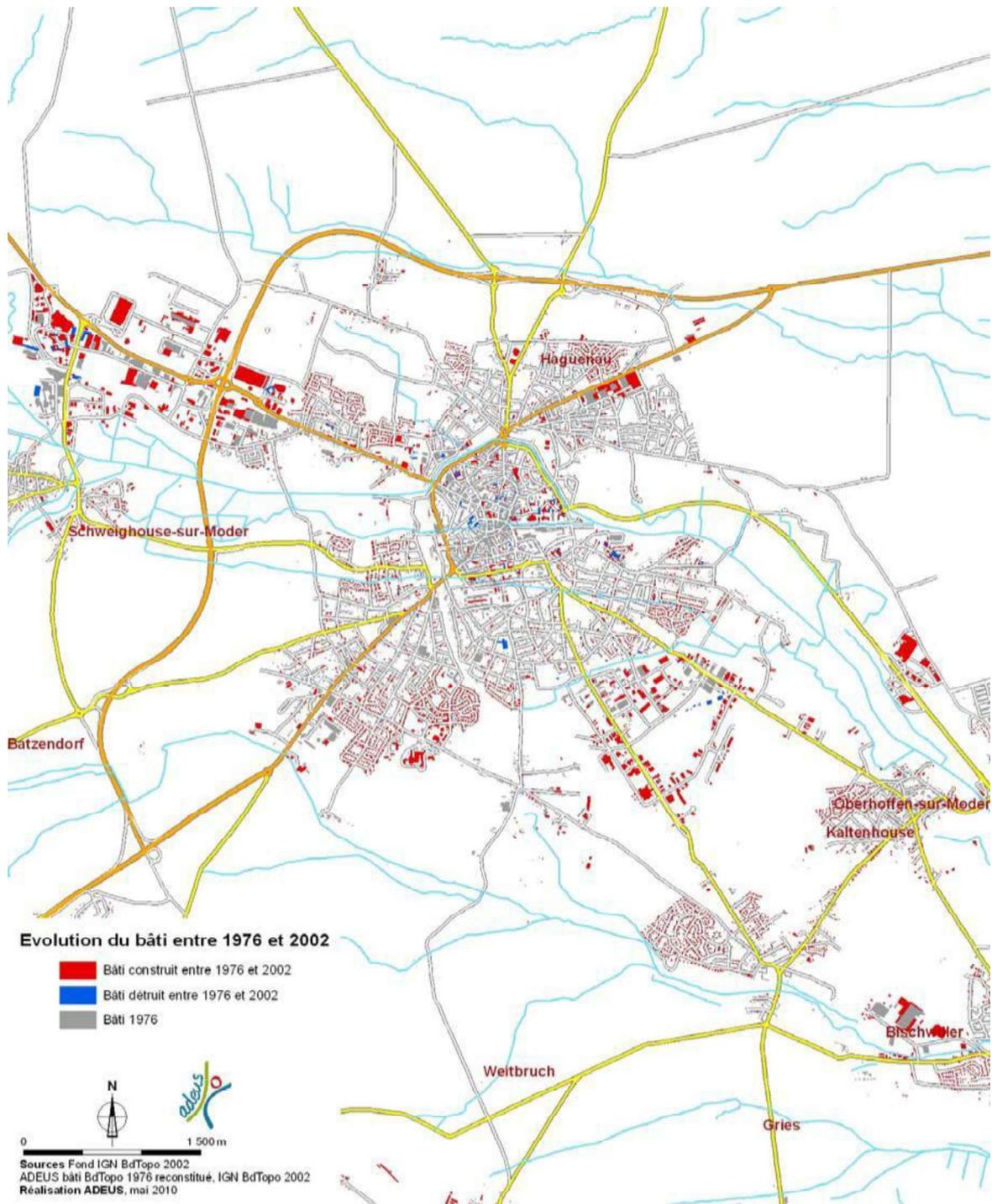


**Carte n° 8 : Evolution du bâti entre 1976 et 2002**



Malgré la taille de son ban communal, les ressources foncières de Haguenau ne sont pas illimitées, en raison notamment de l'excellence des milieux naturels qui entourent le centre urbanisé de Haguenau. Son développement nécessite donc une nouvelle approche du territoire. La ville s'appréhende désormais comme un objet complexe, nécessitant une gestion raisonnée de ses ressources pour un développement plus durable. Les démarches récentes d'Agenda 21 ou de Projet de Mise en Valeur de l'Environnement menées par la Ville symbolisent cette évolution des pratiques.

## B) - Paysage et identité

### 1. Les éléments phares du patrimoine bâti et naturel

#### –Une ville dans une clairière :

Le massif forestier de Haguenau est l'unique représentant français des forêts mixtes de type méridio-européen à résineux et feuillus naturels. La forêt indivise de Haguenau est la si-xième forêt de France en superficie et reste préservée des grandes infrastructures. Elle croît sur des sols hydromorphes et présente une grande diversité de peuplements forestiers. De nombreux couvents et monastères ont été fondés dans cette «forêt sainte» entre le VI<sup>e</sup> et le XIV<sup>e</sup> siècle (témoin le site de Saint Arbogast au Gros Chêne). Cependant, l'accès par les modes doux est encore peu organisé et les portes d'entrées symbolique ou physique dans la forêt rares.

#### –Une ville au bord de l'eau :

Le cône alluvial de la Moder représente une discontinuité marquante dans le paysage de la plaine d'Alsace. C'est également le site d'une colonisation ancienne en aval de Haguenau (vestiges archéologiques paléolithiques découverts à proximité de Kaltenhouse<sup>1</sup>) et de l'origine de la ville elle-même (fondation sur ses rives du premier château). En dehors du centre ce sont les fossés qui structurent l'espace. Mais cette eau est peu visible, la Moder étant notamment couverte au centre-ville.

#### –Une ville carrefour, plaque tournante du Nord de l'Alsace :

Mais les entrées de ville apparaissent peu lisibles, notamment en raison de la forte hétérogénéité de l'occupation du sol et de l'implantation des bâtiments.

#### –Un passé prestigieux :

(Haguenau fut chef lieu de la Décapole<sup>2</sup>, résidence impériale, siège de la chancellerie de l'Empereur), mais peu visible en raison des destructions successives subies par la ville (guerre de Trente ans, guerre de Hollande, Deuxième guerre mondiale). Néanmoins, Haguenau dispose d'une vingtaine d'édifices classés monuments historiques dans le centre de la ville, mis en valeur par un itinéraire touristique.

#### –Une évolution des fonctions qui marque la ville :

1. **Une spécialisation agricole** du fait de la pauvreté des sols, notamment vers le houblon, qui entraîne l'organisation de foires commerciales, d'expositions internationales et la réalisation d'infrastructures et d'équipements encore visibles : voie ferrée, halle aux houblons, manufacture de tabacs, moulin Dischlach...

Les fermes sont encore présentes sur le ban communal et présentent localement pour certaines d'entre elles un intérêt patrimonial et paysager fort.

2. **L'installation de services administratifs** liés au chef-lieu d'arrondissement à partir de 1871 (douanes, justice, fiscalité...);
3. **Une garnison importante** et ses services complémentaires (casernes, hôpital militaire...);
4. **Des entreprises et industries** qui arrivent tardivement (suite à l'exemple de Bischwiller avec la crise du coton), et se délocalisent hors de la ville après 1918. Le patrimoine industriel ancien est donc très rare.

---

1. Dillmann Erni, *Outillage de caractère paléolithique de la vallée de la Moder près de Haguenau (Bas-Rhin)*. In : *Bulletin de la Société préhistorique française*. 1969, tome 66, N. 9. pp. 267-269.

2. *Haguenau, Wissembourg, Landau, Obernai, Sélestat, Rosheim, Colmar, Turckheim, Munster, Kaysersberg : villes libres avec leur propres armées et monnaies au XIV<sup>e</sup> siècle*.

## 2. Le patrimoine bâti protégé

De nombreux bâtiments de la commune de Haguenau sont protégés au titre de la législation sur les monuments historiques. Cette protection constitue une servitude d'utilité publique qui génère une protection particulière de l'édifice proprement dit et un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres : toute modification (construction, restauration, démolition) projetée dans ce périmètre est soumise à autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Sont protégés par un classement ou une inscription les monuments suivants :

- 5, place d'Armes. Ancien hôpital civil, maison de retraite : façades et toitures du bâtiment principal et des deux ailes sur la cour d'honneur ; chapelle (inscription : 5 avril 1930)
- Rue des Dominicains. Sécherie à pommes de pins sylvestres avec ses installations techniques (inscription : 19 août 1933)
- Rue de la Filature. Ancien grenier de l'hôpital (inscription : 29 avril 1969)
- 6-8, impasse Fleckenstein : façade principale avec tourelle d'escalier, façade du bâtiment annexe renfermant la chapelle, toiture, ancienne chapelle et plafonds en stuc des deux pièces au premier étage (inscription : 5 avril 1930)
- 11, rue Georges Clemenceau. Ancien hôtel du commandant de la place : façades et toitures du bâtiment principal sur la rue des Sœurs la place du Maire Guntz [ex-place du Théâtre] et la cour de l'hôtel (inscription : 5 avril 1930)
- 3, rue du Grand Rabbin Bloch. Synagogue (inscription : 29 août 1984)
- Grand-Rue. Eglise catholique Saint-Nicolas (inscription : 5 avril 1930)
- Grand-Rue / rue Saint-Georges. Fontaine Saint-Georges (inscription : 20 mars 1939)
- 55-57, Grand-Rue. Ancien hôtel du bailli Hoffmann : façades et toitures des quatre ailes, à l'exclusion des adjonctions plus récentes dans la cour ; escalier à balustres dans l'aile entre cour et jardin (inscription : 30 décembre 1985)
- 59, Grand-Rue. Ancien hôtel Barth : façade sur rue, toiture et escalier du XVIIIe siècle (inscription : 5 avril 1930)
- 104, Grand-Rue. Ancienne maison Zuckmantel : façade avec oriel et toiture (inscription : 5 avril 1930)
- 127, Grand-Rue. Ancienne maison A la Cour verte : façades avec tourelle d'escalier et galeries sur la petite cour (inscription : 5 avril 1930)
- 142, Grand-Rue. Ancien hôtel de l'abbaye de Koenigsbruck : façade principale avec ses ferronneries, et toiture (inscription : 5 avril 1930)
- 10, rue du Grenier. Ancien grenier Saint-Georges (inscription : 5 avril 1930)
- Place du Maire Guntz. Théâtre municipal (inscription : 19 janvier 1995)
- 30, boulevard Nessel. Ancien hôpital militaire et bourgeois : façades et toitures (inscription : 6 mars 1990)
- Square Saint-Georges. Fontaine dite fontaine aux Abeilles (classement : 8 février 1984)
- Rue Saint-Georges. Eglise catholique Saint-Georges (classement : liste de 1848)
- Porte des Chevaliers (inscription : 3 décembre 1930)
- porte de Wissembourg (inscription : 5 avril 1930)
- tour des Pêcheurs et arche sur la Moder (classement : 28 février 1923).

