

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.3. Explication des choix

DOSSIER PLUi APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du 11 décembre 2025

A Haguenau

Le 11 décembre 2025

Le Vice-Président



Jean-Lucien NETZER



TABLE DES MATIERES

PARTIE I EXPLICATIONS DES CHOIX DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 1

A. PREAMBULE 3

1. CADRAGE JURIDIQUE 3

2. UN PROJET DE TERRITOIRE 3

3. UN PROJET NOURRI PAR LES DOCUMENTS CADRES ET DE PLANIFICATION 4

4. UN PROJET CONSTRUIT PAR LES ELUS DU TERRITOIRE 5

5. UN PROJET QUI REPOSE SUR 5 AXES TRANSVERSAUX ET COMPLEMENTAIRES 9

B. UN PROJET STRUCTURE AUTOUR DE 5 AXES..... 10

1. AXE 1 | UN TERRITOIRE HABITE 10

1.1. Les pôles politiques d'aménagement et d'urbanisme : structurer l'organisation territoriale de la Communauté d'Agglomération de Haguenau en s'appuyant sur l'armature urbaine du SCoTAN 10

1.2. La politique d'habitat : une offre dimensionnée, diversifiée et de qualité pour répondre aux besoins des habitants 12

1.2.1. Une offre de logements dimensionnée pour conforter l'attractivité résidentielle du territoire et qui participe plus largement au développement de l'Alsace du Nord 12

1.2.2. Une offre de logements diversifiée accompagnant les parcours résidentiels 14

1.2.3. Une offre de logements de qualité accompagnant l'évolution des modes de vie 15

1.3. Les politiques d'équipements de tourisme et de loisirs : valoriser un cadre de vie attractif 16

2. AXE 2 | UN TERRITOIRE CREATEUR DE RICHESSES ET CONNECTE 17

2.1. Le développement économique : conforter l'attractivité économique 17

2.1.1. Le renforcement du tissu économique industriel 17

2.1.2. L'optimisation de l'aménagement des zones d'activités et leur adaptation aux nouveaux enjeux environnementaux et climatiques 18

2.2. L'accueil de fonctions urbaines supérieures 20

2.3. L'équipement commercial et les services de proximité	21
2.3.1. La préservation et le maintien de la vie de proximité	21
2.3.2. Les zones d'activités commerciales	21
2.4. Les politiques de transports et de déplacements.....	22
2.4.1. Renforcer l'ouverture vers les territoires extérieurs	23
2.4.2. Renforcer les offres alternatives aux déplacements motorisés individuels	24
3. AXE 3 UN TERRITOIRE RESSOURCE	25
3.1. L'énergie les réseaux d'énergie et le développement des énergies renouvelables : inscrire le territoire dans une démarche de sobriété.....	25
3.2. La maîtrise des risques et nuisances.....	26
3.2.1. La qualité de l'air et nuisances sonores	27
3.2.2. Les risques de coulées d'eaux boueuses.....	27
3.2.3. Les risques liés à l'eau	28
3.2.4. La pollution des milieux	28
3.2.5. La gestion des déchets	29
3.3. La protection des espaces naturels et forestiers, et la préservation et la remise en état des continuités écologiques	29
3.3.1. Protéger les réservoirs et renforcer les trames vertes, bleue et noire.....	29
3.3.2. Maintenir des espaces de respiration et la présence végétale	30
3.3.3. Limiter les Ilots de Chaleur Urbain (ICU).....	30
3.4. La protection des ressources naturelles	31
3.4.1. La ressource en eau.....	31
3.4.2. La ressource sol.....	31
4. AXE 4 UN TERRITOIRE AUTHENTIQUE	32
4.1. La valorisation du patrimoine et des paysages urbains	32
4.2. La préservation des paysages naturels	33
4.2.1. Les lisières urbaines	33
4.2.2. Le rôle de l'eau	34
4.3. Le développement agricole	34
5. AXE 5 UN TERRITOIRE PLUS ECONOME EN FONCIER	36
5.1. Rappel du contexte	37
5.1.1. La loi Climat et Résilience.....	37

