit actuel : 14, 27, 70, 76, 86, 110, 124, 126 et 137.

4.1.3. Articles 1 et 11 – zones UA, UC, UD, UE, UR, UX, A et N – correction au règlement écrit

L'erreur matérielle comprend la modification de l'article 1 – Occupations et utilisations du sol – relatif aux zones UA, UC, UD, UE, UR, UX, A et N.

Il est mentionné l'expression suivante : « les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du règlement graphique » qui devra être remplacé par « les zones délimitées au plan de zonage règlementaire du PPRi de la Moder ».

<i>Extrait du règlement écrit actuel</i>	<i>Extrait du règlement écrit après modification</i>
<p>Section I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</p> <p>Article 1 UA – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>5. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du règlement graphique, en l'absence de connaissance de l'aléa et dans les secteurs d'aléa fort, toutes constructions, installations et remblais, à l'exception d'une seule extension limitée des constructions existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher pour les habitations et de 20 % de l'emprise au sol pour les équipements publics et les activités.</p> <p>Dans les secteurs d'aléa faible à moyen, les constructions, les installations et les travaux sont interdits s'ils augmentent l'exposition au risque des biens et des personnes. Sont en particulier interdits ceux qui, par leur nature, leur implantation ou leur destination, présentent une exposition particulière par rapport au risque d'inondation, c'est-à-dire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions particulièrement vulnérables, telles les hôpitaux, crèches, prisons... - la réalisation de locaux habitables ou aménageables à une hauteur les rendant vulnérables à la submersion, et notamment la réalisation de garages ou de sous-sols enterrés, - les constructions et installations faisant obstacle à l'écoulement des eaux, dont la longueur transversale au flux d'écoulement principal est supérieure à 25 m, - tout stockage de produits dangereux au sens de la nomenclature des installations classées et du règlement sanitaire départemental ou de produits susceptibles de polluer par contact avec l'eau, les bassins de décantation. 	<p>Section I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</p> <p>Article 1 UA – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>5. Dans les zones délimitées au plan de zonage règlementaire du PPRi de la Moder, en l'absence de connaissance de l'aléa et dans les secteurs d'aléa fort, toutes constructions, installations et remblais, à l'exception d'une seule extension limitée des constructions existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher pour les habitations et de 20 % de l'emprise au sol pour les équipements publics et les activités.</p> <p>Dans les secteurs d'aléa faible à moyen, les constructions, les installations et les travaux sont interdits s'ils augmentent l'exposition au risque des biens et des personnes. Sont en particulier interdits ceux qui, par leur nature, leur implantation ou leur destination, présentent une exposition particulière par rapport au risque d'inondation, c'est-à-dire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions particulièrement vulnérables, telles les hôpitaux, crèches, prisons... - la réalisation de locaux habitables ou aménageables à une hauteur les rendant vulnérables à la submersion, et notamment la réalisation de garages ou de sous-sols enterrés, - les constructions et installations faisant obstacle à l'écoulement des eaux, dont la longueur transversale au flux d'écoulement principal est supérieure à 25 m, - tout stockage de produits dangereux au sens de la nomenclature des installations classées et du règlement sanitaire départemental ou de produits susceptibles de polluer par contact avec l'eau, les bassins de décantation.

<p>6. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du règlement graphique et concernés par un aléa faible à moyen, la réalisation de remblais en dehors de ceux strictement nécessaires techniquement à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise.</p>	<p>6. Dans les zones délimitées au plan de zonage réglementaire du PPRi de la Moder et concernées par un aléa faible à moyen, la réalisation de remblais en dehors de ceux strictement nécessaires techniquement à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise.</p>
<p>Article 11 A – Aspect extérieur 1. Clôtures</p> <p>1.1 Les clôtures éventuelles ne dépassent pas 2 m de hauteur.</p> <p>Les clôtures sont constituées de haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie ; elles ne peuvent pas comporter de mur bahut, leurs dimensions et caractéristiques doivent leur permettre de rester transparentes au passage de la petite faune et elles ne peuvent pas créer d'obstacle à l'écoulement des crues dans les zones inondables délimitées au document risques du règlement graphique.</p>	<p>Article 11 A – Aspect extérieur 1. Clôtures</p> <p>1.1 Les clôtures éventuelles ne dépassent pas 2 m de hauteur.</p> <p>Les clôtures sont constituées de haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie ; elles ne peuvent pas comporter de mur bahut, leurs dimensions et caractéristiques doivent leur permettre de rester transparentes au passage de la petite faune et elles ne peuvent pas créer d'obstacle à l'écoulement des crues dans les zones délimitées comme inondables au plan de zonage réglementaire du PPRi de la Moder.</p>

Pièces modifiées à titre illustratif :
Règlement écrit (pages 1 et 2 ; 143)

Cette modification d'erreur matérielle prendra effet pour l'ensemble des articles 1 des zones UA, UC, UD, UE, UR, UX, A et N et sur les articles 11 des zones A et N ce qui apporte une modification de ces expressions présentes aux pages suivantes du règlement écrit actuel : 1, 2, 28, 29, 47, 48, 60, 61, 87, 88, 100, 143, 144, et 151.

4.2 Règlement graphique modifié

4.2.1. Planche de zonage 24 – correction au règlement graphique n°24

La mise à jour n°5 du PLU de Haguenau du 28 octobre 2022 a eu pour effet d'intégrer le PPRi en annexe du PLU. Par conséquent, la planche actuelle 24 du PLU de Haguenau indique le secteur inondable via un figuré hachuré bleu. Cet élément, présent dans le PPRi, alourdit la planche 24 et sera donc supprimé de celle-ci.



Règlement graphique n°24 actuel (PLU de Haguenau - planche 24)



Règlement graphique n°24 après modification (PLU de Haguenau - planche 24)

4.3 Incidences sur l'environnement

La rectification des erreurs matérielles, telles qu'exposées ci-dessus, n'a pas d'incidence sur l'environnement.

4.4 Articulation avec le PADD

La rectification des erreurs matérielles, telle qu'exposée ci-dessus, n'a pas d'incidence sur le PADD du PLU de Haguenau.

4.5 Articulation avec les documents de rang supérieur

La rectification des erreurs matérielles ne créer pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

5. POINT N°2 : MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

5.1 Ajout de l'emplacement réservé A37

L'emplacement réservé A37 prévoit la création d'un cheminement piéton et cycliste entre la voie de liaison sud et la rue du Député Hallez. Cet emplacement réservé est toujours en vigueur et apparaît sur le plan de zonage. Supprimé malencontreusement lors de la modification n°3 du PLU de Haguenau, l'emplacement réservé A37 sera de nouveau ajouté dans la liste des emplacements réservés.

Extrait de la liste des emplacements réservés en vigueur

Tableau 1: Emplacements réservés pour création de voie

N°	Intitulé	Planche n°	Bénéficiaire	Surface approximative (m²)
A38	Création d'un accès à la zone IIAU à partir du Chemindes Paysans	7	Commune	687
A39	Création d'un accès à la zone IAU depuis la route de Marienthal	supprimé suite à l'enquête publique		

Extrait de la liste des emplacements réservés après modification du PLU

Tableau 1: Emplacements réservés pour création de voie

N°	Intitulé	Planche n°	Bénéficiaire	Surface approximative (m²)
A37	Création d'un cheminement piéton et cycliste entre la voie de liaison sud et la rue du Député Hallez	6	Commune	395
A38	Création d'un accès à la zone IIAU à partir du Chemin des Paysans	7	Commune	687
A39	Création d'un accès à la zone IAU depuis la route de Marienthal	Supprimé suite à l'enquête publique		

5.2 Ajout de l'emplacement réservée A07

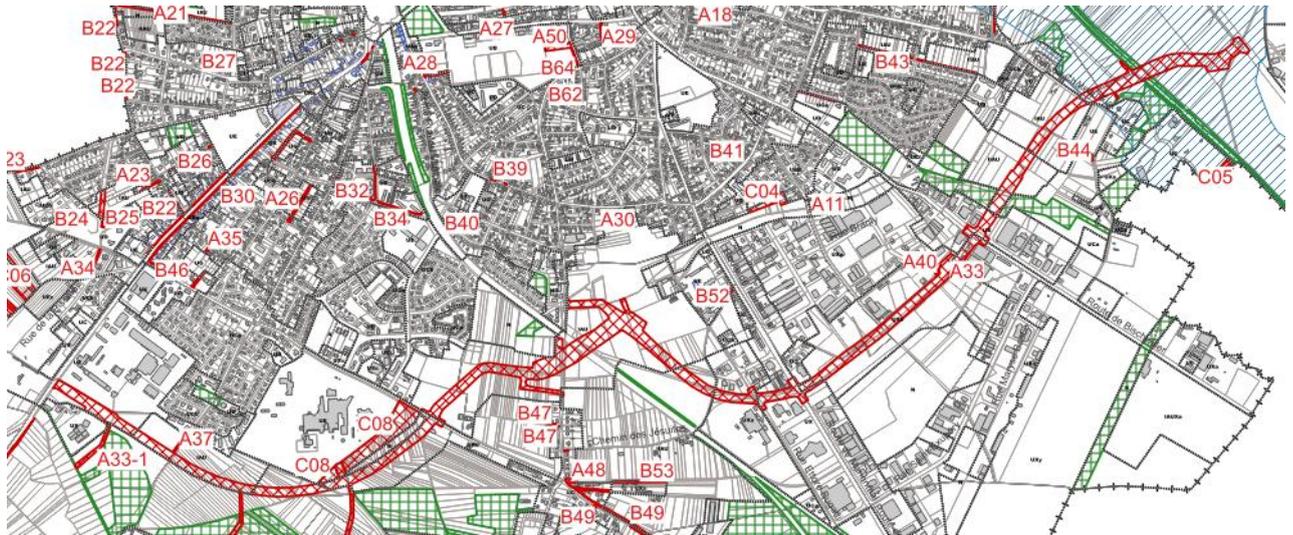
L'emplacement réservé A07 prévoit la création des accès vers la zone IAU à partir de l'avenue de Wissembourg et de la rue de l'Apothicaire. Plusieurs emplacements réservés A07 apparaissent sur le plan de zonage en vigueur. Cet emplacement réservé apparaît cependant comme « supprimé » sur la liste des emplacements réservés actuels. Cet ajout vise à indiquer que l'ER A07 est toujours actif.