### 3. Le patrimoine bâti non protégé

Au-delà du patrimoine officiel et d'intérêt national inscrit ou classé, on dénombre un patrimoine plus modeste non négligeable puisque la base de données Mérimée du ministère de la culture recense environ 194 éléments patrimoniaux sur la seule commune de Haguenau. Il est constitué principalement de bâtiments d'origine ru-rale de type maisons et dépendances en pans de bois. Ce patrimoine vernaculaire est complété par d'autres éléments moins typés et plus hétérogènes qui participent aussi au patrimoine communal.

Ces éléments de patrimoine bâti, remarquables ou plus ordinaires, fondent ainsi l'identité de Haguenau. Leur préservation, tout en permettant le renouvellement et l'évolution du tissu urbain, représente l'un des enjeux de l'urbanisation de la ville.

Ci-après quelques-uns des éléments du patrimoine haguenovien :

- fermes ou bâtiments ruraux : *fermes Anabaptistes, Apothicaire, Falk, du Roi de Pologne, des Soeurs Grises, du Postillon, Meyershoffen, Neuhof/des Dominicains, rue des Cultivateurs, des Tourbières, chemin des Friches, Auberge à l'Agneau, Mare aux Ca-nards, Moulin Neuf, Maison de Garde-Barrière Maisons forestières...*
- maisons ou édifices publics : *rues des Anneaux, du Bouc, du Château, du Clabaud, Clémenceau, du Dépôt, du Général Gérard, du Grenier, des Johannites, du Maréchal Foch, de la Moder, des Roses, St Georges, Grand'Rue, places d'Armes, J.Thierry, du Maire Guntz, du Marché aux Bestiaux, du Marché aux Grains, boulevards Hanauer, Nessel, Douane, Corps de Garde, Hôpital civil, Hôpital saint-Martin, Grand Manège, Château Fiat...*
- bâtiments plus récents, à proximité immédiate du centre : *maisons rues de la Ferme Falk, de la Redoute ou de l'Aqueduc, place R.Schuman...*
- patrimoine religieux, y compris récent, tels que : *Calvaires, Chapelle, Cimetière St Nicolas, Cimetière israélite, Colonies et Missions Africaines, Couvents, Croix, St Joseph, Eglise paroissiale Ste Marguerite (ou saint Wendelin) à Harthouse, Mo-nument aux Morts, Presbytère, Prieurés, Synagogue, Hospice, Parc...*



## II . EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

### A) - Les caractéristiques du parc de logements

#### 1. Evolution du parc des logements

Comme l'a indiqué l'analyse de l'évolution urbaine de Haguenau, la commune a connu un fort accroissement de ses logements, comme les principaux pôles urbains du département se situant dans la bande rhénane.

En 30 ans, la commune s'est développée de façon importante, tant au niveau spatial, économique que démographique. Ainsi, depuis 1968, le parc de logements a plus que doublé. Haguenau compte 15 518 logements en 2006.

L'accroissement du parc a été particulièrement important entre 1990 et 1999 avec une augmentation de 23 % des résidences principales. La dernière période (1999-2006) correspond à une augmentation de 12 %. Si celle-ci est moindre que sur la précédente période, elle se situe tout de même au dessus de la moyenne départementale (+ 8,9 %).

**Tableau n°20 : Variation des résidences principales de 1968 à 2006**

	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2006
Variation	+ 1 179	+ 1 101	+ 1 371	+ 2 605	+ 1 721
En %	+ 17,6	+ 14,0	+ 15,3	+ 23,2	+ 13,5

Source : INSEE - RGP - 1968 à 2006

Haguenau se situe au sein d'un secteur résidentiel proche de Strasbourg. Bien que nettement distinct de l'agglomération, la commune se situe dans l'aire d'influence de Strasbourg.

Cette proximité géographique participe fortement à la croissance importante de Haguenau.

Cela se traduit également, dans le domaine de l'habitat, par une forte attractivité résidentielle provoquant une pression foncière de plus en plus forte, et une demande toujours importante de logements.

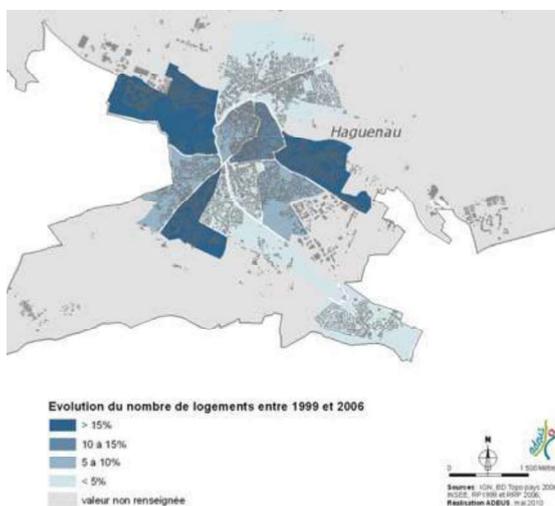
L'évolution et l'accroissement du parc de logements sont principalement dûs aux extensions sous la forme de lotissements successifs, et, dans une moindre mesure à la densification dans le centre où l'espace disponible privé s'est peu à peu comblé. Il y subsiste toutefois de grandes emprises d'origine publique ou militaire qui sont les réservoirs de ré-urbanisation du futur : Vieille Île, caserne Thurot, abords de la Gare, etc.

**Tableau n°21 : Evolution des logements 1982-2006**

	1982		1990		1999		2006	
	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %
Résidences principales	8 953	94,3	10 324	92,1	12 717	92,1	14 438	93,0
Rés. secondaires et occasionnelles	114	1,2	160	1,4	142	1,0	111	0,7
Logements vacants	432	4,5	723	6,5	953	6,9	970	6,2
<b>Total</b>	<b>9 499</b>	<b>100</b>	<b>11 207</b>	<b>100</b>	<b>13 812</b>	<b>100</b>	<b>15 518</b>	<b>100</b>

Source : INSEE - RGP - 1982 à 2006

Le taux de vacance stagne autour de 6 % depuis les années 90. Ce taux est plus important à Haguenau que dans l'ensemble du département (5,8 % en 2006).

**Carte n° 10 : Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2006**

Les logements ont progressé de 12 % entre 1999 et 2006. L'ensemble des quartiers ont connu une évolution positive mais n'ont pas tous eu une croissance soutenue. Certains quartiers, tels que «Metzgerhof-Clausenhof», «Musau Ouest» et «Schloessel Château Fiat» ont été dynamiques (croissance supérieure à 15 %) alors que d'autres ont peu évolué (croissance inférieure à 5 %).

### Un parc qui se diversifie...

**Tableau n°22 : Typologie des résidences principales en 1999 et 2006**

	1999		2006	
	En nombre	En %	En nombre	En %
Appartements collectifs	6 717	52,8	7 833	54,3
Maisons individuelles ou fermes	5 707	44,9	6 597	45,7
Autres	293	2,3	8	0,06
<b>TOTAL</b>	<b>12 717</b>	<b>100</b>	<b>14 438</b>	<b>100</b>

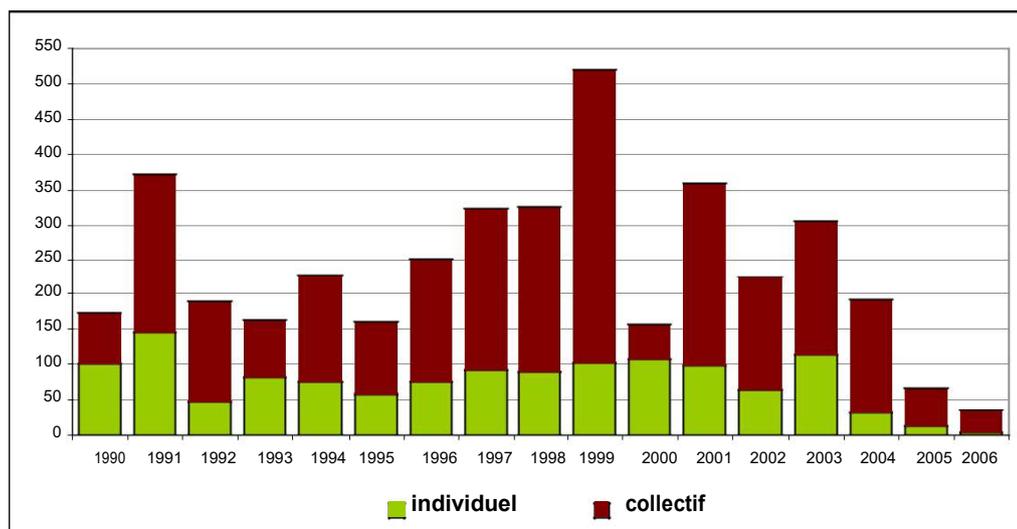
Source : INSEE - RGP - 1999-2006

Alors que le parc de logements est principalement constitué d'appartements collectifs, le nombre de maisons individuelles reste important pour un pôle urbain tel que Haguenau. En 2006, le logement individuel représente en effet près de 46 % du

parc existant, et un tiers des logements construits durant la dernière décennie. Cette situation est atypique pour une commune de cette taille. Cela s'explique principalement par le fait que la commune s'est développée essentiellement par la création de lotissements.

Le rapport s'est inversé durant la décennie 90-99. Les logements collectifs sont, depuis le recensement de 1999, plus nombreux que les maisons individuelles (48 % en 1990 contre 53 % en 1999 et 54 % en 2006). Cette évolution est à mettre en relation avec la construction neuve.

**Graphique n°24 : Rythme de la construction neuve entre 1999 et 2006**



Source : DRE - Sitadel

On peut noter l'effort de diversification de l'offre en habitat. En effet, la part du collectif au sein des constructions neuves est toujours supérieure à celle de l'individuel.

Le statut d'occupation est fortement lié au type de logements. Dans un parc où la proportion de maisons individuelles est importante (46 %), les propriétaires occupants sont majoritairement représentés (56 %).

**Tableau n°23 : Statuts d'occupation en 1999 et 2006**

	1999		2006	
	En nombre	En %	En nombre	En %
Propriétaires	6 609	52,0	8 060	55,8
Locataires	5 499	43,3	6 157	42,6
Logés gratuitement	609	4,7	221	1,5
<b>TOTAL</b>	<b>12 717</b>	<b>100</b>	<b>14 338</b>	<b>100</b>

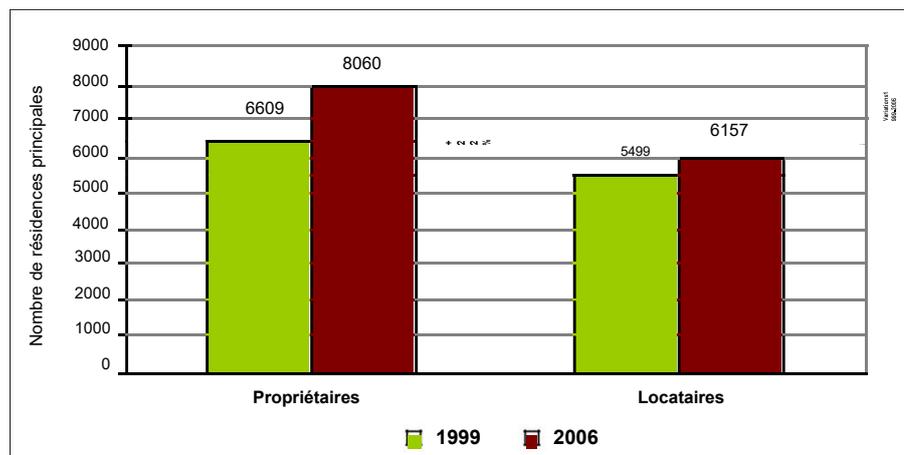
Source : INSEE - RGP - 1999 et 2006

Il faut cependant noter que plus d'une résidence sur trois est occupée par un locataire. Cette proportion est assez proche de la moyenne des grandes communes du département (hors Strasbourg).