5.1.2. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)	38
5.1.3. Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN)	38
5.2. Les besoins résidentiels et économiques à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Haguenau	40
5.2.1. Habitat	40
5.2.2. Activités économiques	40
5.2.3. Le phénomène de rétention foncière	41
5.3. Innover dans la gestion de l'espace en faisant MIEUX	44
5.3.1. Prioriser les espaces déjà urbanisés	44
5.3.2. Optimiser les espaces déjà urbanisés	47
5.4. Innover dans la gestion de l'espace en faisant MOINS	49
5.4.1. Superficies foncières en ENAF retenues dans le PLUi pour répondre aux besoins de la Communauté d'Agglomération de Haguenau	49
5.4.2. Enveloppes foncières allouées à la Communauté d'Agglomération de Haguenau par le SCoT de l'Alsace du Nord	53
5.4.3. Compatibilité du PLUi avec le SCoT de l'Alsace du Nord	55
5.5. Innover dans la gestion de l'espace en faisant AUTREMENT	58

PARTIE II EXPLICATIONS DES CHOIX DU REGLEMENT GRAPHIQUE

ET ECRIT..... 59

A. PREAMBULE 61

B. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES..... 61

1. SECTION A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 61

1.1. Articles A.1 & A.2 61

2. SECTION B - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS..... 70

2.1. Article B.1..... 70

2.2. Article B.2..... 71

2.3. Article B.3..... 71

2.4. Article B.4..... 72

2.5. Article B.5..... 72

3.	SECTION C - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	72
3.1.	Article C.1.....	72
3.2.	Article C.2.....	72
3.3.	Article C.3.....	73
3.4.	Article C.4.....	73
3.5.	Article C.5.....	74
4.	SECTION D - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	75
4.1.	Article D.1.....	75
4.2.	Article D.2.....	79
5.	SECTION E - STATIONNEMENT	79
6.	SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	80
6.1.	Articles F.1 & F.2	80
6.2.	Articles F.3, F.4 & F.5	81
7.	EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	82
7.1.	Emplacements réservés pour des voiries	82
7.2.	Emplacements réservés pour des liaisons piétons-cycles	83
7.3.	Emplacements réservés pour des équipements et ouvrages publics	83
7.4.	Emplacements réservés pour des espaces verts et autres espaces publics.....	83
8.	ESPACES BOISES CLASSES	84
9.	AUTRES DISPOSITIONS GRAPHIQUES.....	85
9.1.	Les lignes de construction.....	85
9.2.	Les marges de reculement.....	85
C.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	87
1.	LA ZONE UA	89
1.1.	Motifs et principes de délimitation de zone.....	89
1.2.	Dispositions réglementaires	90
2.	LA ZONE UB	105
2.1.	Motifs et principes de délimitation de zone.....	105
2.2.	Dispositions réglementaires	106

3. LA ZONE UC.....	110
3.1. Motifs et principes de délimitation de zone.....	110
3.2. Dispositions réglementaires	111
4. LA ZONE UD	114
4.1. Motifs et principes de délimitation de zone.....	114
4.2. Dispositions réglementaires	114
5. LA ZONE UE.....	117
5.1. Motifs et principes de délimitation de zone.....	117
5.2. Dispositions réglementaires	119
5.3. Motifs et principes de délimitation de zone.....	121
5.4. Dispositions réglementaires	121
6. LES ZONES UFB ET UFC	122
6.1. Motifs et principes de délimitation de zone.....	122
6.2. Dispositions réglementaires	122
7. LA ZONE UX	122
7.1. Motifs et principes de délimitation de zone.....	122
7.2. Dispositions réglementaires	124
D. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU .	127
1. CHOIX DE LOCALISATION DES ZONES	127
1.1. La sensibilité environnementale.....	128
1.2. La continuité avec les zones urbaines existantes	130
1.3. L'apport en termes d'amélioration du fonctionnement urbain	130
2. REPARTITION SUIVANT LE ROLE DE CHAQUE COMMUNE DANS LE DEVELOPPEMENT.....	131
2.1. Extension à vocation d'habitat	131
2.2. A vocation d'activités économiques	133
3. PRINCIPES DE DELIMITATION	134
4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	135
4.1. La zone 1AU	135
4.2. Les zones 1AUX	138

E. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
2AUEB.....	139
F. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	142
1. MOTIFS ET PRINCIPES DE DELIMITATION DE ZONE.....	142
1.1. Dispositions réglementaires	145
G. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET	
FORESTIERES	148
1. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES	150
1.1. Secteur Nf	150
1.2. Secteur Na.....	150
1.3. Secteurs Ng et Ng1.....	150
1.4. Secteur Np.....	150
1.5. Secteur Ns	151
2. STECAL.....	151
2.1. Secteur Nb.....	152
2.2. Secteur Nc.....	152
2.3. Secteur Ne.....	152
2.4. Secteur Nfa.....	152
2.5. Secteur Ng1.....	152
2.6. Secteur Nh.....	153
2.7. Secteur Nj.....	153
2.8. Secteur Nl.....	153
2.9. Secteur Nm	153
2.10. Secteur Nx.....	154
2.11. Secteur Ad.....	154
3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE	
LES OBJECTIFS DE LA ZONE N	154
H. TABLEAU DES SUPERFICIES.....	157

PARTIE III EXPLICATIONS DES CHOIX DES ORIENTATIONS

D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 159

A. PREAMBULE 161

B. LES OAP SECTORIELLES..... 161

1. DELIMITATION DES OAP SECTORIELLES.....161

2. DISPOSITIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES OAP SECTORIELLES162

2.1. Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine 162

2.2. Orientations relatives à la trame viaire 166

2.3. Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage 170

C. LES OAP THEMATIQUES 174

1. OAP TRAMES VERTE ET BLEUE174

2. OAP COULEES D'EAUX BOUEUSES.....175

3. OAP OPTIMISATION DU FONCIER177

4. OAP CENTRALITES COMMERCIALES178

4.1. Les modalités de délimitation des centralités urbaines commerciales..... 180

5. OAP URBANISME DURABLE ET CADRE DE VIE A HAGUENAU181

6. OAP INSERTION PAYSAGERE ET OPTIMISATION FONCIERE DES CONSTRUCTIONS AGRICOLES.....182

PARTIE I

EXPLICATIONS DES CHOIX DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Cette partie vise à expliciter les choix qui ont conduit à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces choix s'appuient largement sur l'état initial du site et le diagnostic territorial (voir pièce 1.1) mais également sur le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN), élaboré en parallèle du PLUi et reflètent la politique visée par les élus de la Communauté d'Agglomération de Haguenau. Des compléments d'explication au regard des sujets environnementaux peuvent également figurer dans l'évaluation environnementale.

A. PREAMBULE

1. CADRAGE JURIDIQUE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le document central du PLUi. Il exprime la vision politique des élus pour le territoire de l'agglomération.

Le diagnostic territorial a permis de déterminer les enjeux pour l'avenir du territoire. Le PADD établit un projet en priorisant ses enjeux et en y apportant des réponses adaptées. Ces orientations présenteront des traductions réglementaires dans le PLUi.

L'article L 151-5 du code de l'urbanisme fixe le cadre juridique d'intervention du PADD. Ainsi il doit définir :

« 1° [Des] orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° [Des] orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »

« Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols » il fixe également « des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Et il ne « peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés » (considérant les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés).