Extrait de la liste des emplacements réservés en vigueur				
A06	Liaison entre route de Wissembourg et rue de la Biche	14	Commune	150
A07	Création des accès vers la zone IAU à partir de l'avenue de Wissembourg et de la rue de l'Apothicaire	Supprimé lors de la modification n°2		
A08	Liaison entre la rue de la Martre et la rue du Pivert	14	Commune	335
Extrait de la liste des emplacements réservés après modification du PLU				
A06	Liaison entre route de Wissembourg et rue de la Biche	14	Commune	150
A07	Création des accès vers la zone IAU à partir de l'avenue de Wissembourg et de la rue de l'Apothicaire	14	Commune	1380
A08	Liaison entre la rue de la Martre et la rue du Pivert	14	Commune	335

5.3 Suppression de l'emplacement réservé A33

L'emplacement réservé A33 prévoit la création de la voie de liaison sud depuis la RN63 jusqu'à la RD29. La voie de liaison sud a été réalisée et cet emplacement réservé n'est donc plus en vigueur et sera supprimé de la liste des emplacements réservés ainsi que sur le règlement graphique.

Extrait de la liste des emplacements réservés en vigueur				
A32	Création d'un accès à la zone IIAU depuis la rue du Château Fiat	supprimé suite à l'enquête publique		
A33	Création de la voie de liaison sud depuis la RN 63 jusqu'à la RD 29	6-7-8-11	Commune	254196
A33-1	Dispositif d'assainissement pluvial de la voie de liaisonsud	6	Commune	2727
Extrait de la liste des emplacements réservés après modification du PLU				
A32	Création d'un accès à la zone IIAU depuis la rue du Château Fiat	Supprimé suite à l'enquête publique		
A33	Création de la voie de liaison sud depuis la RN 63 jusqu'à la RD 29	6 7 8 11	Commune	254196
A33-1	Dispositif d'assainissement pluvial de la voie de liaison sud	6	Commune	2727



Extrait du règlement graphique actuel



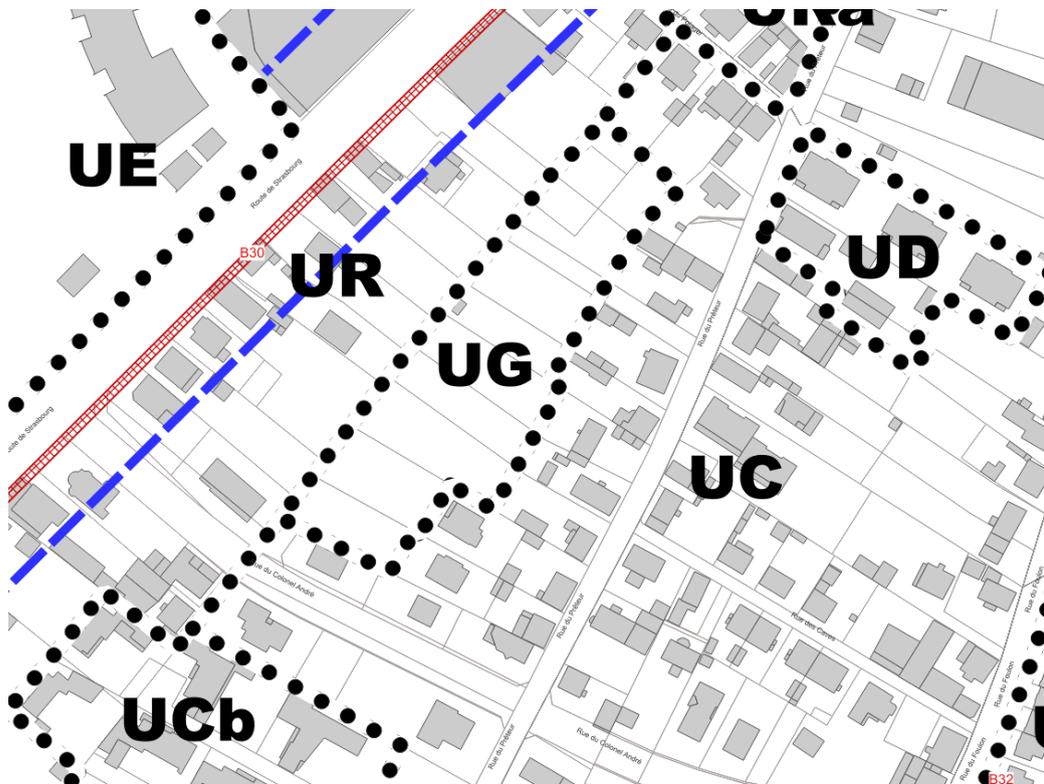
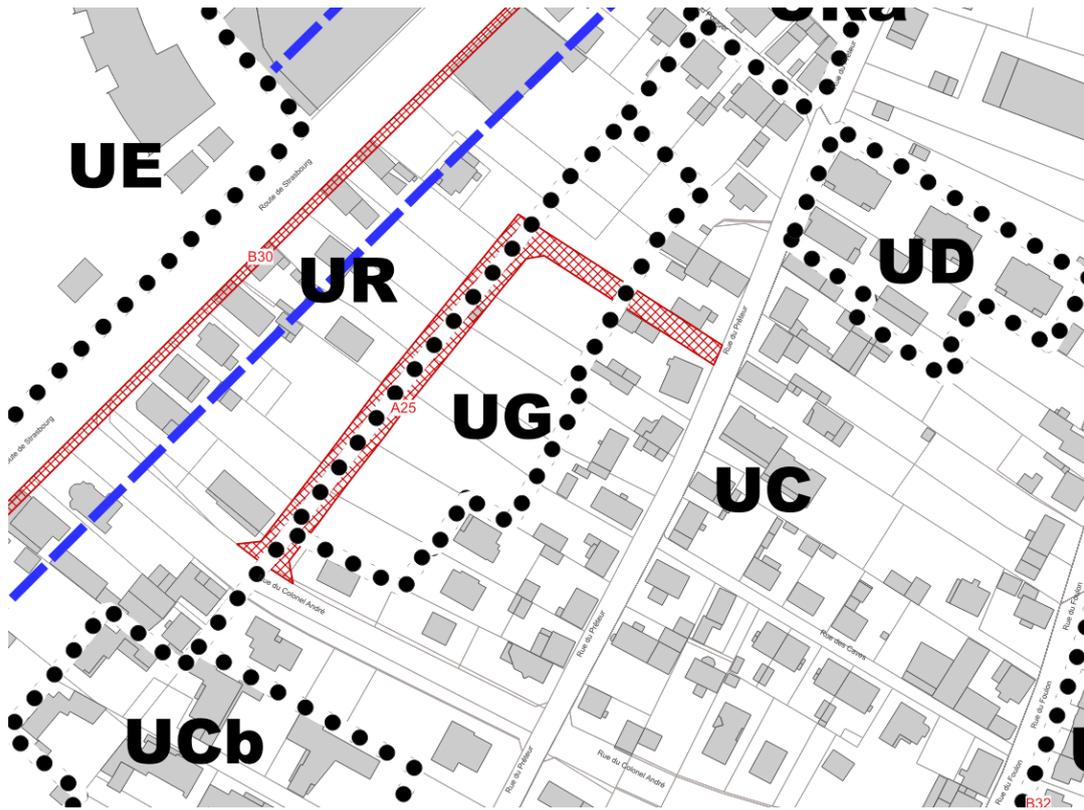
Extrait du règlement graphique après modification

5.4 Suppression de l'emplacement réservé A25

L'emplacement réservé A25 prévoit la création d'un accès à la liaison entre la rue du Colonel André et la rue du Potager depuis la rue du Prêteur. La zone UG est un cœur d'îlot d'espaces verts à préserver et la liaison n'a plus lieu d'être.

Extrait de la liste des emplacements réservés en vigueur				
A24	Liaison entre la rue du Colonel André et la rue du Potager	9	Commune	1567
A25	Création d'un accès à la liaison entre la rue du Colonel André et la rue du Potager depuis la rue du Prêteur	9	Commune	469
A26	Liaison entre la rue du Colonel André et la rue des Tour-bières	9	Commune	1430

Extrait de la liste des emplacements réservés après modification du PLU				
A24	Liaison entre la rue du Colonel André et la rue du Potager	9	Commune	1567
A25	Création d'un accès à la liaison entre la rue du Colonel André et la rue du Potager depuis la rue du Prêteur	9	Commune	469
A26	Liaison entre la rue du Colonel André et la rue des Tourbières	9	Commune	1430



5.5 Suppression de l'emplacement réservé A29

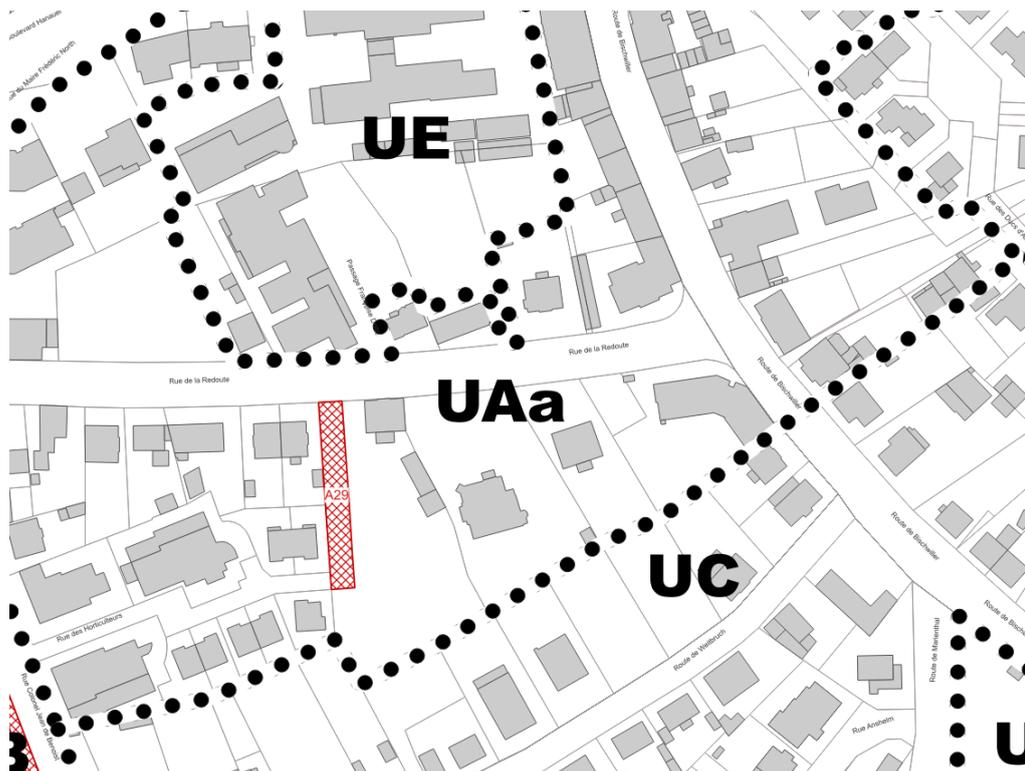
L'emplacement réservé A29 prévoit la création d'une liaison piétonne et cycliste entre la rue de la Redoute et l'impasse des Horticulteurs. Cet emplacement réservé n'a pas été réalisé ; sa suppression se justifie par un tracé non optimal et la configuration de la rue des Horticulteurs ne permet pas la cohabitation des usages (inconforts/insécurité).