Par ailleurs, la distribution du nombre de résidences principales en 1999 et en 2006, selon le statut d'occupation, fait apparaître un fort accroissement de l'accèsion à la propriété (+ 22 %). Les conditions financières particulièrement attractives durant l'essentiel de la période, associées au succès des Prêts à Taux Zéro dans l'ensemble de la région Alsace, constituent sans doute les facteurs principaux qui expliquent cet accroissement important.

Les propriétaires qui étaient déjà majoritaires en 1999 ont encore vu leur part augmenter en 2006 (52 % en 1999 et 56 % en 2006). Toutefois, le parc continue de se diversifier puisque l'on note l'augmentation du nombre de locataires (+ 12 % entre 1999 et 2006).

**Graphique n°25 : Evolution des statuts d'occupation entre 1999 et 2006**



Source : INSEE - RGP - 1999 et 2006

La taille est également le corollaire des types de logements. Ainsi, une proportion importante de maisons individuelles est souvent synonyme d'une part importante de grands logements.

**Tableau n°24 : La taille des logements en 1999 et 2006**

	1999		2006	
	En nombre	En %	En nombre	En %
1 - 2 pièces	2 439	19,2	2 660	18,4
3 - 4 pièces	5 236	41,2	6 322	43,8
5 pièces et plus	5 042	39,6	5 456	37,8
<b>TOTAL</b>	<b>12 717</b>	<b>100</b>	<b>14 438</b>	<b>100</b>

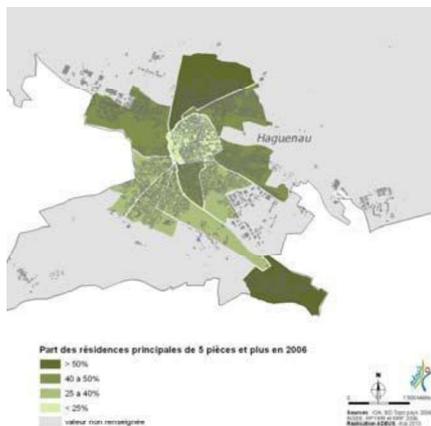
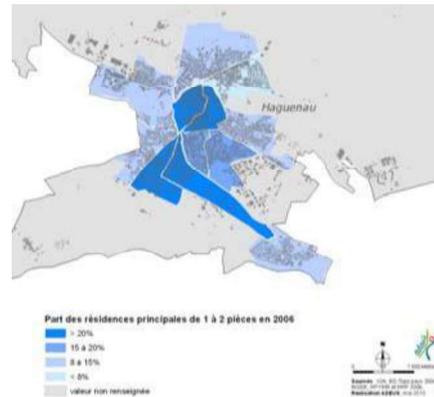
Source : INSEE - RGP - 1999 et 2006

Les petits logements (1-2 pièces) représentent moins de 20 % du parc, le reste se ré-partissant quasiment également entre les grands logements -5 pièces et plus- (38 %) et les logements intermédiaires -3/4 pièces- (44 %).

### 3. ... Mais des quartiers aux caractéristiques contrastées

#### Carte n° 11 : Part des résidences principales de 1 à 2 pièces en 2006

C'est dans le centre-ville que le nombre de petits logements est le plus important (plus de 30 %). Ils sont également assez présents dans les quartiers Musau Ouest et Musau Est. En revanche, dans le reste de la commune, leur part reste faible. Ces logements répondent aux besoins des petits ménages (personnes âgées ou jeunes qui démarrent leur parcours résidentiel).



#### Carte n° 12 : Part des résidences principales de 5 pièces et plus en 2006

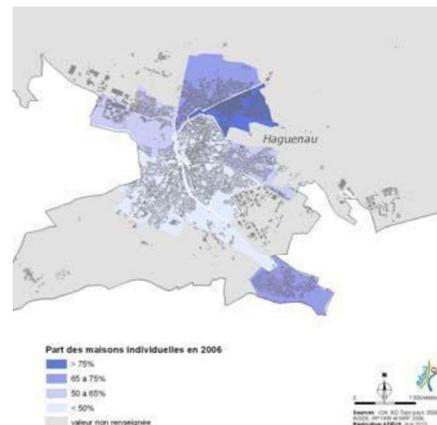
Dans les quartiers de Marienthal et Munchacker-Matzacker les grands logements (5 pièces et plus) sont majoritaires, la structure du parc étant fortement marquée par la maison individuelle.

La part de la maison individuelle demeure globalement importante sur Haguenau. Elle est d'ailleurs supérieure à 50 % dans les quartiers de Marienthal, Munchacker-Matzacker, Marxenhouse, Schloessel-Château Fiat et Metzgerhof-Krausenhof.

#### Carte n° 13 : Part des maisons individuelles en 2006

De la nature de l'offre en logements, à savoir de sa structure (maisons individuelles ou appartements) et de son type (petits ou grands logements), découle très souvent le statut d'occupation.

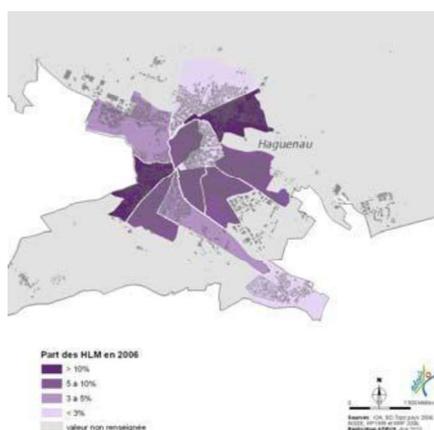
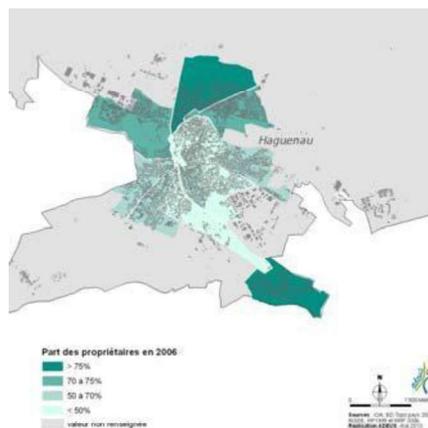
En effet, les propriétaires occupent le plus souvent des maisons individuelles, de grande taille, tandis que les locataires résident plus traditionnellement dans des logements plus petits et collectifs.



### Carte n° 14 : Part des propriétaires en 2006

Les locataires ne sont pas répartis de manière uniforme dans la commune. Ils représentent 6 ménages sur 10 au centre-ville et moins de 15 % à Marienthal. Cette structure du parc explique celle de la population, dominée par les jeunes actifs dans le centre-ville.

A l'inverse, les propriétaires sont faiblement représentés au centre, alors qu'ils représentent les trois quarts des ménages à Marienthal.



### Carte n° 15 : Part des logements aidés en 2006

On observe une répartition inégale entre les quartiers. Dans la plupart des quartiers, la part du logement social oscille autour de 10 %. Elle atteint le maximum aux Pins-Saint Gérard et à St Joseph-Marxehouse, alors qu'à Marienthal et Munchacker-Matzacker, les logements sociaux sont inexistantes.

## B) - Un marché immobilier dynamique

### 1. La production de logements neufs

Haguenau a connu un dynamisme important de la construction neuve avec une moyenne de 228 logements construits annuellement entre 1990 et 2007.

L'année 1999 a été particulièrement dynamique grâce à la construction de 521 logements, dont 418 collectifs, chiffre record de la période.

Il s'est construit en moyenne deux fois plus de collectif que d'individuel.

Cela s'explique notamment par le fait que Haguenau, comme d'autres villes du département, a profité des effets d'entraînement des différentes dispositions de soutien au secteur du bâtiment. Et d'autre part, le maintien tout au long de la décennie d'un bon dynamisme de la construction neuve est aussi révélateur de l'importance des besoins en logements neufs.

**Tableau n°25 : Logements commencés entre 1990 et 2007**

	Individuel	Collectif	Total année
1990	100	74	174
1991	146	227	373
1992	49	141	190
1993	82	81	163
1994	75	153	228
1995	58	103	161
1996	75	179	254
1997	93	232	325
1998	90	236	326
1999	103	418	521
2000	107	50	157
2001	99	261	360
2002	64	162	226
2003	113	192	305
2004	31	162	193
2005	12	55	67
2006	5	30	35
2007	6	47	53
<b>Total période</b>	<b>1 308</b>	<b>2 803</b>	<b>4 111</b>

Source : DRE - SITADEL

Ce dynamisme a permis une diversification de l'offre en logements, même si l'ensemble des besoins ne sont pas satisfaits, notamment dans le secteur locatif (privé et social).

Cependant, depuis 2005, on remarque un net ralentissement de la production puisque la production annuelle de logements est passée sous la barre des 100 logements (largement en dessous de la moyenne annuelle).

## 2. Les réhabilitations

Si jusqu'au milieu des années 80, la politique de l'habitat concernait principalement les grandes villes (Strasbourg et Schiltigheim) et les villes moyennes (Sélestat) du département, le début des années 90 connaît une généralisation des politiques contractuelles en matière d'habitat (Programmes locaux de l'habitat, Convention Ville/Habitat), qui ont induit à leur tour une véritable « explosion » des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH). Si bien qu'à l'exception de certaines zones, l'ensemble du territoire du département a été concerné ces dernières années par de vastes programmes de réhabilitation du parc de logements anciens.

Malgré le fait que la commune de Haguenau ne soit pas concernée par des procédures d'OPAH depuis plusieurs années, il convient de souligner que des logements anciens y sont réhabilités chaque année, d'une manière plus diffuse (hors OPAH), grâce aux subventions de l'ANAH :

**Tableau n°26 : Nombre de logements améliorés par des subventions de l'ANAH (hors OPAH et PST)**

Zone d'habitat	1997	1998	1999	2000	2001	2004	2005
HAGUENAU	54	53	46	66	92	50	52

Sources : DRE Alsace, 2005

Ces réhabilitations sont, contrairement à celles effectuées dans le cadre d'OPAH, en augmentation dans le département (+47 % entre 1997 et 2001). On observe cependant, selon l'ANAH, une diminution des «gros travaux» au bénéfice des «petits travaux» (fenêtres par exemple).

Malgré les campagnes de réhabilitations menées dans le parc social depuis les dix dernières années, les besoins restent importants en terme d'amélioration du parc social.