2. UN PROJET DE TERRITOIRE

La Communauté d'Agglomération de Haguenau créée le 1^{er} janvier 2017, à la suite de la fusion de quatre Communautés de communes, celles de Bischwiller et environs, de la région de Brumath, de la région de Haguenau et du Val-de-Moder, rassemblant 36 communes. Avec près de 100 000 habitants, la nouvelle agglomération devient la 4^{ème} intercommunalité la plus importante d'Alsace et se positionne au 10^{ème} rang de la région Grand Est.

Ce territoire multipolaire au cœur de l'espace rhénan septentrional est composé d'un réseau de villes moyennes et de communes rurales. Il joue un rôle pivot dans le fonctionnement de l'Alsace du Nord et un rôle d'interface entre l'Eurométropole de Strasbourg et l'Allemagne, notamment la région de Karlsruhe.

La Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH) est devenue, à sa création, compétente de droit en matière de planification urbaine. Très rapidement, elle s'engage dans un projet de territoire et livre un document fondateur d'une vision politique partagée. Ce document stratégique qui projette l'agglomération à horizon de 2030 est approuvé le 8 février 2018.

Le lancement de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, prescrit en décembre 2020, s'inscrit dans ce projet politique global et constitue une nouvelle étape dans l'exercice de la compétence de planification par la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Le PLUi donne aussi l'opportunité au territoire récent de la Communauté d'Agglomération de Haguenau de structurer son fonctionnement territorial et de dépasser les frontières de ses anciennes intercommunalités.

Dans cette perspective, les objectifs poursuivis par le PLUi dans sa délibération de prescription sont les suivants :

- **l'amélioration de l'attractivité territoriale**, qu'elle soit résidentielle et économique ou liée aux services proposés ;
- **la prise en compte des sensibilités environnementales et des enjeux climatiques**, notamment par la recherche d'une amélioration du fonctionnement écologique du territoire, par un usage optimisé du foncier, la mobilisation des possibilités de renouvellement urbain et en favorisant la rénovation énergétique ainsi que le développement des énergies renouvelables ;
- **la valorisation de la qualité urbaine et paysagère et du cadre de vie**, en portant une attention toute particulière aux spécificités patrimoniales, urbaines et paysagères qui fondent la qualité du cadre de vie du territoire de l'agglomération.

3. UN PROJET NOURRI PAR LES DOCUMENTS CADRES ET DE PLANIFICATION

Le PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau constitue une opportunité de mettre en œuvre les orientations des documents cadres qui déterminent le développement du territoire. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document stratégique pour permettre cela.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est l'échelon supérieur des documents de planification donnant le cadrage des politiques d'aménagement du territoire à l'échelle de la région Grand Est. Adopté en 2019, le SRADDET de la Région Grand Est est en cours de modification pour se conformer aux objectifs de la loi « Climat et résilience » (du 22 août 2021), notamment sur la mise en application de la trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 pour lutter contre l'artificialisation des sols.

La déclinaison territoriale de réduction de l'artificialisation des sols se traduit par un objectif chiffré de la modération de la consommation foncière impactant les espaces agricoles, naturels et forestiers, qui doit s'appliquer à l'échelle des SCoT puis celle des PLU.

A ce jour, la modification du SRADDET est en cours et les modalités de sa mise en application au niveau local ne sont pas connues. En l'absence de trajectoire régionale, il appartient aux documents de planification et d'urbanisme de rang inférieur de territorialiser les objectifs du ZAN.

Aussi, le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN) en cours de révision et arrêté en juillet 2024, précise les enveloppes foncières en réponse aux objectifs du ZAN pour chaque intercommunalité qui compose ce territoire.

Le PLUi doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN). Il répond pleinement aux exigences de la loi « Climat et résilience » et fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace en cohérence avec les orientations du SCoTAN et en réponse à ses ambitions en termes de développement.

Le PLUi doit également prendre en compte le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de l'Alsace du Nord arrêté le 11 septembre 2021.

La Communauté d'Agglomération de Haguenau a également élaboré son Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi) approuvé le 30 mars 2023 et le PLUi prend en compte les actions qu'il porte.