Extrait de la liste des emplacements réservés en vigueur

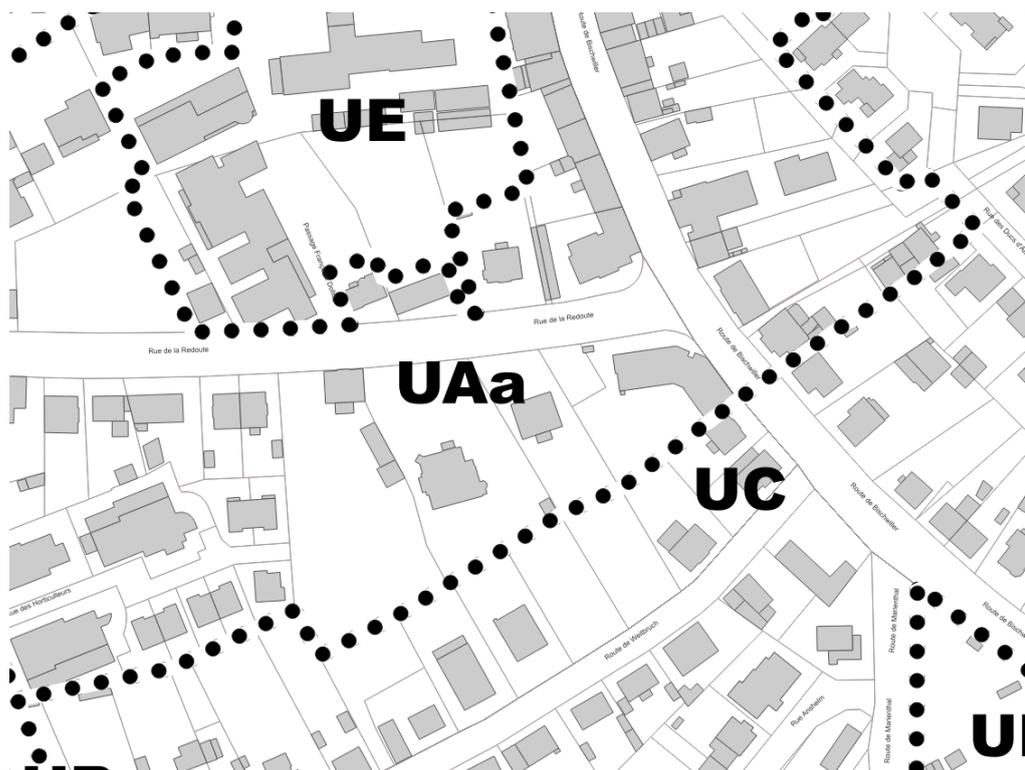
A28	Liaison entre le quartier Thurot et la rue de la Ferme Falk	10	Commune	700
A29	Liaison piétonne et cycliste entre la rue de la Redoute et l'impasse des Horticulteurs	10	Commune	520
A30	Création d'une voie d'accès vers zone IAU depuis la rue des Moutons	10	Commune	140

Extrait de la liste des emplacements réservés après modification du PLU

A28	Liaison entre le quartier Thurot et la rue de la Ferme Falk	10	Commune	700
A29	Liaison piétonne et cycliste entre la rue de la Redoute et l'impasse des Horticulteurs	10	Commune	520
A30	Création d'une voie d'accès vers zone IAU depuis la rue des Moutons	10	Commune	140



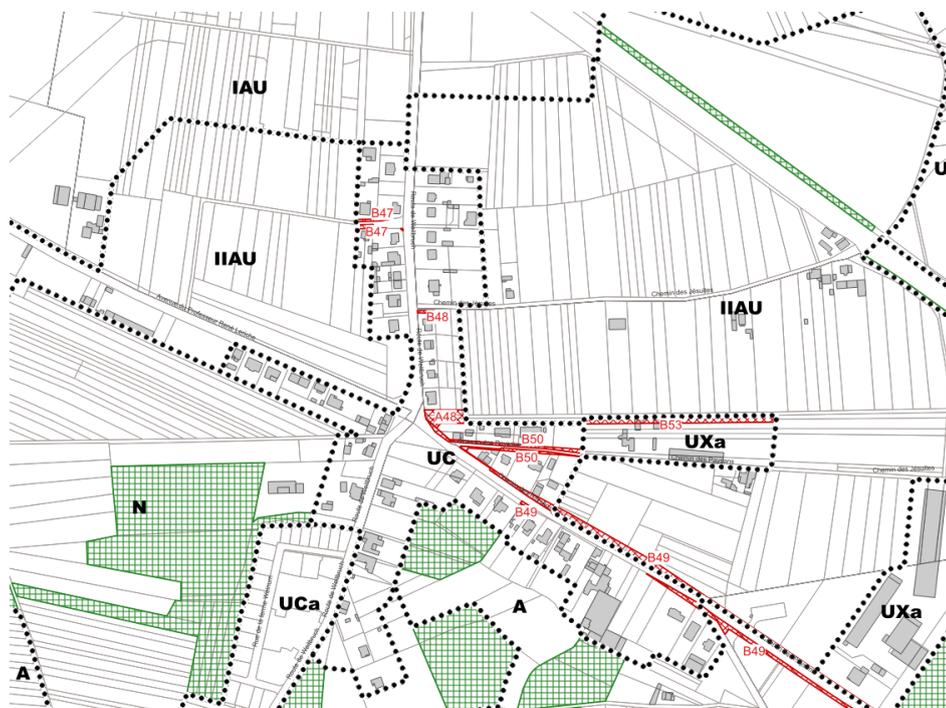
Extrait du règlement graphique actuel



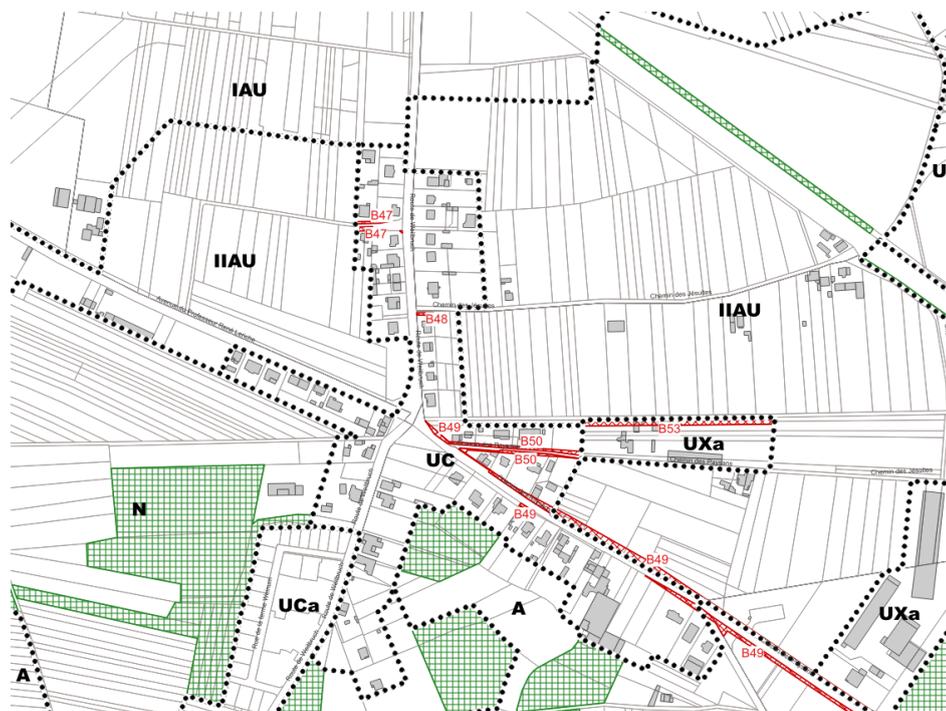
Extrait du règlement graphique après modification (PLU de Haguenau – planche 10)

5.6 Suppression de l'emplacement réservé A48

L'emplacement réservé A48 prévoit la création d'accès depuis la rue aux trois Alouettes et la rue des Moutons. Cet emplacement réservé a été supprimé, lors d'une précédente enquête publique, de la liste des emplacements réservés mais pas sur le règlement graphique. De plus, la localisation de cet emplacement réservé sur le règlement graphique est incorrecte. Il convient de supprimer l'ER A48 du règlement graphique.



Extrait du règlement graphique actuel



Extrait du règlement graphique après modification (PLU de Haguenau - planche 7)

5.7 Incidences sur l'environnement

Les emplacements réservés ajoutés correspondent à des rectifications d'erreurs matérielles ; il s'agit d'emplacements réservés déjà existants qui avaient été supprimés de la liste ou du plan des ER. Il n'y a donc pas de création de nouveaux emplacements réservés. Par ailleurs, les emplacements réservés supprimés correspondent essentiellement à des aménagements ayant déjà été réalisés. De ce fait, les modifications d'emplacement réservés, telles qu'exposées ci-dessus, n'impactent pas le paysage urbain ni le paysage naturel et n'ont pas d'incidences sur l'environnement.

5.8 Articulation avec le PADD

La modification des emplacements réservés, telle qu'exposée ci-dessus, n'a pas d'incidence sur le PADD du PLU de Haguenau.