### 3. Le marché des logements neufs

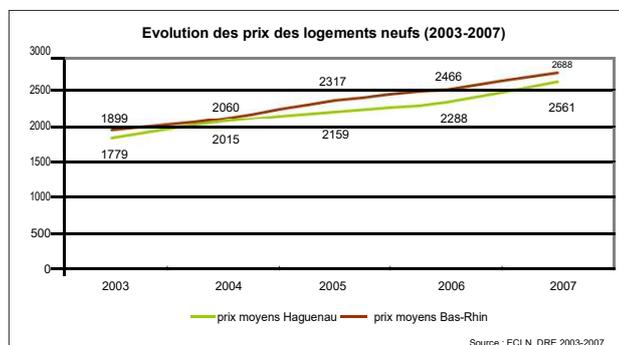
**Tableau n°27 : Logements vendus et prix moyens en euro par m<sup>2</sup> de 2003 à 2007**

	Nombre de logements vendus	Prix moyen €/m <sup>2</sup>
2003	187	1 779
2004	127	2 015
2005	114	2 159
2006	148	2 288
2007	246	2 561

Source : DRE - ECLN

Le marché des logements neufs est fortement lié à la construction neuve, dont le dynamisme depuis 1990 explique un bon niveau des ventes.

Après une période de relative stabilité des ventes, il semble que l'année 2007 marque une forte reprise puisqu'il s'est vendu 100 logements de plus qu'en 2006.



**Graphique n°26 : Evolution des prix des logements neufs 2003-2007**

Les prix n'ont cessé d'augmenter depuis 1990, pour dépasser la barre des 2 500 euros par m<sup>2</sup> en 2007.

Source : DRE - ECLN

### 4. Les loyers du parc privé

Haguenau reste une ville où les loyers sont élevés bien qu'inférieurs à la moyenne départementale tirée vers le haut par l'agglomération strasbourgeoise. Cependant, comme en témoigne les périodes relativement élevées de vacance, de nombreuses constructions neuves ont permis la détente du marché et la stabilisation des niveaux de loyers. Les experts s'accordent également pour dire que certains loyers de petits logements situés dans un parc ancien peuvent être occasionnellement re-vus à la baisse, car l'offre y est supérieure à la demande. Les demandes pour de grands logements et des maisons individuelles, toujours plus nombreuses que l'offre, restent les plus difficiles à contenter.

## 5. Le locatif social

La commune de Haguenau est soumise à l'article 55 de la loi «Solidarité et Renouvellement Urbains», qui stipule que toutes les communes d'au moins 3 500 habitants, comprises dans le périmètre d'une agglomération de 50 000 habitants et plus, doivent compter au moins 20 % de logements sociaux.

Selon le décompte réalisé par la Direction Départementale de l'Équipement au 1er janvier 2008, Haguenau comptait 1 643 logements sociaux, soit 11 % des résidences principales. Il manque 1 278 logements à Haguenau pour atteindre l'objectif des 20 %.

A noter que les logements militaires, nombreux sur la commune, ne sont pas comptabilisés par l'État bien que répondant aux caractéristiques du logement social.

Dans le Bas-Rhin, la construction de logements sociaux est principalement localisée dans la Communauté Urbaine de Strasbourg, qui enregistre la présence de près de 80 % des logements sociaux. Mais, dans le département hors CUS, Haguenau fait partie des pôles urbains qui concentrent la majeure partie des nouveaux logements ces dernières années.

## C) - Synthèse des enjeux : vers un équilibre de l'habitat

Le développement de l'habitat présente pour la ville de Haguenau deux enjeux majeurs : répondre aux différents besoins des ménages habitant son territoire ou des migrants à la recherche d'un logement, et assurer l'équilibre de l'offre en logements entre les différents quartiers.

### 1. Maintenir l'offre résidentielle : une pression démographique induisant une forte demande de nouveaux logements

L'attractivité de la commune de Haguenau est confirmée par le dynamisme démographique de la dernière période inter-censitaire 1999-2006. Bien que sa croissance démographique fut moins soutenue que dans les années 90, Haguenau reste l'une des villes les plus dynamiques du département. Cet important apport de population a une répercussion directe sur le parc de logements et la production de logements.

Le rythme de développement de Haguenau est essentiellement conditionné par l'offre, c'est-à-dire par la production de logements. Malgré la baisse de dynamisme de la construction des années 2005-2007, les besoins en logements resteront importants, ne serait-ce que pour pallier la diminution de la taille des ménages (un besoin croissant en logements pour maintenir un volume égal de population) et donc, *a fortiori*, pour gagner de la population.

L'enjeu pour la commune de Haguenau est également de faire face à l'attractivité de la commune en répondant à tous les besoins en logements (taille, statut d'occupation, formes urbaines, etc.)

## 2. Renforcer la diversité de l'habitat

Le parc de logements de la commune de Haguenau se situe dans la moyenne départementale hormis le parc social qui y est deux fois moins présent que dans les grandes communes du département (Illkirch-Graffenstaden, Bischwiller, Schiltigheim, Sélestat, Schiltigheim,...). Le parc social est inégalement réparti dans les quartiers, se concentrant dans certains d'entre eux.

La commune de Haguenau est assujettie à l'article 55 de la SRU et devra réaliser 1 278 logements sociaux pour répondre à l'objectif de 20 % de logements aidés. L'augmentation de l'offre en logements aidés permettra de répondre aux besoins des ménages modestes et devra tenir compte d'une diversité géographique.

Un effort de diversification de l'offre a été enregistré dans les constructions neuves (développement du collectif et croissance de l'offre locative). Cependant, l'ensemble des besoins ne sont pas satisfaits, notamment dans le secteur locatif, privé et social.

Il est essentiel de renforcer cette diversité de l'offre en logements afin de maintenir la structure démographique de la population. Les parcours résidentiels seront favorisés par l'apport d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux différents besoins, à chaque âge de la vie (jeunes actifs, personnes âgées, familles,...). Cette diversité de l'offre en logements permettrait également de maintenir l'attraction démographique de la commune.

## III . DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

### 1. Maintenir et renforcer la diversité économique

Haguenau doit maintenir et renforcer sa diversité économique. Reconnue pour ses pôles d'excellence, elle doit continuer à valoriser l'activité productive et les services qui y sont attachés. Elle doit en outre renforcer sa fonction tertiaire et commerciale.

En confortant son pôle d'emploi et en diversifiant ses activités, elle contribue à répondre aux besoins de la population et des entreprises. Elle diminue également sa dépendance à l'égard des grandes entreprises et participe à l'augmentation des richesses de la communauté de communes.

#### 1.1. Répondre aux besoins de la population en termes de commerces et services

##### 1.1.1. Conforter le rôle de pôle commercial majeur de Haguenau pour l'Alsace du nord et diversifier l'offre commerciale au centre-ville

Haguenau doit veiller au maintien, voire au développement de l'offre commerciale au centre-ville.

Elle doit veiller à maintenir l'équilibre du commerce de centre-ville au regard des commerces de périphérie et pour cela, limiter entre autres choses l'évasion commerciale en direction de l'agglomération strasbourgeoise aujourd'hui, vers le futur site de Roppenheim demain.

Pour équilibrer les flux générés, elle doit également chercher à équilibrer les zones commerciales est et ouest.

### 1.1.2. Organiser les polarités de quartiers

Haguenau doit valoriser et développer les centralités de quartier. Elle doit favoriser le développement des commerces et services dans les quartiers existants, le long des pénétrantes et dans les nouveaux quartiers. Elle doit en outre veiller au renouvellement des petites entreprises artisanales et des commerces de détail.

## 1.2. Répondre aux besoins des entreprises

### 1.2.1. Soutenir la création d'entreprises

Haguenau doit encourager l'implantation d'entreprises de production et de services à la production (maintenance, SAV, transport) complémentaires au pôle industriel déjà existant.

Les services opérationnels (location de véhicules et de matériel, travail intérimaire, activités de nettoyage et de sécurité) et les activités de conseil et assistance (activités informatiques, juridiques, comptables...), déjà en expansion, doivent continuer à se développer.

### 1.2.2. Favoriser le développement de locaux d'activité

La création d'entreprises nécessite de développer des structures d'accueil.

La destination de certaines zones existantes doit être réaffirmée.

Quant aux projets de création de zones d'activité périphériques, ils devront être des projets de qualité, où l'accessibilité et la visibilité sont indispensables. Ces opérations, majoritairement destinées à l'accueil de PME, réserveront toutefois la possibilité d'accueillir des grandes entreprises. La création de capacités d'accueil mobilisables rapidement en cas d'opportunité industrielle manque aujourd'hui à la gamme d'offre de la Ville.

En milieu urbain, la création de bureaux et de locaux d'activité en centre-ville doit être envisagée dans le cadre d'opérations mixtes, mêlant habitat, commerce et tertiaire, en particuliers dans les secteurs desservis par les transports collectifs.

## 2. Améliorer le marketing territorial de la ville et jouer pleinement sa carte de deuxième agglomération du département

Le dynamisme économique de Haguenau et son attractivité (en termes de créations d'entreprises et d'emploi notamment) génèrent une image positive qui doit être valorisée. Cette image est un moyen de renforcer davantage encore sa puissance et son rayonnement.

La présence d'un pôle économique fort génère naturellement un certain nombre d'activités induites (services aux entreprises, hôtellerie-restauration, formation, activités financières et immobilières). Haguenau peut en outre bénéficier de la proximité de la métropole strasbourgeoise.

Toutefois, le constat a été fait qu'actuellement peu de disponibilités foncières étaient recensées sur Haguenau, malgré les importants besoins suscités par les activités économiques décrites ci-dessus et soulignés par les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord.

## IV . TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

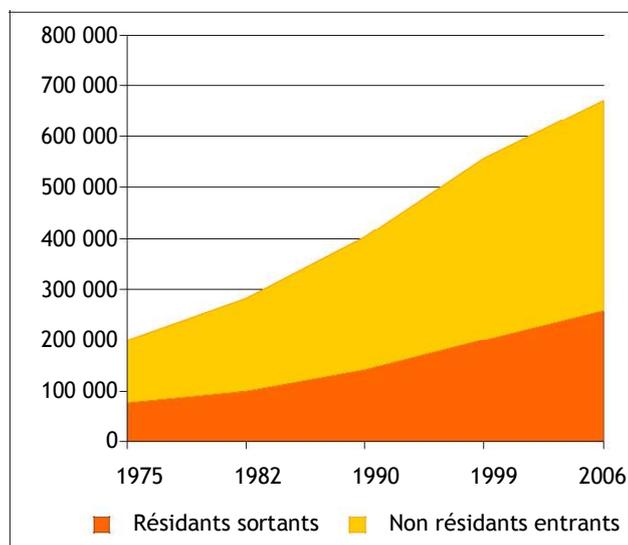
Les besoins en matière de déplacements peuvent schématiquement s'analyser du point de vue de l'accessibilité externe et interne. L'accessibilité externe permet de répertorier les enjeux existants en matière de liaisons avec l'extérieur de la ville et l'accessibilité interne permet d'explorer à la fois les enjeux des liens des différentes parties de la ville entre elles mais également les questions de lisibilité du réseau.

### A) - Accessibilité externe

#### 1. Poids de la voiture et opportunités d'évolutions

L'ensemble des personnes se rendant vers Haguenau ou en partant quotidiennement pour des raisons professionnelles est passé de 7 000 personnes en 1975 à 20 000 en 2006. Dans le même temps, le nombre de personnes habitant et travaillant à Haguenau est passé de 7 400 à 8 600.