Le Plan de Déplacement Intercommunal (PDi) est également un élément de connaissance des orientations portées par le territoire en matière de mobilités.

Pour définir le PADD du PLUi, les élus ont pu s'appuyer sur les orientations et le développement territorial inscrits dans ces documents cadres, particulièrement sur les orientations en matière de foncier et d'habitat et sur l'armature urbaine établie par le SCoTAN.

4. UN PROJET CONSTRUIT PAR LES ELUS DU TERRITOIRE

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont permis de poser un état des lieux du fonctionnement actuel du territoire et d'identifier des enjeux majeurs pour les années à venir.

Sur la base de ces éléments de connaissance des dynamiques de leur territoire, les élus de la Communauté d'Agglomération de Haguenau se sont engagés dans une réflexion stratégique afin de définir les priorités de développement territorial à inscrire dans le PADD. Ce travail vise à orienter, de manière cohérente et durable, le développement du territoire pour les décennies à venir.

Afin d'aboutir à la définition du PADD dans un cadre de cohérence fondé sur une dynamique de projet, un travail de réflexion collective a été organisé avec les représentants de toutes les communes de l'agglomération.

Ce travail prospectif s'est déroulé dans le cadre d'ateliers dont les thèmes ont été établis en réponse aux objectifs poursuivis par le PLUi et suivant les enjeux identifiés lors du diagnostic territorial. Les thèmes retenus ont été choisis pour répondre aux besoins spécifiques du territoire, et également pour inscrire la réflexion sur l'avenir de l'agglomération au regard des grandes évolutions sociétales, environnementales et climatiques à l'œuvre.

En outre, ces ateliers ont permis de capitaliser sur les documents cadres supra-communaux tels que le SCoTAN (alors en cours de révision) et le PCAET (sur le point d'être adopté), afin de garantir la cohérence des ambitions du PLUi avec les orientations stratégiques à l'échelle plus large du bassin de vie de l'Alsace du Nord.

Préalablement au lancement des ateliers, des travaux ont été menés pour évaluer les besoins en foncier répondant aux besoins de logements, d'équipements et de développement économique de l'agglomération. Cette phase de travail, qui constitue une étape clé du dimensionnement du PLUi, a permis d'identifier le potentiel constructible des secteurs déjà urbanisés, en tenant compte du maintien d'espaces de respiration, et ce afin de déterminer les besoins futurs d'extension. Réalisés dès 2021, ils ont eu pour objectifs d'encadrer le développement urbain au regard des impératifs de sobriété foncière fixés par le SRADDET Grand Est ; objectifs qui ont été renforcés par la trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) instaurée par la loi « Climat et résilience ».

Trois ateliers de travail sur le PADD de la Communauté d'Agglomération de Haguenau se sont tenus en 2022 avec pour thèmes :

Atelier 1 « Territoire ressource »

Ce premier atelier d'élus avait pour objectif d'aborder le socle naturel du territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, à travers ses ressources naturelles et ses sensibilités environnementales. Il a permis de travailler sur les orientations relatives à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et sur l'amélioration du fonctionnement écologique du territoire, conformément aux exigences du code de l'urbanisme.

Il s'agissait également de porter les réflexions sur l'adaptation du territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau face au changement climatique et de travailler sur les orientations et objectifs en réponse aux enjeux de la loi « Climat et résilience ».

Par ailleurs, certains thèmes qui en découlent, plus spécifiques au Projet de territoire, ont été également abordés notamment en ce qui concerne l'éco-responsabilité de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, sa transition énergétique et la gestion de l'eau en tant que ressource, ainsi que la gestion des risques associés.

L'atelier « Territoire ressource » a permis de définir un certain nombre d'enjeux prioritaires liés à la durabilité du territoire et à la santé environnementale :

- la préservation et la valorisation des ressources naturelles ;
- l'amélioration de la qualité de l'air, notamment en lien avec les transports.