5.9 Articulation avec les documents de rang supérieur

La modification des emplacements réservés ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

6. POINT N°3 : MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

6.1 Article 3 – zones U et IAU – correction et ajout au règlement écrit

La modification de l'article 3 – Accès et voirie vise à baisser le seuil fixé pour les emplacements de stationnement de 10 dans le règlement écrit actuel à 6 après la modification. La règle vise à réglementer la longueur des plates-formes d'accès aux stationnements sous-terrain et leur pente d'accès pour les aires de stationnement dès 7 emplacements afin de répondre à un besoin de sécurité et de visibilité en sortie de parking. De ce fait, la sécurité routière est mieux garantie. Les rampes/plateformes demandées à moins de 5% de pente en long augmentent la visibilité et réduisent la contrainte d'un démarrage en côte, ce qui permet à l'utilisateur de mieux se concentrer sur son environnement (surtout vis-à-vis des piétons qui circulent sur les trottoirs sur lesquels débouchent souvent les rampes). Réduire le nombre de stationnements de 10 à 6 permettra de diminuer le nombre de situations dangereuses, car la règle concernera un plus grand nombre de poches de stationnements. Également, cet article, en vigueur pour les zones UA, UB, UD, UX, AU et IAUX, entrera en vigueur pour l'ensemble des zones U et IAU.

<i>Extrait du règlement écrit actuel</i>	<i>Extrait du règlement écrit après modification</i>
<p>Section I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</p> <p>Article 3 UA – Accès et voirie</p> <p>1.5 Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif comportant plus de 10 emplacements doivent comprendre une plate-forme de 5 m de long minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 5 %.</p>	<p>Section I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</p> <p>Article 3 UA – Accès et voirie</p> <p>1.5 Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif comportant plus de 6 emplacements doivent comprendre une plate-forme de 5 m de long minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 5 %.</p>

Pièces modifiées à titre illustratif : *Règlement écrit (page 4)*

Cette modification d'erreur matérielle prendra effet pour l'ensemble de l'article 3 des zones UA, UB, UD, UX, AU et IAUX ce qui apporte une modification de cette expression présente aux pages suivantes du règlement écrit actuel : 4, 18, 50, 103, 114 et 131.

L'ajout de cette règle dans les articles 3 des zones UC, UE, UG, UL et UR apporte une modification aux pages suivantes : 33, 64, 72, 80 et 90.

6.1.1. Incidences sur l'environnement

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, n'a pas d'incidence sur l'environnement.

6.1.2. Articulation avec le PADD

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, n'a pas d'incidence sur le PADD du PLU de Haguenau.

6.1.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

6.2 Article 11 – zones U et IAU – ajout au règlement écrit

L'ajout de règles dans l'article 11 – Aspect extérieur vise à intégrer l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme par le biais de la règle 3.1. Aussi, les règles 3.2 et 3.3 viennent renforcer les ambitions en matière d'insertion urbaine. Cet article sera en vigueur pour les zones U et IAU à vocation d'habitat.

L'ajout de la règle 4. dans l'article 11 – Aspect extérieur vise à ajouter des règles pour renforcer les ambitions en matière d'insertion urbaine, de végétalisation et de biodiversité. Cet article sera en vigueur pour les zones U et IAU à vocation d'habitat.

<i>Extrait du règlement écrit actuel</i>	<i>Extrait du règlement écrit après modification</i>
<p>Article 11 UA – Aspect extérieur</p> <p>1. Clôtures sur rue et emprises publiques</p> <p>1.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.</p> <p>1.2. Les clôtures formées d'un dispositif à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m. Les clôtures pleines ou le mur-bahut d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 m. Lorsque les clôtures existantes sur la parcelle considérée présentent un intérêt architectural ou patrimonial et ont des caractéristiques différentes de celles prescrites, des dispositions différentes de hauteur totale et de hauteur des parties pleines pourront être admises pour tenir compte de cet intérêt.</p> <p>2. Antennes paraboliques et installations techniques</p> <p>2.1. L'installation d'antennes paraboliques est interdite en façade sur rue ou emprise publique, ainsi qu'en saillie sur les balcons et garde-corps. Toutefois, cette installation pourra se faire sur la partie toiture de ces façades sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du faîtage. L'installation est également admise sur les toitures-terrasses, sous réserve de ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.</p> <p>2.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.</p>	<p>Article 11 UA – Aspect extérieur</p> <p>1. Clôtures sur rue et emprises publiques</p> <p>1.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.</p> <p>1.2. Les clôtures formées d'un dispositif à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m. Les clôtures pleines ou le mur-bahut d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 m. Lorsque les clôtures existantes sur la parcelle considérée présentent un intérêt architectural ou patrimonial et ont des caractéristiques différentes de celles prescrites, des dispositions différentes de hauteur totale et de hauteur des parties pleines pourront être admises pour tenir compte de cet intérêt.</p> <p>2. Antennes paraboliques et installations techniques</p> <p>2.1. L'installation d'antennes paraboliques est interdite en façade sur rue ou emprise publique, ainsi qu'en saillie sur les balcons et garde-corps. Toutefois, cette installation pourra se faire sur la partie toiture de ces façades sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du faîtage. L'installation est également admise sur les toitures-terrasses, sous réserve de ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.</p> <p>2.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.</p>

2.3. Toute installation technique apposée en façade ou en toiture (gainés ou coffrets techniques, climatiseur...) doit être intégrée à l'architecture et traitée de manière à ne pas être directement visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

2.3. Toute installation technique apposée en façade ou en toiture (gainés ou coffrets techniques, climatiseur...) doit être intégrée à l'architecture et traitée de manière à ne pas être directement visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

3. Intégration des constructions dans leur environnement

3.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

3.2. Lorsqu'un bâtiment comprend une façade de plus de 20m de long, des éléments architecturaux (décrochés, corniches, bandeaux horizontaux, ...) devront être intégrés à la façade afin d'en casser la monotonie visuelle.

3.3. La préservation des bâtiments existants est à privilégier dans une logique d'urbanisme circulaire et de réemploi des matériaux. Le choix des matériaux extérieurs sera guidé par la recherche de qualité assurant la pérennité.

4. Toitures et façades des constructions

4.1. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou immeubles de bureaux de plus de 350m², les toitures-terrasses des aires de stationnement closes et couvertes ainsi que les toitures des constructions annexes seront obligatoirement végétalisées. Cette prescription ne s'applique pas aux toitures-terrasses accessibles et à usage technique ou couvertes d'un dispositif d'énergie renouvelable.

4.2. Les pentes de toitures devront être en cohérence avec le tissu urbain environnant. Les toitures à pans devront être réalisées soit en tuiles de terre cuite, soit avec un matériau présentant un aspect et une teinte de terre cuite, d'ocre à brun rouge ou de couleur sombre de type ardoise.

Les dispositifs d'énergie renouvelable sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture, de la manière

	<p>la plus harmonieuse possible.</p> <p>4.3. Les teintes vives ou agressives en façades sont interdites. Les tonalités chaudes et naturelles seront privilégiées afin que le projet s'intègre le plus harmonieusement dans son environnement. Cette prescription ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général qui tendent de manière générale plus vers la recherche d'innovation. Chacun de ces bâtiments doit être adapté à son public et ainsi ils iront de moins en moins avec le contexte environnant.</p>
--	---

Pièces modifiées à titre illustratif :

Règlement écrit (page 9 et 10)

L'ajout de cette règle dans les articles 11 des zones UA, UB, UC, UD et IAU prendra effet aux pages suivantes : 9, 10, 22, 23, 41, 42, 54, 55, 118 et 119.

6.2.1. Incidences sur l'environnement

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, vise à renforcer les ambitions du PLU en matière d'insertion paysagère, ainsi que sa dimension écologique à travers un urbanisme circulaire qui prône le réemploi des matériaux. De ce fait, ce point de modification du règlement écrit aura une incidence positive sur le plan paysager, écologique et environnemental. Ce point de modification n'aura pas d'incidences négatives sur l'environnement.

6.2.2. Articulation avec le PADD

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, s'inscrit dans la continuité directe des objectifs de valorisation du cadre de vie et de l'identité de la ville fixés par le PADD.

6.2.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

6.3 Article 11-1 Clôtures – zones U et IAU – ajout au règlement écrit

L'ajout d'une règle dans l'article 11 – Aspect extérieur vise à ajouter des règles pour renforcer les ambitions en matière d'insertion urbaine, de présence végétale et de biodiversité. Cet article sera en vigueur pour les zones U et IAU à vocation d'habitat.

<i>Extrait du règlement écrit actuel</i>	<i>Extrait du règlement écrit après modification</i>
<p>Article 11 UA – Aspect extérieur 1. Clôtures sur rue et emprises publiques</p> <p>1.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.</p> <p>1.2. Les clôtures formées d'un dispositif à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m. Les clôtures pleines ou le mur-bahut d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 m. Lorsque les clôtures existantes sur la parcelle considérée présentent un intérêt architectural ou patrimonial et ont des caractéristiques différentes de celles prescrites, des dispositions différentes de hauteur totale et de hauteur des parties pleines pourront être admises pour tenir compte de cet intérêt.</p>	<p>Article 11 UA – Aspect extérieur 1. Clôtures sur rue et emprises publiques</p> <p>1.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.</p> <p>1.2. Les clôtures formées d'un dispositif à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m. Les clôtures pleines ou le mur-bahut d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 m. Lorsque les clôtures existantes sur la parcelle considérée présentent un intérêt architectural ou patrimonial et ont des caractéristiques différentes de celles prescrites, des dispositions différentes de hauteur totale et de hauteur des parties pleines pourront être admises pour tenir compte de cet intérêt.</p> <p>1.3. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou immeubles de bureaux de plus de 350 m² et si leur lisière entre l'espace public et l'espace privé n'est pas végétalisée, les clôtures à claire-voie implantées le long du domaine public seront obligatoirement doublées d'une haie végétale vive composée d'une diversité d'essences majoritairement locales. Cette prescription ne pourra pas s'appliquer en cas d'implantation à l'angle de voies publiques afin de préserver les cônes de visibilité nécessaires aux véhicules.</p>

Pièces modifiées à titre illustratif :

Règlement écrit (page 9)

L'ajout de cette règle dans les articles 11 des zones UA, UB, UC, UD, et IAU prendra effet aux pages suivantes : 9, 21, 41, 54 et 118.