A cet accroissement du nombre de personnes se déplaçant entre Haguenau et le reste du département, s'ajoute une augmentation des distances parcourues, tant pour les entrants que pour les sortants. La distance moyenne parcourue par les ré-sidants de Haguenau travaillant ailleurs dans le département du Bas-Rhin passe de 18 km en 1975 à 19,5 km en 2006 et de 13 km à 15,5 km pour les personnes tra-vaillant à Haguenau sans y résider.



**Graphique n°27 : Distance totale parcourue par les migrants en km (hypothèse un aller-retour dans la journée)**

Cet accroissement des déplacements et des distances s'est principalement fait au bénéfice de la voiture. Celle-ci est utilisée principalement par un peu plus de 90 % des personnes se rendant à Haguenau pour travailler ou partant de Haguenau pour travailler à l'extérieur. Cette part est de 85 % pour les résidants haguenviens travaillant à l'extérieur et de 91 % pour les non-

résidants travaillant à Haguenau. Ce différentiel est avant tout lié à l'importance des migrants vers Strasbourg pour lesquels la part de la voiture est de 64 %.

La forte croissance des déplacements réalisés en automobile ainsi que l'accroissement des distances parcourues invitent à poser la question de l'effet de serre et de la capacité des individus et des collectivités à en limiter la source. La contribution des transports (personnes et marchandises) à la production globale de gaz à effet de serre représente aujourd'hui en France 27 % contre 21,5 % en 1990. Si des avancées technologiques permettent de réduire l'incidence de chaque véhicule, elles ne permettent pas d'inverser la tendance d'accroissement de la production de gaz à effet de serre.

Dans ce cadre, l'enjeu auquel les collectivités sont confrontées est de réduire la part de l'automobile dans les déplacements de personnes sans pour autant réduire la liberté de se déplacer, inscrite comme premier objectif de la loi sur les transports intérieurs de décembre 1982.

Deux moyens principaux s'offrent aux collectivités pour aller dans ce sens. Le premier consiste à promouvoir un développement urbain plus resserré en évitant un étalement urbain générateur d'accroissement de distances. Le second consiste à promouvoir l'usage des transports collectifs, d'une part en contribuant à la création d'une offre de qualité à même de constituer une alternative à la voiture et d'autre part en privilégiant un développement urbain à proximité des transports collectifs.

Aujourd'hui à Haguenau, les migrants entrants ou sortants disposant d'une liaison ferroviaire entre leur commune de travail représentent près de la moitié des mi-grants. Si pour l'ensemble de ces personnes le transport collectif ne peut aujourd'hui constituer une alternative crédible à la voiture compte tenu notamment des distances entre les points d'arrêt des transports collectifs et leur travail, le report modal d'une large partie de ces migrants de la voiture vers les transports collectifs constitue un enjeu majeur.

## 2. Les arrêts ferroviaires

L'enjeu de report modal des déplacements en voiture particulière vers les transports collectifs et en particulier le train<sup>1</sup> invite à évaluer l'accessibilité des arrêts ferroviaires de Haguenau ainsi que leur fonction.

### 2.1. Arrêt Marienthal

Cet arrêt permet la double desserte de Marienthal et des quartiers de Kaltenhouse situés à proximité. Cet arrêt bénéficie d'une très bonne qualité de desserte (une vingtaine d'Aller-Retours Quotidiens (ARQ) permettant donc ainsi d'assurer une relativement bonne relation entre Marienthal et Haguenau. De ce point de vue, l'intégration de l'offre TER comme composante annexe de l'offre urbaine peut constituer un enjeu important d'amélioration de l'offre en transport collectif, sous réserve d'avancées tarifaires entre les autorités organisatrices de transports urbains et régionaux. On peut à ce titre citer l'exemple de la tarification scolaire à l'intérieur de la CUS qui permet aux titulaires d'un abonnement City de la CTS âgés de 4 à 18 ans d'utiliser les liaisons ferroviaires à l'intérieur du périmètre des transports urbains au moyen d'une contre marque disponible gratuitement.

---

*La desserte des cars interurbains reste principalement orientée vers les scolaires, et à ce jour seul le transport ferroviaire permet une desserte sur l'ensemble de la journée*

## 2.2. Gare de Haguenau

La desserte de Haguenau sur la relation Strasbourg-Haguenau compte parmi les dessertes ferroviaires les plus denses. Le diagnostic du Plan de Déplacements Urbains révèle d'ailleurs que cette qualité de desserte permet de compter sur une clientèle captive et non captive (disposant d'une voiture).

En 2008, la clientèle des abonnés travail en gare de Haguenau était constituée à 68 % de personnes partant de Haguenau ou des environs et 32 % de personnes venant travailler à Haguenau. La gare de Haguenau recouvre donc bien une double fonction, à la fois d'émetteur mais également de récepteur de flux.

Les abonnés utilisant la gare de Haguenau pour travailler ailleurs sont composés à un peu plus de 70 % de résidents de Haguenau contre près de 30 % d'abonnés résidents dans des communes proches. Ces personnes utilisant généralement la voiture pour se rendre sur la gare de Haguenau, la question du stationnement à proximité revêt donc un poids particulier.

L'accessibilité de la gare est globalement bonne et la mise en service du deuxième tunnel de jonction en direction du sud permet une meilleure connexion avec les quartiers de la rue de l'Aqueduc, des Pins et St Gérard.

Paradoxalement, l'enjeu d'accessibilité de la gare se situe plus sur sa partie avant. En effet, les comptages routiers montrent un trafic de plus de 22 000 véhicules/jour sur le boulevard de l'Europe ce qui, en soi, constitue une barrière importante, malgré les feux tricolores situés aux carrefours de la rue du de la Vieille Ile et de la rue Saint-Georges.

## 2.3. Arrêt de Schweighouse sur Moder

Bien que cet arrêt ne soit pas sur le ban communal de Haguenau, sa position intéresse la zone d'activités du Sandlach. La complémentarité avec la ligne 1 du réseau RITMO permet une desserte plus fine du territoire.

## 2.4. Rabattement et stationnement

Comme cela a été précisé plus haut, la gare de Haguenau présente aujourd'hui un niveau de demande de stationnement très élevé. Cette demande est alimentée de façon conséquente par des résidents d'autres communes utilisant la gare de Haguenau. Face à cette demande, la capacité de stationnement a été augmentée de part et d'autre des voies.

Compte tenu des évolutions en matière de déplacements pendulaires, il est prévisible que la demande de stationnement continue à croître. Or, l'usage de l'espace au droit de la gare de Haguenau pour du stationnement supplémentaire entre en conflit avec d'autres usages et d'autres fonctions plus en phase avec la centralité de ce secteur.

De ce point de vue différentes possibilités se présentent.

- La première consiste à intégrer tout ou partie du stationnement dans des ouvrages. Cette possibilité peut se réaliser via la création d'ouvrages dédiés au stationnement ou par l'intégration d'une partie des besoins en matière de stationnement dans des bâtiments à vocation mixte (habitat/commerces).

Une seconde possibilité consiste à reporter une partie de la demande vers d'autres gares.

Cette dernière option, inscrite au SCOTAN, amène de fait à considérer les gares en direction de Niederbronn ou de Wissembourg. En effet, après Haguenau depuis Strasbourg, l'offre connaît une réduction très sensible incitant de fait les usagers en amont de Haguenau à privilégier cette gare pour se rendre en particulier vers Strasbourg. Ainsi, la gare de Schweighouse sur Moder sur l'axe Haguenau-Niederbronn et/ou celle de Walbourg sur l'axe Haguenau-Wissembourg pourraient rem-plier ce rôle de rabattement pour peu que l'offre y soit développée.

### 3. Le réseau de bus urbains (RITMO)

Le réseau Ritmo a été mis en service en 2006. Du point de vue des logiques de des-erte, il permet d'assurer une couverture importante du territoire et ceci notam-ment du point de vue des secteurs d'emploi qui sont tous desservis. Le principe de desserte est issu de la réflexion engagée sur le PDU et qui a également permis la mise en place d'une articulation des lignes urbaines avec les dessertes ferroviaires.

Carte n° 16 : Plan du réseau RITMO



## B) - Accessibilité interne

L'accessibilité interne et les besoins qu'elle recouvre se mesure à la fois en termes d'opportunités de déplacement mais également du point de vue de la facilité plus ou moins importante que chacun peut avoir à se déplacer, que ce soit pour des raisons socio-économiques ou pour des raisons propres à l'organisation des réseaux de déplacements.

### 1. Les générateurs de déplacement

Au-delà des zones d'habitat réparties de manière relativement uniforme sur la commune, les principaux générateurs de flux sont constitués par les fortes concentrations d'emplois et de services, à savoir les zones d'activités et le centre-ville de Haguenau. D'autres centres peuvent exister ponctuellement voire «linéairement», comme la route de Strasbourg avec ses nombreuses activités et commerces, mais ces centres diffus ne présentent aujourd'hui ni la même concentration ni le même degré d'attraction à l'échelle de la commune et plus largement du territoire d'influence de la ville.

A l'enjeu de réduction de la part de la voiture comme source de pollution importante s'ajoute celui de l'utilisation et de l'aménagement de l'espace public. C'est un enjeu particulièrement prégnant dans les centres villes en général. En effet, au-delà de la voirie circulée proprement dite, la place dédiée au stationnement peut représenter des espaces considérables à l'intérieur d'un secteur stratégique où les opportunités foncières sont par ailleurs rares.

Enfin, l'espace occupé par le stationnement est un espace dévalorisé de fait, du point de vue de la qualité de l'espace public. Pour autant, le stationnement contribue au bon fonctionnement du centre-ville et, en l'absence d'alternative à la voiture, à son attractivité d'un point de vue fonctionnel et commercial.

En ce qui concerne les zones d'activités, la question du stationnement ne se pose pas dans les mêmes termes puisque, généralement, le stationnement est organisé sur l'espace privé des entreprises. Le besoin est ici plus de réduire l'espace au sol consacré à cet usage, pour optimiser l'usage du foncier aménagé.

### 2. Les caractéristiques socio-démographiques de la mobilité

L'estimation de la mobilité permet de comprendre quels sont les quartiers où les résidents sont les plus mobiles et ceux où ils le sont moins. Ce travail permet également de révéler des secteurs de la commune où une partie de la population a un accès contraint de la ville pour des raisons économiques ou démographiques.

La mise en commun des différents facteurs agissant sur la mobilité fait ressortir quatre quartiers à mobilité forte (Marienthal, Metzgerhof - Clausenhof, Musau Ouest et Harthouse), quatre quartiers à mobilité moyenne (Bildstoeckel Est, Schloessel, Les Pins - St Gérard et la Musau Est) et enfin les cinq quartiers restant ayant une mobilité plus faible.

Il est nécessaire pour compléter cette première analyse, de mettre en regard la difficulté ou la contrainte qui peut peser sur les habitants dans leurs déplacements. En particulier, les quartiers pour lesquels on retrouve la conjonction de facteurs tels que niveau social plus bas, faiblesse de la motorisation des ménages et forte présence de familles monoparentales, ainsi qu'éloignement relatif du centre, sont des

territoires pour lesquels on peut pressentir des difficultés matérielles à se déplacer facilement.