6.3.1. Incidences sur l'environnement

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, vise à renforcer les ambitions du PLU en matière de végétalisation de l'espace urbain, de biodiversité et de paysage. De ce fait, ce point de modification du règlement écrit aura une incidence positive sur le plan paysager, écologique et environnemental. Ce point de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement.

6.3.2. Articulation avec le PADD

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, s'inscrit dans la continuité directe des objectifs de développement de la qualité paysagère et urbaine et de préservation des continuités écologiques fixés par le PADD.

6.3.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

6.4 Article 13 – zones U et IAU – ajout au règlement écrit

L'ajout de règles dans l'article 13 – Espaces libres et plantations visent à ajouter des règles pour renforcer les ambitions en matière d'insertion urbaine, de présence végétale et de biodiversité. Ces articles seront en vigueur pour les zones U et IAU à vocation d'habitat.

Plus précisément le point 3. vise à imposer la mise en place d'une aire de présentation des ordures ménagères en vue de limiter l'encombrement des trottoirs et de l'espace public.

<i>Extrait du règlement écrit actuel</i>	<i>Extrait du règlement écrit après modification</i>
<p>Article 13 UA – Espaces libres et plantations</p> <p>1. La réalisation de mouvements de terre liés à des rez-de-chaussée ou terrasses surélevés est interdite.</p> <p>2. Dans le secteur UAa, la réalisation d'espaces plantés perméables est obligatoire sur une surface au moins égale à 15 % de l'unité foncière.</p> <p>La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisée pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.</p>	<p>Article 13 UA – Espaces libres et plantations</p> <p>1. La réalisation de mouvements de terre liés à des rez-de-chaussée ou terrasses surélevés est interdite.</p> <p>2. Dans le secteur UAa, la réalisation d'espaces plantés perméables est obligatoire sur une surface au moins égale à 15 % de l'unité foncière.</p> <p>La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisée pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.</p> <p>3. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou de plus de 350 m² de surface de plancher, et qui ne sont pas situés dans le périmètre d'un point d'apport volontaire, une aire de présentation des bacs à ordures ménagères non couverte sera aménagée sur l'emprise foncière du projet et en limite de domaine public afin d'en faciliter la collecte. Cette emprise ne sera pas comptabilisée dans le calcul des espaces plantés perméables. Cette aire ne remplacera pas le local poubelles.</p>

4. Dans le cas de la démolition totale d'un bâtiment existant qui présente un caractère patrimonial et/ou pour lequel l'insalubrité n'est pas avérée, le pourcentage d'espaces plantés perméables sur la parcelle devra être majoré de 10% arrondi à l'entier supérieur afin d'inciter à ne pas démolir.

5. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou immeubles de bureaux de plus de 350m², les lisières entre espaces publics et espaces privés, sauf si celles-ci sont dédiées à un stationnement en surface ou à l'accès, devront être plantées d'arbres en pleine terre ou d'une strate arbustive dans l'hypothèse d'une plantation sur dalle. Dans ce second cas, la profondeur de terre sera de 1 mètre minimum. Ces espaces seront compatibles avec la mise en place des éléments techniques nécessaires au projet (zone de présentation des bacs OM, installations techniques, ...).

6. Les espaces communs seront traités de façon à assurer l'intimité des logements situés en rez-de-chaussée par l'intermédiaire de dispositifs végétalisés.

7. La végétation plantée sera diversifiée d'essences adaptées aux conditions climatiques actuelles et futures.

8. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou dans le cas des opérations présentant une surface de plancher supérieure à 350m², la végétalisation est guidée par le principe de conserver les arbres d'intérêt à valeur écologique préexistants, complété du principe : 1 nouveau logement construit = 1 arbre planté.

Il sera considéré comme arbre d'intérêt à valeur écologique, tout sujet ayant atteint un stade de développement adulte avec un état mécanique et sanitaire convenable et viable dans le temps.

Les arbres n'ayant pas atteint un stade de développement adulte mais présentant des caractéristiques particulièrement intéressantes (rareté de l'essence dans le milieu, emplacement, architecture et rôle pour la biodiversité, vigueur, hauteur du sujet par rapport à l'essence-type, ...) sont également considérés arbres d'intérêt à valeur écologique.

Si l'impossibilité technique de conserver les arbres d'intérêt à valeur écologique préexistants sur la parcelle est avérée, alors ils seront compensés par une nouvelle plantation d'intérêt écologique équivalent sur la parcelle.

En complément de ce principe, un arbre pour chaque nouveau logement construit (hors logements existants et réhabilités) sera planté sur la parcelle.

	<p>Si l'impossibilité technique de plantations sur le site du projet est avérée au vu des caractéristiques du projet et de l'assiette foncière retenue (surface, nature des sols, présence de réseaux, contexte environnant, ...), le porteur de projet s'engage à se rapprocher de la commune pour la plantation des arbres manquants hors de l'emprise du projet sur des sites proposés par la commune.</p> <p>9. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou dans le cas des opérations présentant une surface de plancher supérieure à 350m², les plantations d'arbres devront suivre les instructions du schéma de préconisation de plantation en annexe du présent document.</p> <p>10. Les aires de stationnement en surface doivent être ombragées par l'intermédiaire d'un dispositif végétalisé, d'une ombrière photovoltaïque ou d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de stationnement.</p> <p>11. Les arbres seront positionnés de manière à ombrager au maximum les places de stationnement. Pour cela, une surface de 6m² au minimum (dimensions 2m par 3m) sera réservée pour l'implantation d'un arbre tous les 4 stationnements et au sein de l'aire de stationnement. Ces arbres pourront être comptabilisés dans le quota global d'arbres à hautes tiges demandé à l'échelle de la parcelle (cf. annexe 2)</p> <p>12. Pour les collectifs de plus de 6 logements ou dans le cas des opérations présentant une surface de plancher supérieure à 350m², les aires de stationnement extérieures présenteront un revêtement perméable.</p> <p>Si ce revêtement perméable est végétalisé, sa surface sera comptabilisée à 50% dans le pourcentage d'espaces plantés perméables demandé sur l'unité foncière.</p>
--	--

Pièces modifiées à titre illustratif :

Règlement écrit (page 13 et 14)

L'ajout de cette règle dans les articles 13 des zones UA, UB, UC, UD et IAU prendra effet aux pages suivantes : 13, 14, 26, 27, 44, 45, 46, 57, 58, 59, 123 et 124.

6.4.1. Incidences sur l'environnement

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, vise à renforcer les ambitions du PLU en matière de végétalisation de l'espace urbain, de biodiversité, d'intégration paysagère, de gestion des eaux pluviales (revêtements perméables sur les aires de stationnement), de lutte contre les îlots de chaleur urbain (dispositifs d'ombrage pour les aires de stationnement en surface). De ce fait, ce point de modification aura une incidence positive sur l'environnement urbain et sur l'environnement naturel. Ce point de modification n'aura pas d'incidences négatives sur l'environnement.

6.4.2. Articulation avec le PADD

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, s'inscrit dans la continuité directe des objectifs d'amélioration du fonctionnement urbain, de valorisation du cadre de vie et de l'identité de la ville, de qualité paysagère ainsi que les orientations générales de préservation des continuités écologiques fixés par le PADD.

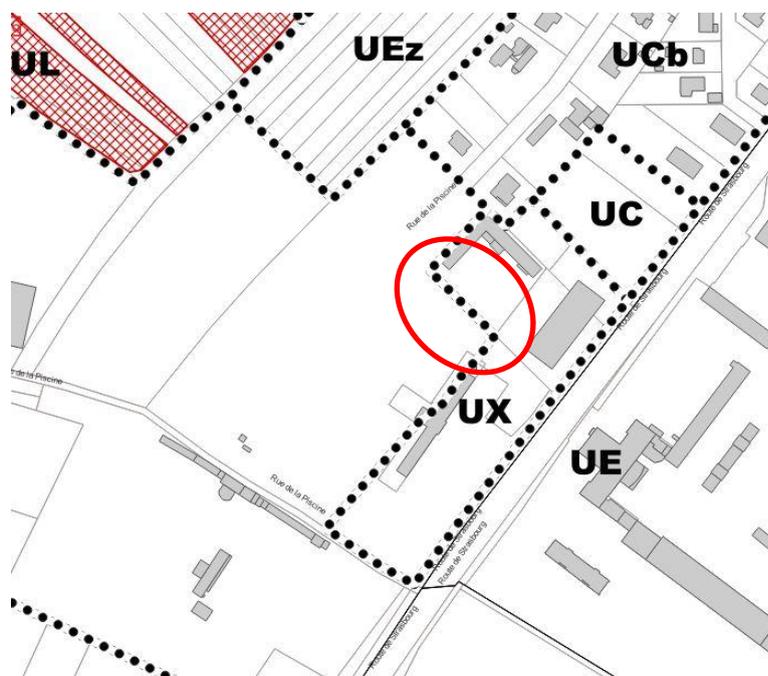
6.4.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessus, ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

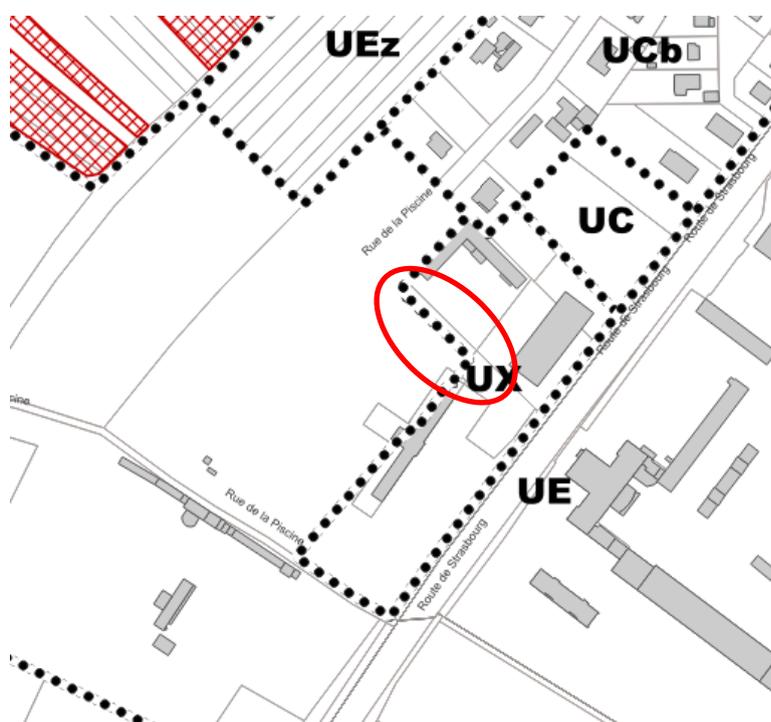
7. POINT N°4 : MODIFICATIONS DE ZONAGE

7.1 Modification d'une bande de UE à UX – Route de Strasbourg

La modification prévoit un reclassement d'une bande située route de Strasbourg et actuellement classée en UE. L'objectif de cette modification vise à reclasser cette bande en UX dans le but de permettre à l'entreprise d'étendre la capacité d'accueil de son parking et de développer son activité. Les dimensions de la bande reclassée sont les suivantes : 53,60 x 5,80 m.



Extrait du plan de règlement en vigueur



Extrait du plan de règlement après modification (PLU de Haguenau – planche 6)

7.1.1. Incidences sur l'environnement

La modification du règlement graphique, telle qu'exposée ci-dessus, n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement dans la mesure où la surface de la bande reclassée reste limitée (d'une superficie d'environ 4 ares) et où la bande en question était déjà classée en zone urbaine (reclassement de UE à UX). L'objectif de ce point de modification est de permettre d'étendre les capacités d'accueil du parking de l'entreprise existante en zone UX, ce qui lui permettra par ailleurs de développer son activité. Les incidences en termes d'intégration paysagère resteront faibles dans la mesure où il s'agit d'étendre un parking déjà existant, situé au sein d'une zone a vocation d'activités.

7.1.2. Articulation avec le PADD

La modification du règlement graphique, telle qu'exposée ci-dessus, s'inscrit dans la continuité des orientations générales de la politique de développement économique de Haguenau qui vise à conforter le tissu industriel, et notamment de permettre le maintien, l'évolution et le développement des entreprises industrielles déjà existantes, qui assurent une part conséquente des emplois sur le territoire. Dans cette logique, il s'agit également d'optimiser l'utilisation des terrains à usage d'activité pour permettre le développement des entreprises industrielles et notamment de celles déjà existantes.

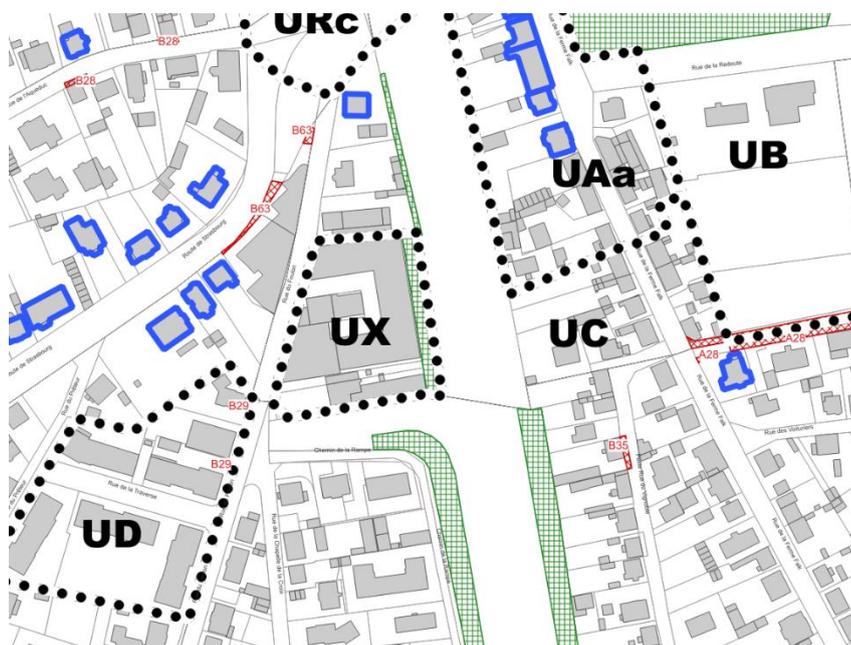
7.1.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

La modification du règlement graphique, telle qu'exposée ci-dessus, ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

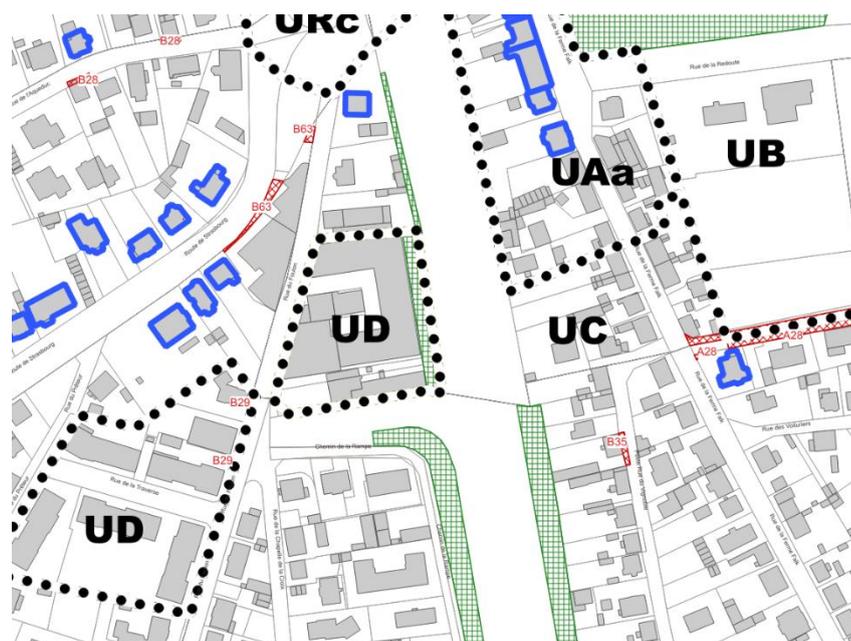
7.2 Modification du zonage de UX à UD – Rue du Foulon

La modification prévoit un reclassement de parcelles situées rue du Foulon et actuellement classées en UX. L'objectif de cette modification vise à reclasser cette bande en UD dans le but de permettre ultérieurement des constructions à usage d'habitation. De plus, le classement en UX n'est pas cohérent à cet endroit.

L'établissement Krauth, magasin de matériel agricole, est actuellement implanté sur la parcelle et est encore en activité. Cependant, un projet de constructions à usage d'habitation pourrait voir le jour après cessation de l'activité du magasin. À ce jour, la parcelle, actuellement classée en zone UX, forme une sorte d'enclave/coupure avec la ville qu'il s'agit de supprimer pour assurer une insertion de la zone cohérente avec l'environnement urbain existant et avec le nouvel usage projeté (usage d'habitation).



Extrait du plan de règlement en vigueur



Extrait du plan de règlement après modification (PLU de Haguenau – planche 10)

7.2.1. Incidences sur l'environnement

La modification du règlement graphique, telle qu'exposée ci-dessus, n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement dans la mesure où il s'agit d'un reclassement au sein d'une zone urbaine déjà existante et déjà urbanisée. La zone UX est à ce jour occupée par un magasin de vente de matériel agricole, il s'agit d'un établissement recevant du public. Par ailleurs, les incidences en terme d'intégration paysagère seront minimales, voire positives, au vu des dispositions du PLU et des dispositions prises par la Ville de Haguenau pour assurer la bonne intégration paysagère en passant par l'amélioration architecturale des constructions, dans un contexte de renouvellement urbain et de transition environnementale.

7.2.2. Articulation avec le PADD

La modification du règlement graphique, telle qu'exposée ci-dessus, s'inscrit dans la continuité des orientations générales de la politique de l'habitat inscrite dans le PADD du PLU de Haguenau, qui vise à maintenir l'offre résidentielle et à assurer les besoins en logement des populations actuelles et futures. Par ailleurs, cette modification de zonage répond également aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain inscrits dans le PADD du PLU de Haguenau ; il s'agit de maîtriser la consommation foncière, de densifier les espaces urbains et de favoriser le renouvellement urbain. Le reclassement de la zone UX en UD dans l'objectif d'y construire des bâtiments d'habitation correspond à un projet de renouvellement urbain et répond aux orientations fixées par le PADD.

7.2.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

La modification du règlement graphique, telle qu'exposée ci-dessus, ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

7.3 Modification de zonage de UC à UE – EHPAD St-François à Marienthal

La modification prévoit un reclassement d'une parcelle située route de Haguenau et actuellement classée en UC. L'objectif de cette modification vise à reclasser cette parcelle en UE dans le but de permettre le projet de restructuration de l'établissement. L'objectif est d'augmenter la capacité d'accueil à 80 lits, de simplifier les flux au sein de l'établissement, de rénover et mettre aux normes les chambres et espaces existants, de réaménager les espaces techniques et locaux de soins, d'améliorer la connexion entre l'EHPAD et les espaces extérieurs et enfin d'ouvrir l'EHPAD au public par la création d'un tiers-lieu.



Extrait du plan de règlement en vigueur



Extrait du plan de règlement après modification (PLU de Haguenau – planche 4)

7.3.1. Incidences sur l'environnement

La modification du règlement graphique, telle qu'exposée ci-dessus, n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement dans la mesure où la parcelle reclassée est déjà située en zone urbaine et déjà constructible à l'heure actuelle (parcelle classée en zone UC). Le reclassement de UC à UE permettra la restructuration de l'EHPAD Saint-François ; aucune incidence notable sur l'environnement n'est à prévoir dans le cadre de cette activité. Par ailleurs, les mesures architecturales nécessaires seront prises afin d'assurer la bonne intégration paysagère du projet dans son environnement urbain.