C'est notamment le cas des quartiers Les Pins - St Gérard, Marxenhouse, Munchac-ker-Matzacker, Bildstoeckel Ouest et, dans une moindre mesure de Harthouse. En-fin, certains quartiers très éloignés du reste de la commune, et en particulier Marienthal, présentent des enjeux spécifiques d'accessibilité aux services et équi-pements de la commune du fait de leur éloignement.

C'est donc par rapport à ces quartiers que les enjeux d'accessibilité vers les princi-paux générateurs de déplacements sont les plus importants. La mise en service en 2006 du réseau RITMO ainsi que les offres de transports à la demande gérées par RITMO et Hag Entr'Aide, permettent de répondre en grande partie à ces problèmes de mobilité contrainte.

Au delà de la question des liaisons interquartiers, l'enjeu d'accessibilité se pose également vis-à-vis de la marche à pied et du vélo dont les itinéraires doivent être aménagés et facilités, d'une part, pour améliorer l'alternative que représentent ces modes vis-à-vis de la voiture et, d'autre part, pour assurer à ceux qui n'ont pas d'autres choix que de se déplacer à pied ou en vélo des conditions optimales de dé-placements.

### **3. Continuités, discontinuités et lisibilité du réseau viaire**

#### **3.1. Continuités piétonnes et cyclistes**

La présence d'un nombre important de pistes cyclables dans la commune permet de faciliter, et dans la majeure partie des cas de sécuriser les déplacements cyclistes. Certaines liaisons interquartiers directes manquent toutefois encore aujourd'hui, en particulier entre le quartier Marxenhouse et celui du Schloessel, ainsi qu'une liaison plus directe entre les quartiers sud-ouest et le quartier du Metzge-rhof.

Du point de vue de l'accessibilité en marche à pied, un premier type de difficultés est liée à la traversée des axes lourds de circulation automobile (Boulevard Nessel - Boulevard de l'Europe, Route de Strasbourg ou encore Route de Bitch), qui, mal-gré leurs aménagements, peuvent être ressentis comme des barrières à une traver-sée piétonne aisée en tous points.

Par ailleurs, la taille très importante de certains îlots bâtis tend à rallonger sensiblement les parcours, ce qui est très discriminant pour l'utilisation de la marche à pied ou du vélo. Ainsi aux coupures urbaines traditionnelles (voies ferrées, réseau hy-drographique, talus,...) s'ajoutent un certain nombre de «mini-coupures» consti-tuées par des îlots bâtis plus ou moins importants. Par exemple, le quartier Thurot rallonge sensiblement les parcours entre le centre-ville et le reste du quartier du Bild-stoeckel et bien que cet exemple soit particulièrement marqué, il existe des problèmes similaires en de nombreux autres points du territoire où d'autres allon-gements de parcours peuvent exister du fait de l'absence de traversées piétonnes d'îlots.

On ressent donc un besoin important d'augmenter les traversées d'îlot et de mieux relier les quartiers entre eux pour les piétons et les cyclistes pour qui les itinéraires directs sont primordiaux.



### 3.3. Lisibilité du réseau

D'une manière générale, la lisibilité du réseau est bonne sur l'ensemble des quartiers périphériques au centre, à l'exception de quelques axes dont la continuité pourrait être renforcée. L'accès au centre et sa traversée souffrent en revanche d'un manque de lisibilité pour les automobilistes.

Les éléments diminuant la lisibilité du réseau (au centre comme en périphérie) concernent à la fois des questions de traitement de l'espace public et des questions de fonctionnalité du réseau.

#### 3.3.1. Les quartiers périphériques au centre

Certains axes secondaires importants, notamment la rue de la Ferme Falk/rue des Moutons et son prolongement que constitue l'allée des Cerisiers, souffrent d'un manque de lisibilité quant à leur fonction. Ce problème de lisibilité, dû au traitement parfois un peu hétérogène de l'espace public, se retrouve dans une moindre mesure entre la rue Kléber et la petite rue Hohmann via le pont piéton/cycliste sur la voie ferroviaire ou encore pour le chemin des Friches. On passe pour ce dernier d'un espace à caractère urbain à un espace à caractère plus «hors agglomération» que l'urbanisation à venir devra atténuer.

Enfin, le manque de certaines voies de liaisons interquartiers complexifie la lisibilité du réseau en quelques points :

- connexion chemin du Parcage et rue de la lisière entre le Baerenfeld et Matzacker ;
- connexion intermédiaire entre la route de Bitche et le quartier St Gérard ;
- connexion entre le quartier du Schloessel et Marxenhouse St Joseph.

#### 3.3.2. Le centre et son accès

Les enjeux majeurs en terme de lisibilité du réseau viaire se situent principalement aux entrées du centre-ville (à l'exception de la route de Bitche/rue du Maréchal Joffre) et dans le centre ville lui-même.

La liaison nord-sud entre la route de Bischwiller et le rond point de Landau à travers le centre, comme la liaison entre la rue du Maréchal Joffre et la route de Strasbourg via le Boulevard Nessel manquent de lisibilité du point de vue du traitement de l'espace public. Ce manque de lisibilité induit une difficulté de compréhension du fonctionnement du réseau viaire à ces endroits.

Le deuxième enjeu important en matière de lisibilité du réseau réside dans la relation entre la gare et le centre-ville. Bien que la diffusion à partir de la gare se fasse de façon relativement lisible à partir de la rue St Georges, de la rue de la Vieille Île et de la rue du Maire Traband, le Boulevard Nessel constitue une coupure importante qui diminue cette lisibilité.

## C) - Synthèse des enjeux de déplacement - quatre enjeux principaux

L'exposé des différents éléments de diagnostic concernant les besoins en matière de transport font apparaître quatre enjeux majeurs pour la ville de Haguenau :

- Améliorer les liaisons interquartiers ;
- Assurer l'accessibilité du centre ville ;
- Assurer la continuité et faciliter les déplacements, et en particulier les déplacements piétons et cyclistes ;
- Assurer le renforcement et améliorer l'accessibilité des gares de Haguenau.

Ces enjeux majeurs se conjuguent avec ceux, juridiques, visant à assurer à chacun le droit au transport et d'autre part d'assurer à chacun des conditions de déplacement favorisant les alternatives à la voiture.

### 1. Améliorer les liaisons interquartiers

Le bon fonctionnement de la ville nécessite d'assurer la capacité des habitants à se déplacer d'un quartier vers l'autre de manière aisée. Or il apparaît qu'entre un certain nombre de points, cette accessibilité fait encore défaut aujourd'hui.

C'est le cas, pour les piétons et les cyclistes, des liaisons entre les quartiers de Marxenhouse et du Schloessel, ainsi qu'entre les Pins St Gérard et le Metzgerhof via la route de Schweighouse. Ces liaisons restent également difficiles en voiture entre les quartiers situés au sud de la commune et seront améliorées par la réalisation de la voie de liaison sud.

### 2. Assurer l'accessibilité du centre-ville

Aujourd'hui, l'accessibilité voiture du centre-ville de Haguenau est bonne. En revanche, le manque de visibilité pour certaines entrées du centre-ville, mais également dans le centre-ville lui-même, rend potentiellement plus difficile l'accès piétons et cyclistes. Par ailleurs, l'importance actuelle de l'emprise du quartier Thurot rallonge sensiblement les accès piétons et cyclistes vers le centre-ville pour une partie des résidants des quartiers situés au sud.

### 3. Assurer la continuité et faciliter les déplacements

D'une manière générale, la mise en oeuvre des politiques publiques et plus particulièrement le présent PLU doivent permettre d'assurer une meilleure continuité des itinéraires piétons et cyclistes, en cherchant à restreindre les distances, notamment par la création de passages au travers d'îlot de taille particulièrement importante.

#### 4. Assurer le renforcement et améliorer l'accessibilité des gares de Haguenau

Ce diagnostic rappelle le potentiel important que présentent les différentes gares de Haguenau, à la fois pour le report modal des déplacements effectués en voiture vers le transport ferroviaire, mais aussi pour permettre un lien de qualité entre Ma-rienthal et le reste de la commune.

L'attractivité de l'offre ferroviaire est bien entendue liée en premier lieu à la qualité de la desserte, mais également à la qualité de la gare, de son environnement direct ainsi que de son accessibilité par rapport aux quartiers environnants. Aujourd'hui, l'offre ferroviaire, tout au moins sur l'axe Haguenau - Strasbourg, est de grande qualité.

Pour autant, même si les travaux réalisés entre la gare et les quartiers situés à l'ouest ont contribué à renforcer l'accessibilité de la gare, la relation avec le centre ville, qui représente un bassin de services et d'équipements important à l'échelle de la commune et la gare reste complexe, compte tenu notamment de l'importance du trafic sur le boulevard de l'Europe.

Par ailleurs, le développement d'espaces à proximité immédiate de la gare pourrait contribuer à accroître l'attractivité de cette dernière et à renforcer ainsi son statut d'alternative à certains déplacements en voiture.

La perspective de nouveaux développements à proximité de la gare centrale nécessite de ré-interroger sa vocation actuelle de rabattement et surtout la place et l'importance du stationnement. De ce point de vue, développer un système de gares de rabattement en amont de Haguenau, en direction de Niederbronn et/ou de Wissembourg constituerait une réponse intéressante. Sa mise en oeuvre restant néanmoins conditionnée par la capacité de développer l'offre ferroviaire entre la gare de Haguenau et sa ou ses gares de rabattement.

## V . AUTRES BESOINS REPERTORIES

### 1. Besoins en surfaces agricoles

Il n'existe pas véritablement de données disponibles ou d'études permettant d'appréhender ce sujet. Le SCoTAN<sup>1</sup> toutefois donnent quelques éléments que l'on peut qualifier d'officiels puisqu'ils figurent dans son document d'orientation générales. Il s'agit de préserver les terres au potentiel agronomique excellent qu'il identifie dans son rapport de présentation. A Haguenau, sont concernés essentiellement les sols cultivés au sud de la commune, de l'autre côté du massif sud par rapport à la ville.

Le SCoTAN prévoit également au même §C du DOG la nécessité, pour les besoins des exploitations, de maintenir des possibilités constructibles, en tenant compte :

- des besoins d'extensions futurs de la ville pour limiter les conflits de vocation à moyen long terme,
- de la viabilité fonctionnelle des exploitations
- de la sensibilité paysagère des sites

---

1. DOG, Chapitre III, C

Il entend également que les extensions urbaines limitent le fractionnement des espaces agricoles pouvant porter atteinte à la viabilité fonctionnelle des exploitations.

Bien que réalisée a posteriori pour vérifier les effets de l'urbanisation projetée à un moment de l'élaboration du PLU sur les exploitations agricoles, la carte ci-après illustre aussi un constat sur les surfaces agricoles péri-urbaines qui a nourri le diagnostic : les exploitants en sont nombreux et ils exploitent des terres déjà très fragmentées au sein même des espaces agricoles, sans que l'urbanisation y ait joué a priori un rôle par son découpage des espaces.