7.3.2. Articulation avec le PADD

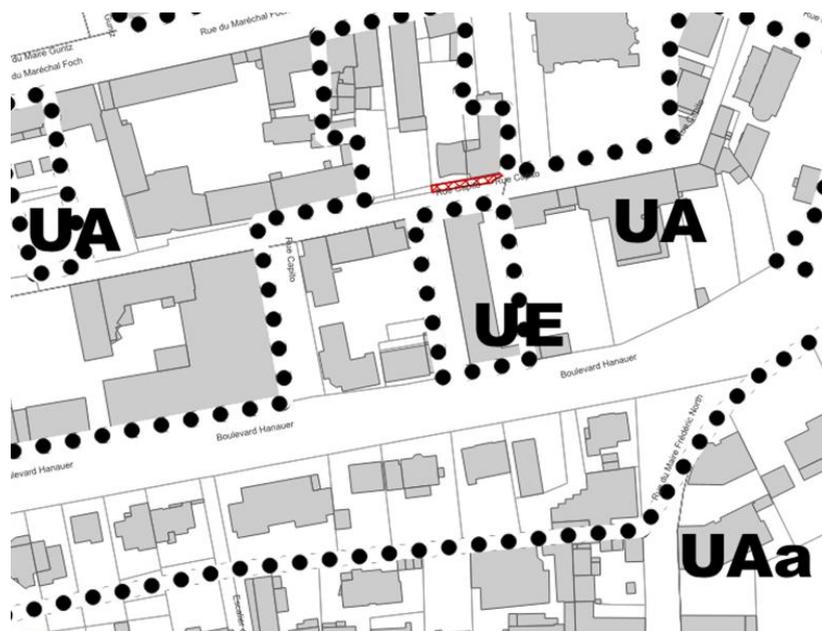
La modification du règlement graphique, telle qu'exposée ci-dessus, s'inscrit dans la continuité des orientations générales du PADD, notamment concernant le renforcement des activités de service et d'assurer les besoins des populations, toutes tranches d'âges confondues. Le reclassement de la parcelle UC en UE permettra la restructuration de l'EHPAD Saint-François et, à termes, l'augmentation de ses capacités d'accueil, ce qui s'inscrit dans une logique cohérente avec le vieillissement de la population et l'adaptation de la ville aux besoins des populations actuelles et futures.

7.3.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

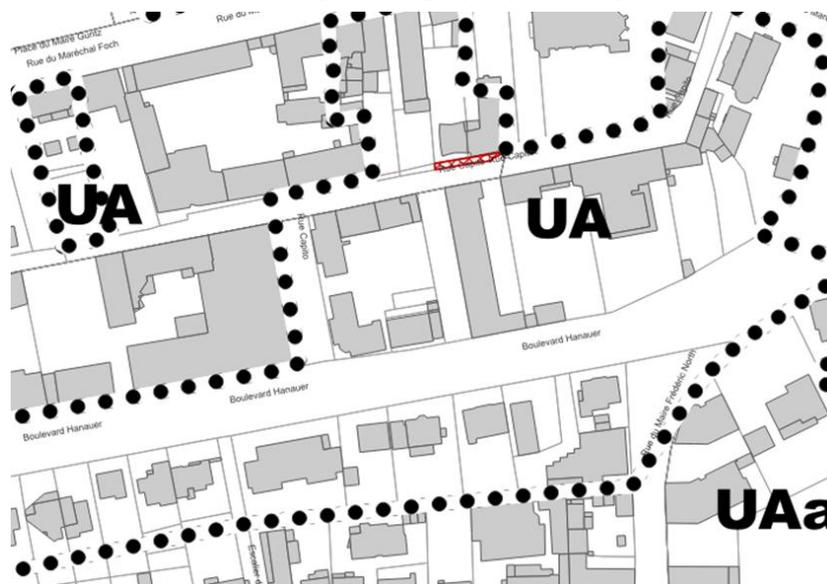
La modification du règlement graphique, telle qu'exposée ci-dessus, ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

7.4 Modification du zonage de UE à UA – Rue Capito

La modification prévoit un reclassement de parcelles situées rue Capito et actuellement classées en UE. L'objectif de cette modification vise à reclasser ces parcelles en UA dans le but de permettre la réalisation d'une opération mixte de logements, notamment des logements sociaux et à destination des seniors, et de locaux d'activités, notamment médicaux ou sportifs... Le gymnase, actuellement situé sur la parcelle, n'est plus utilisé à ce jour.



Extrait du règlement graphique en vigueur



Extrait du règlement graphique après modification (PLU de Haguenau – planche 10)

7.4.1. Incidences sur l'environnement

La modification du règlement graphique, telle qu'exposée ci-dessus, n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement dans la mesure où il s'agit de démolir un bâtiment existant (gymnase, qui justifiait le classement en zone UE) pour y mettre en œuvre une opération mixant des fonctionnalités de logement et de services, justifiant le reclassement de la parcelle en zone UA. Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain, dont les retombées indirectes sont positives sur l'environnement, les opérations de densification et de renouvellement urbain s'inscrivant pleinement dans la logique de la Zéro Artificialisation Nette des sols.

7.4.2. Articulation avec le PADD

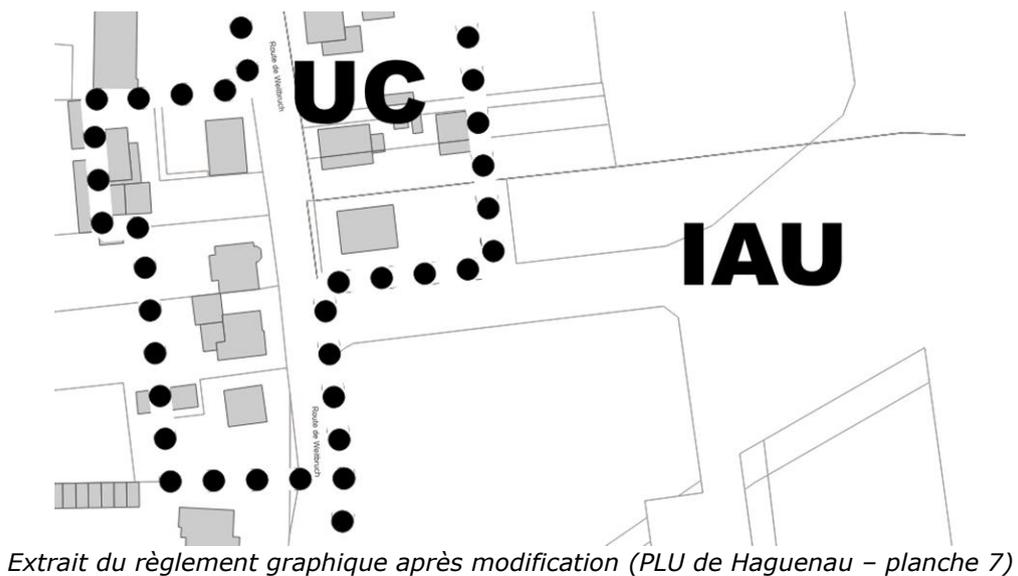
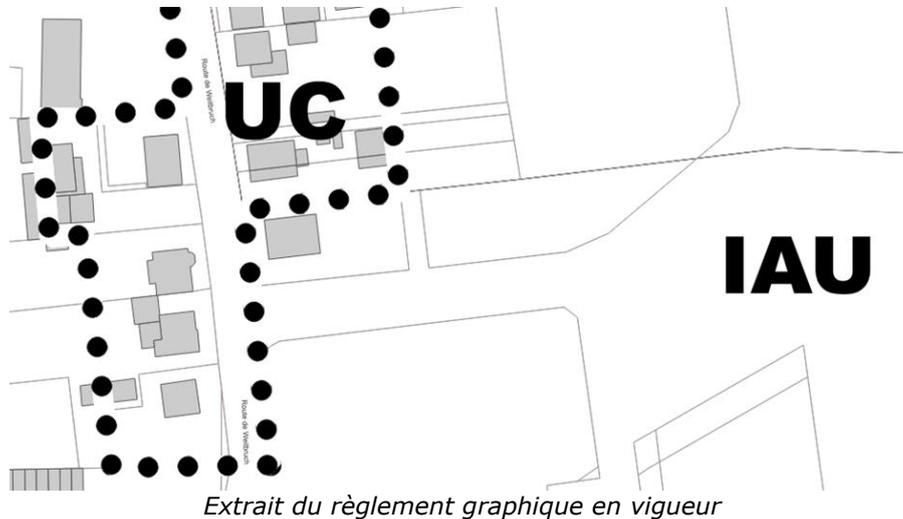
La modification du règlement graphique, telle qu'exposée ci-dessus, s'inscrit dans la continuité des orientations générales du PADD, notamment concernant la gestion de la densité urbaine, le renforcement de la diversité de l'habitat et le maintien d'une offre résidentielle adaptée aux besoins des populations actuelles et futures. Le reclassement de la parcelle UE et UA s'inscrit pleinement dans une démarche de renouvellement urbain et de maîtrise de la consommation foncière pour densifier la ville, répondant directement à ces orientations prévues par le PADD.

7.4.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

La modification du règlement graphique telle qu'exposée ci-dessus, ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

7.5 Modification du zonage de IAU en UC – Route de Weitbruch

La modification prévoit un reclassement d'une parcelle située route de Weitbruch et actuellement classée en IAU. L'objectif de cette modification vise à reclasser ces parcelles en UC. La parcelle, déjà desservie par l'ensemble des réseaux, avait été classée par erreur en zone IAU lors de l'élaboration du PLU en 2012.



7.5.1. Incidences sur l'environnement

La modification du règlement graphique, telle qu'exposée ci-dessus, n'aura pas d'incidences sur l'environnement car il s'agit de reclasser en zone UC une parcelle classée par erreur en zone IAU au moment de l'élaboration du PLU. La parcelle étant déjà aménagée et déjà bâtie, son reclassement s'apparente à une correction d'erreur matérielle et aucune incidence sur l'environnement, ni positive, ni négative, n'est à prévoir dans ce cas de figure.

7.5.2. Articulation avec le PADD

La modification du règlement graphique, telle qu'exposée ci-dessus, ne crée pas d'incompatibilité avec le PADD.

7.5.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

La modification du règlement graphique, telle qu'exposée ci-dessus, ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

8. POINT N°5 : CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

8.1 OAP secteurs de renouvellement urbain – secteur rue Capito/ Boulevard Hanauer

Pour mémoire, un point précédent exposait la modification du zonage d'intérêt collectif UE pour du zonage habitat UA. La création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) y est proposée afin d'y valoriser le secteur de manière qualitative et cohérente.

Le contenu de l'OAP est exposé ci-dessous :

Schéma n° 7-BIS.2 : Schéma d'aménagement rue Capito / Boulevard Hanauer



Structuration urbaine du secteur

L'organisation du réaménagement de ce secteur porte sur l'ensemble de l'emprise délimitée sur le schéma. La destination principale sera la création de logements intégrant une résidence pour seniors ou pour étudiants/jeunes actifs implantée côté rue Capito. Elle pourra être composée de logements sociaux.

Dans les RDC des bâtiments donnant sur le Boulevard Hanauer, il sera attendu l'aménagement de locaux d'activités tertiaires, notamment dans le domaine de la santé. Les nouveaux équipements de loisirs créés seront mutualisés à l'échelle de ce secteur. Le bâtiment au nord du périmètre présente un fort intérêt architectural et sera donc conservé.

L'aménagement devra traiter les stationnements à l'échelle de l'unité foncière sans amoindrir l'offre actuelle sur le domaine public environnant.

Orientations relatives à la trame viaire

La desserte routière du secteur sera assurée par un accès unique donnant sur le Boulevard Hanauer en veillant à garantir la sécurité des usagers (routiers, cyclistes, piétons...) et en assurant la continuité et l'insertion au quartier environnant.

Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage

Le cœur d'îlot perméable sera végétalisé et permettra d'assurer une fonction d'îlot de fraîcheur et plus généralement un rôle écologique. Son dimensionnement sera cohérent avec l'aménagement global du secteur.

Un mobilier extérieur ombragé et adapté à la santé des individus sera présent le long des cheminements au sein de l'espace de respiration identifié.

Les terrasses et balcons des logements devront préférentiellement être tournés vers le cœur d'îlot.

8.2 Incidences sur l'environnement

La création d'une orientation d'aménagement et de programmation, telle qu'exposé ci-dessus, n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement dans la mesure où il s'agit d'une opération de renouvellement urbain, dont les retombées indirectes sont positives sur l'environnement. Les aménagements seront respectueux de la trame paysagère environnante et s'inséreront dans l'harmonie du quartier.

8.3 Articulation avec le PADD

La création d'une OAP, telle qu'exposée ci-dessus, ne crée pas d'incompatibilité avec le PADD. En effet le PADD prévoit une solidarité sociale accrue en facilitant les parcours résidentiels des habitants en leur offrant un logement adapté à leurs besoins et aux différentes étapes de leur vie. L'objectif est donc d'assurer les capacités de produire des formes urbaines diverses, ainsi qu'une offre attractive en raison de son coût, de sa desserte et de la qualité de vie qui l'accompagne. C'est également compatible avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain du PADD.

8.4 Articulation avec les documents de rang supérieur

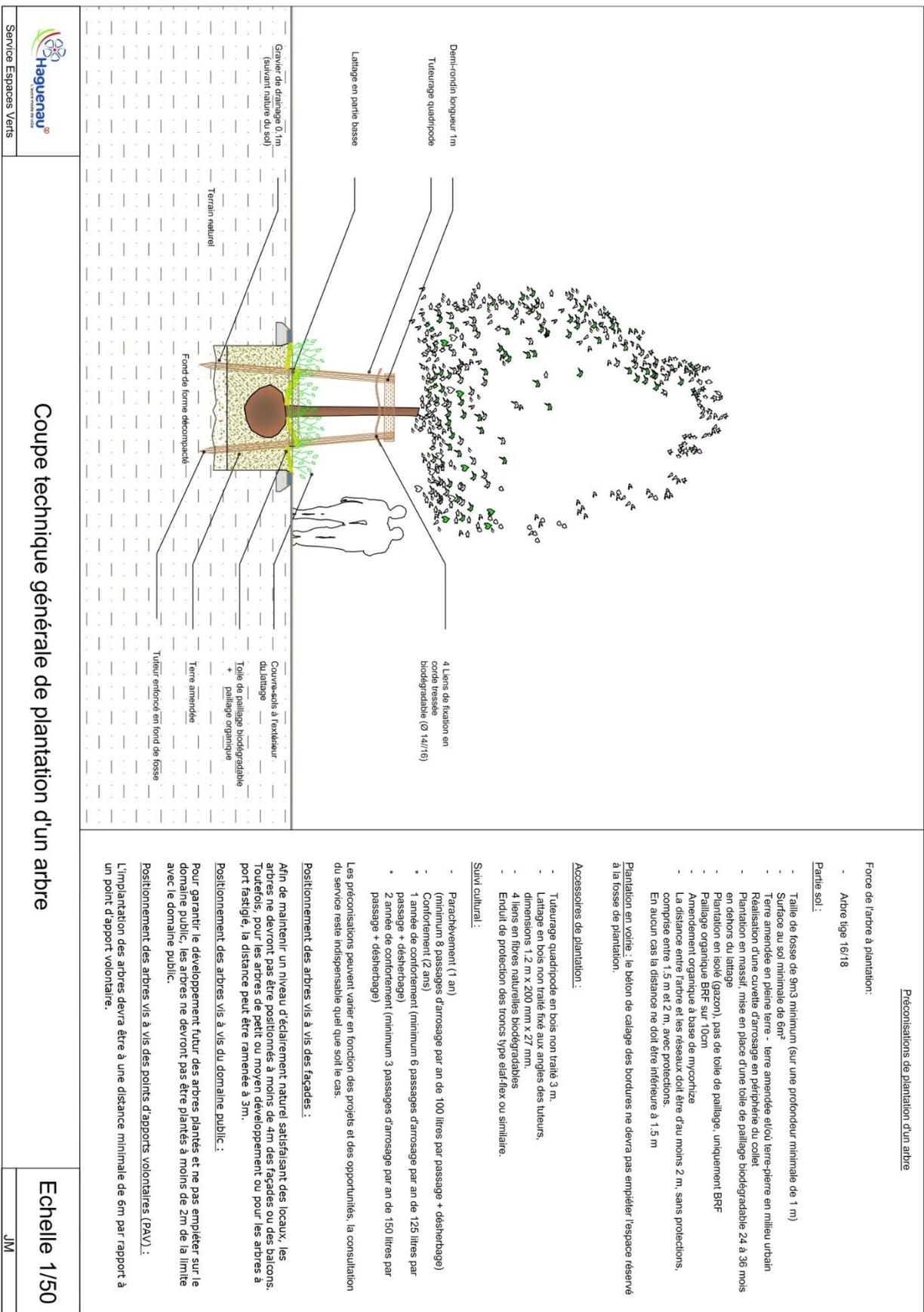
La création d'une OAP telle qu'exposée ci-dessus, ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

Tableau de synthèse de la superficie des zones du PLU :

Zones	Avant modification du PLU		Après modification du PLU	
	Superficie (ha)	% de la superficie du territoire	Superficie (ha)	% de la superficie du territoire
Total zones UA	61,64	0,3%	61,81	0,3%
Total zones UB	13,09	0,1%	13,09	0,1%
Total zones UC	582,74	3,2%	583,13	3,2%
Total zones UD	76,41	0,4%	77,03	0,4%
Total Zones UE	366,08	2,0%	365,97	2,0%
Total zones UG	5,64	0,0%	5,64	0,0%
Total zones UL	10,3	0,1%	10,30	0,1%
Total zones UR	67,73	0,4%	67,73	0,4%
Total zones UX	418,66	2,3%	417,67	2,3%
TOTAL ZONES U	1602,28	8,7%	1602,35	8,7%
Total zones I AU	85,83	0,5%	85,75	0,5%
Total zones I AUX	55,34	0,3%	55,34	0,3%
Total zones II AU	65,72	0,4%	65,72	0,4%
TOTAL ZONES URBANISATIONS FUTURES	206,88	1,1%	206,81	1,1%
Total zones A	57,04	0,3%	57,04	0,3%
Total zone N	16469,57	89,8%	16469,57	89,8%
TOTAL ZONES NATURELLES	16526,61	90,1%	16526,61	90,1%
SUPERFICIE TOTALE	18335,77	100,0%	18335,76	100,0%

Annexes au règlement du PLU :

Annexe n°1 : Schéma de préconisation de la plantation des arbres (annexe au règlement du PLU)



Préconisations de plantation d'un arbre

Force de l'arbre à plantation:

- Arbre tige 16/18

Partie sol :

- Taille de fosse de 9m3 minimum (sur une profondeur minimale de 1 m)
- Surface au sol minimale de 6m²
- Terre amendée en pleine terre - terre amendée et/ou terre-pierre en milieu urbain
- Réalisation d'une cuvette d'arrosage en périphérie du collet
- Plantation en massif, mise en place d'une toile de paillage biodégradable 24 à 36 mois en dehors du lattage
- Plantation en isolé (gazon), pas de toile de paillage, uniquement BRF
- Paillage organique BRF sur 10cm
- Amendement organique à base de mycorhizae
- La distance entre l'arbre et les réseaux doit être d'au moins 2 m, sans protections, comprise entre 1,5 m et 2 m, avec protections.
- En aucun cas la distance ne doit être inférieure à 1,5 m

Plantation en voirie : le béton de calage des bordures ne devra pas empiéter l'espace réservé à la fosse de plantation.

Accessoires de plantation :

- Tuteurage quadripode en bois non traité 3 m.
- Lattage en bois non traité fixé aux angles des tuteurs, dimensions 1,2 m x 200 mm x 27 mm.
- 4 liens en fibres naturelles biodégradables
- Enduit de protection des troncs type elarflex ou similaire.

Suivi cultural :

- Parachèvement (1 an)
- (minimum 8 passages d'arrosage par an de 100 litres par passage + désherbage)
- Confortement (2 ans)
- 1 année de confortement (minimum 6 passages d'arrosage par an de 125 litres par passage + désherbage)
- 2 années de confortement (minimum 3 passages d'arrosage par an de 150 litres par passage + désherbage)

Les préconisations peuvent varier en fonction des projets et des opportunités, la consultation du service reste indispensable quel que soit le cas.

Positionnement des arbres vis à vis des façades :

Afin de maintenir un niveau d'éclairément naturel satisfaisant des locaux, les arbres ne devront pas être positionnés à moins de 4m des façades ou des balcons. Toutefois, pour les arbres de petit ou moyen développement ou pour les arbres à port fastigie, la distance peut être ramenée à 3m.

Positionnement des arbres vis à vis du domaine public :

Pour garantir le développement futur des arbres plantés et ne pas empiéter sur le domaine public, les arbres ne devront pas être plantés à moins de 2m de la limite avec le domaine public.

Positionnement des arbres vis à vis des points d'apports volontaires (PAV) :

L'implantation des arbres devra être à une distance minimale de 6m par rapport à un point d'apport volontaire.

Coupe technique générale de plantation d'un arbre

Echelle 1/50

J.M.

Annexe n°2 : Schéma de l'aire de stationnement
(annexe au règlement du PLU)