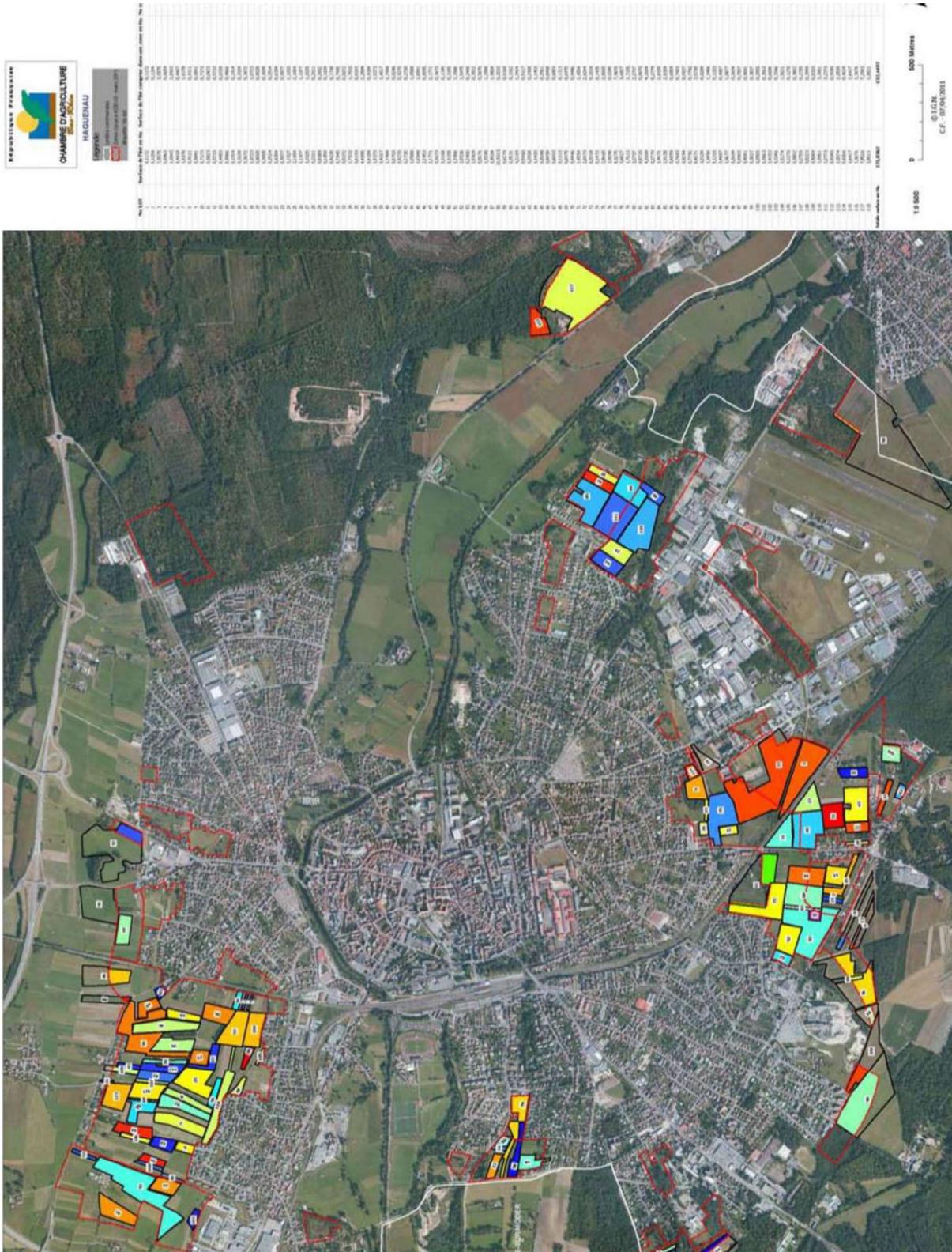
Parmi les hypothèses qui pourraient être formulées mais que rien ne permet dans les éléments disponibles pour le PLU de démontrer, il y a là peut-être l'influence de la présence de doubles actifs qui chercheraient un complément de revenus à proximité immédiate de leur domicile, contribuant à augmenter le nombre des exploitants et la fragmentation de ces espaces.

L'autre hypothèse, c'est un frein à la réorganisation des terres en raison des perspectives d'urbanisation. Cette carte, réalisée par la chambre d'agriculture à la demande des auteurs du PLU dans un contexte de fin d'élaboration de PLU et de vérification des effets du choix des zones ne porte que sur ces espaces d'urbanisation future<sup>1</sup>. Il y a donc peut-être un biais sur-représentant ce phénomène pour ce motif, bien que ça semble peu probable. En tout état de cause, aucun élément répertorié ne permet de trancher en un sens ou dans un autre.

---

1. Le secteur du Metzgerhof qui a fait un temps l'objet de perspectives d'urbanisation à très long terme a au final été reclassé en zone N à des fins d'économie foncière et ce peu avant l'arrêt du PLU, sans que la carte n°18 ait été actualisée. Ceci n'altère en rien le raisonnement développé ou ses effets sur les autres sites d'extension.

**Carte n° 18 : Morcellement des exploitations dans les secteurs d'extension potentiels**



## 2. Les besoins d'équipements répertoriés

La ville de Haguenau est abondamment pourvu en équipements de tous ordres qui répondent en règle général à la fois aux besoins de la population communale, mais aussi à ceux des populations voisines pour lesquelles Haguenau joue son rôle de métropole de l'Alsace du Nord.

Parmi les besoins répertoriés, il manque à Haguenau un équipement de type grande salle, pouvant servir à la fois de support à de l'événementiel ou à des démarches plus économiques (foire, colloques, congrès). Il s'agit de rester modeste, Haguenau n'a pas la vocation ni la volonté de chercher à concurrencer dans ce domaine la métropole régionale, mais les besoins propres de ses entreprises et de sa politique culturelle pourrait justifier la présence d'un tel équipement.

Le centre hospitalier a fait connaître des besoins d'extension, pour répondre aux missions qui sont les siennes.

La gendarmerie nationale est à la recherche d'un site d'implantation et Haguenau est, en l'état du dossier, la ville où elle devrait s'implanter.

La station d'épuration localisée dans le secteur proche de la Moder, aux abords de la rue du Château Fiat, a des besoins d'extension.

La ville de Haguenau a des besoins en matière d'extension d'espaces de loisirs et de parc urbain.

Le SCoTAN enfin, fixe dans son document d'orientations générales la nécessité de conserver l'équipement ferroviaire, en l'espèce l'emprise des voies de l'ancienne ligne Saarbrücken/Haguenau/Rastatt en vue de permettre sa réouverture aisée le jour venu.

Tels sont les principaux besoins répertoriés en matière d'équipement par le PLU au stade du diagnostic.

## 3. Besoins en matière de développement forestier

La forêt joue un rôle majeur à Haguenau. Sans parler de ses besoins propres liés à sa gestion ou à son évolution sylvicole, qui ne sont pas du ressort du PLU, on peut toutefois répertorié vis-à-vis du PLU un certain nombre de besoins. Le premier besoin est celui de préserver au maximum les surfaces forestières, comme indiqué au schéma de protection des forêt de plaine.

Vis à vis des forêts soumises, il y a lieu de respecter un recul de 40 m, pour répondre aux besoins de sécurité notamment.

L'accessibilité forestière est aussi à verser au chapitre des besoins, que ce soit au bénéfice de son exploitation, car la forêt est aussi et beaucoup une activité économique, mais aussi et bien sûr au bénéfice des habitants qui la fréquentent.

#### **4. Les besoins répertoriés en matière de commerce**

L'analyse du commerce s'est faite dans le cadre du diagnostic économique, aussi cette partie se borne-t-elle à résumer les éléments de besoin essentiels qui ont été répertoriés et auxquels le PLU a cherché à donner une suite dans son cadre réglementaire et ses choix d'action.

Les besoins liés au commerce sont multiples. L'accessibilité, la disponibilité de locaux, l'attractivité de la ville vis-à-vis de son territoire sont bien sûr des éléments important dans l'acte de création d'un commerce et font donc partie de ses besoins fondamentaux.

Le pôle du Taubenhof est de notoriété publique un centre commercial ancien qui souffre de la faiblesse de sa taille, laquelle limite son attractivité, et qui a donc besoin d'être dynamisé et conforté.

Les secteurs résidentiels périphériques sont assez souvent dépourvus de commerces et de services de proximité. Le commerce a besoin que soit créé dans ces secteurs les conditions favorables à son implantation pour lutter contre l'évasion en direction des périphérie et développer le commerce de proximité.

Le centre-ville est un moteur de l'activité commerciale, le besoin d'assurer sa desserte y compris en stationnement en périphérie du centre-ville et de conforter son attractivité sont régulièrement répertoriés auprès des associations de commerçants ou de leur représentants.

#### **5. Les besoins en environnement**

Ils ont été longuement analysés dans l'état initial de l'environnement, sous l'angle des enjeux à prendre en compte, et le chapitre ne figure ici que pour mémoire.

**VILLE DE HAGUENAU**

---

**ETAT INITIAL  
DE L'ENVIRONNEMENT**

---

**Rapport de présentation du PLU**

# PARTIE III - État initial de l'environnement

## AVERTISSEMENT :

Chaque chapitre de l'état initial de l'environnement est conclu par une partie intitulée «des perspectives d'évolution au fil de l'eau».

Cette partie a pour objet de définir un scénario tendanciel de référence, qui s'obtient en prolongeant les tendances actuelles. Il correspond aux évolutions du territoire communal en l'absence de projet de Plan Local d'Urbanisme.

Le projet du PLU de Haguenau n'est pas de reprendre le «fil de l'eau». Les éléments de tendance présentés ne sauraient en aucun cas être regardés comme des besoins exprimés ou des éléments du projet d'aménagement et de développement durable lui-même.

## I. Contexte physique

---

### A) - Géologie, topographie et hydrologie

---

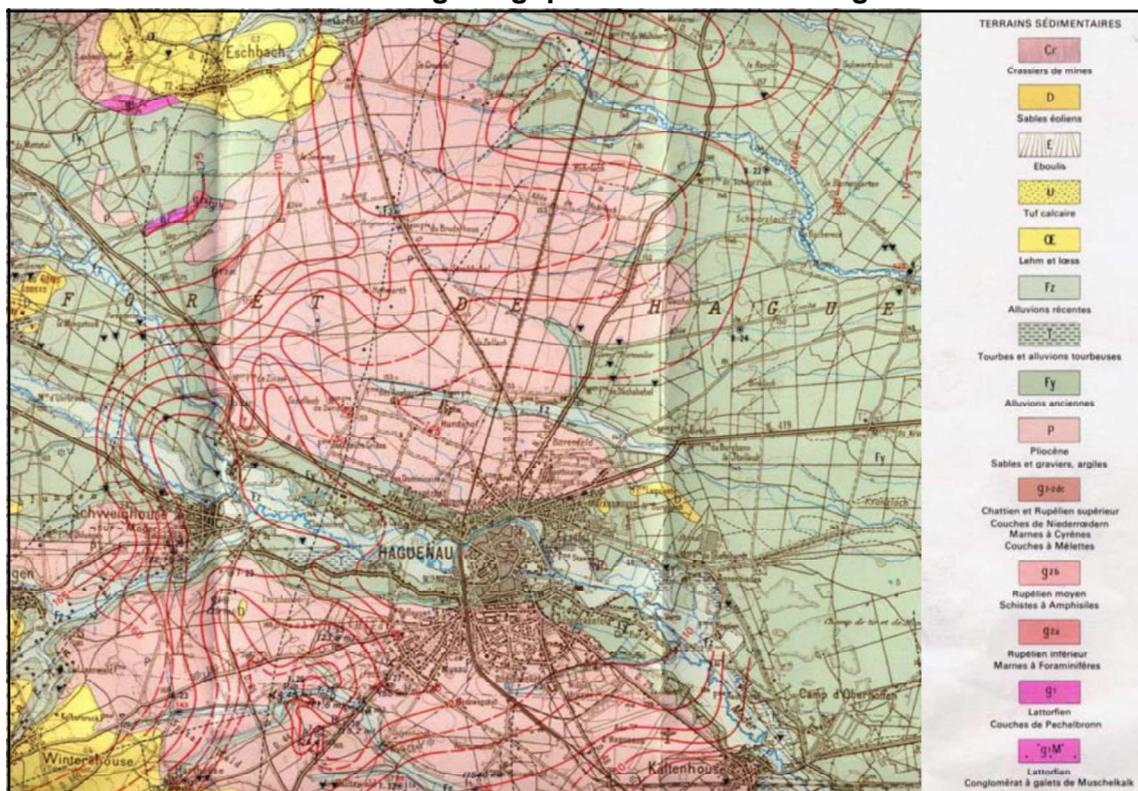
#### 1. Géologie

La région de Haguenau est nettement caractérisée par sa situation dans le cône de déjection des alluvions de la Sauer, de la Moder et de la Zorn. Les matériaux dépôts forment des terrasses d'âges différents sur un substrat jurassique.

Ce n'est qu'après régression marine que la formation de gouttières (au pliocène) conditionne le piégeage, autour de Haguenau, d'importantes quantités de sables provenant de l'érosion des grès vosgiens. L'installation progressive du réseau fluvial vosgien permet le dépôt d'alluvions grossières (hautes terrasses). Par la suite, de nouveaux mouvements d'affaissement du fossé rhénan, au quaternaire, vont mener le Rhin à son cours actuel.

Les roches rencontrées sont finalement assez homogènes avec essentiellement des matériaux sableux et quelques passées argileuses et graveleuses caractérisant le régime fluvial (stratifications obliques ou entrecroisées). On note par ailleurs la présence de quelques formations de tourbes en marge du lit de la Moder, une granulométrie plus fine des alluvions récentes, ainsi que l'existence localisée (près de Marxenhouse) de dépôts de sables éoliens.

### Carte n° 19 : Formations géologiques du secteur de Haguenau

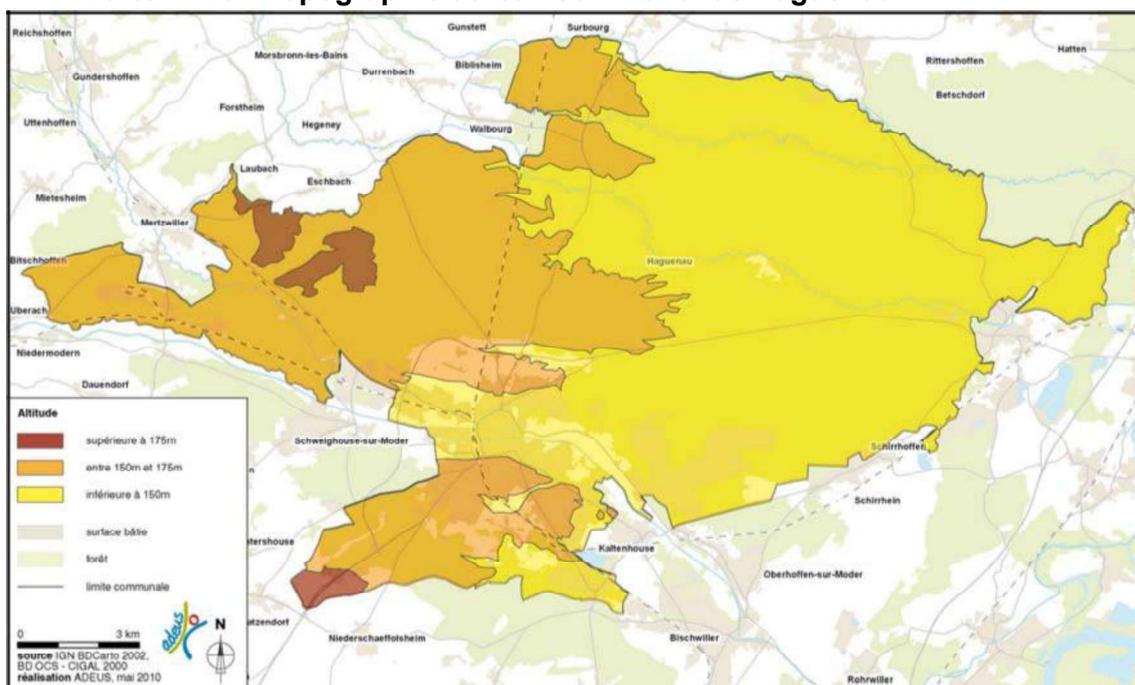


Source : BRGM

## 2. Topographie

Situé dans un secteur de plaine alluviale, le territoire communal de Haguenau est relativement plat et ne présente pas de variations topographiques très importantes. Les points les plus bas (117 m) se situent à l'extrémité est de la commune au nord de Soufflenheim. Les points les plus hauts se situent à l'extrémité nord-ouest de la commune dans le bois de "Zang" (197 m). Ce dénivelé de 80 m situé dans la Forêt de Haguenau n'est pas visible depuis l'extérieur puisque celui-ci s'étale sur une distance de 22 km environ.

**Carte n° 20 : Topographie du ban communal de Haguenau**



L'altitude de la zone urbanisée est comprise entre 164 m (Hôpital - sud de Haguenau) et 137 m, le long de la Moder (entrée ouest de la commune). Cette absence de pentes naturelles sur secteur urbain n'est pas sans poser de problèmes pour assurer gravitairement l'écoulement des eaux usées et pluviales. La topographie ne permet pas non plus de disposer de points de vue hauts extérieurs à la commune.

Il faut noter également la présence d'une microtopographie liée au réseau hydrographique formant des dépressions et des talus de 2 à 3 m.

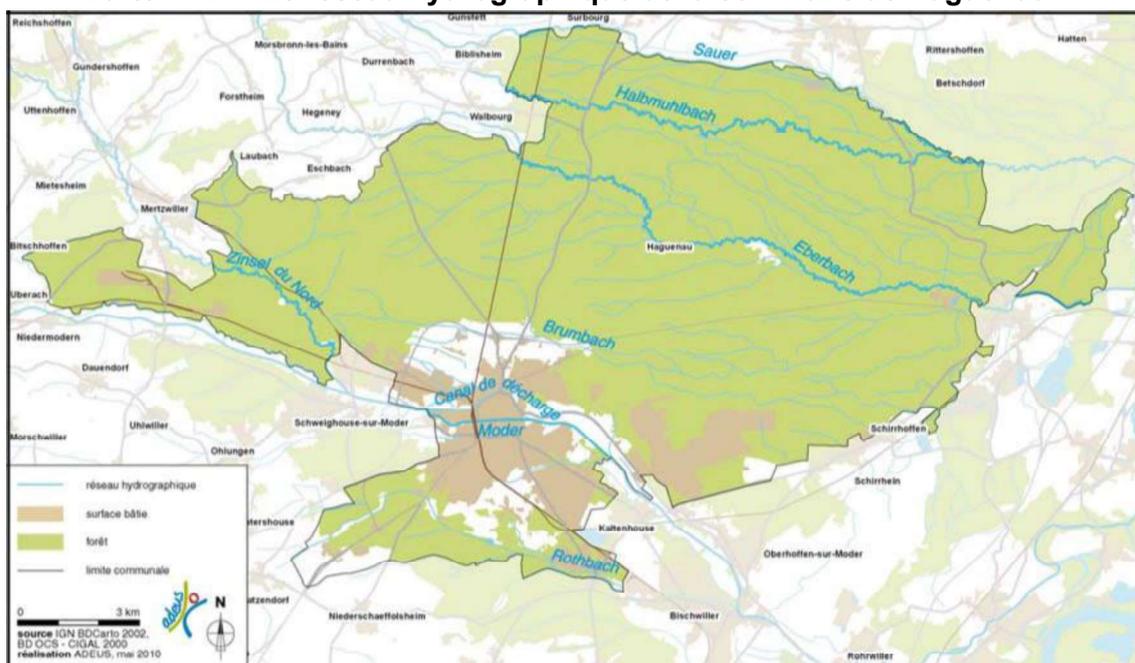
### 3. Un réseau hydrographique très dense

Le réseau hydrographique de surface est très dense sur la commune de Haguenau. Orienté globalement nord-ouest/sud-est, il est composé de nombreux cours d'eau dont les principaux sont la Moder et la Sauer. Il se caractérise également par la présence particulière de nombreux fossés traversant la zone urbaine tels que le Neufeldgraben, le Buerlenfeldgraben, le Zeltenbuechel et le fossé des Jésuites.

#### 3.1. La Moder et ses affluents

La Moder prend sa source dans les Vosges gréseuses du nord à Zittersheim et conflue avec le Rhin en aval du barrage d'Iffezheim, après avoir parcouru 93 km. L'hydrologie est de type océanique, caractérisée par des étiages peu marqués et des crues de type nivo-fluvial fortement atténuées par l'effet réservoir des grès vosgiens. Le bassin hydrologique de la rivière possède un réseau très étendu et ramifié avec un faciès naturel préservé. Toutefois, à partir de la confluence du Rothbach à Pfaffenhoffen et jusqu'à la confluence de la Zorn, le réseau est moins étendu et fortement banalisé par les travaux de canalisations réalisés dans les années 1964-1965 pour la protection des agglomérations contre les inondations.

**Carte n° 21 : Le réseau hydrographique de la commune de Haguenau**



La Moder, qui s'écoule selon un axe nord-ouest/sud-est, longe la partie ouest du ban communal de Haguenau avant de traverser l'agglomération. Le Canal de décharge de la Moder, situé en plein centre-ville, a été aménagé pour faire face aux inondations. Il ceinture par le nord le centre-ville tandis que la Moder le traverse grâce à un canal souterrain.

Le principal affluent de la Moder présent sur la commune est la Zinsel du Nord, qui traverse l'ouest de la Forêt de Haguenau avant de se jeter dans la Moder au niveau de Schweighouse-sur-Moder.

Le sud du ban communal est concerné par la présence du Rothbach, un ruisseau qui part de Harthouse, passe par l'étang du Château Walck et traverse Marienthal avant de rejoindre la Moder au niveau de Bischwiller.

### 3.2. La Sauer et ses affluents

L'ensemble de la partie nord du ban communal présente un réseau hydrographique dense constitué de la Sauer et de ses affluents qui traversent la Forêt de Haguenau selon un axe ouest-est :

- la Sauer, qui prend sa source en Allemagne et conflue avec le Rhin près de Seltz, constitue une frontière naturelle au nord de la commune ;
- l'Halbmühlbach est à la fois un défluent et un affluent de la Sauer et rejoint celle-ci à proximité du carrefour de la Chênaie dans la Forêt de Haguenau ;
- l'Eberbach conflue avec la Sauer à l'est du ban ;
- le ruisseau du Brumbach, qui prend sa source dans la forêt au nord-ouest de la zone urbanisée, se jette dans l'Eberbach à proximité de Soufflenheim.