En matière de résilience et d'adaptation au dérèglement climatique, les élus ont mis l'accent sur trois grandes priorités :

- le juste équilibre entre la densification urbaine et la préservation d'espaces de respiration au sein du tissu urbain ;
- la prise en compte des risques, s'agissant notamment des risques d'inondations, de coulée d'eau boueuse, des risques liés aux épisodes de canicule et à la sécheresse ;
- le développement des énergies renouvelables et la promotion du mix énergétique.

Atelier 2 « Territoire authentique »

Par la notion de « territoire authentique », le second atelier visait à organiser le débat des élus autour des enjeux de l'agriculture, des paysages, de la qualité du cadre de vie des habitants qui fondent l'identité du territoire de l'agglomération de Haguenau.

Les débats ont été guidés par l'objectif du ZAN à échéance de 2050 autour de la question « faire mieux avec moins », c'est-à-dire, d'organiser les conditions d'un développement urbain, résilient face au dérèglement climatique et qui garantisse une densité urbaine à la fois durable et socialement acceptable.

L'atelier « territoire authentique » a permis de mettre en lumière plusieurs enjeux essentiels pour préserver les spécificités du territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau et maintenir son caractère authentique, considérés comme indispensables pour la qualité de vie :

- la préservation des paysages naturels, la valorisation des cours d'eau et leurs abords, tout en conciliant ces objectifs avec les besoins de l'activité agricole ;
- la protection du cadre paysager urbain et villageois en lien notamment avec la valorisation du patrimoine bâti et son évolution pour répondre aux différents parcours résidentiels, ainsi qu'aux modes de vie contemporains ;
- l'intégration du développement urbain futur, notamment à travers l'aménagement paysager des lisières urbaines et entrées de villes et villages.



Atelier 3 « Territoire créateur et connecté »

Ce dernier atelier avait pour ambition de débattre des orientations relatives à deux thématiques, le développement économique et les mobilités, fondamentales pour l'attractivité de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Ces thématiques qui mettent l'accent sur sa spécificité industrielle et sa situation stratégique du Nord Alsace et transfrontalière, sont au cœur des politiques publiques locales. Elles s'inscrivent pleinement dans les objectifs de la loi « Climat et résilience », particulièrement en ce qui concerne la priorité nationale de réindustrialisation du territoire français et la décarbonation des mobilités.

L'atelier « territoire créateur et connecté » est de prioriser un certain nombre d'enjeux majeurs pour le dynamisme de l'agglomération.

En matière de mobilités :

- le maillage optimal des réseaux de transport pour assurer la connexion avec les territoires voisins ;
- dans cette même perspective, préserver la possibilité de réactivation de la ligne ferroviaire Karlsruhe- Saarbrücken afin de renforcer les liaisons transfrontalières ;
- s'agissant du maillage interne à la Communauté d'Agglomération de Haguenau, le développement des aménagements cyclables pour favoriser les déplacements entre les lieux d'habitation et les centralités, les zones d'emplois, d'équipements et de services. L'organisation des connexions vers les gares est également identifiée comme un enjeu essentiel.



En outre, l'encouragement des mobilités alternatives à la voiture individuelle, comme le transport à la demande et le développement des infrastructures nécessaires au covoiturage.

En matière de développement économique :

- la pérennisation de l'offre foncière dédiée au maintien et au développement de l'industrie ;
- la sobriété foncière et énergétique des zones d'activités existantes et futures ;
- le dynamisme commercial et de services des centres-villes et les villages, tout en optimisant les zones commerciales existantes pour qu'elles se positionnent sur une offre commerciale en complémentarité ;
- l'accueil de fonctions métropolitaines comme le développement d'un enseignement supérieur notamment en lien avec le tissu économique locale.

5. UN PROJET QUI REPOSE SUR 5 AXES TRANSVERSAUX ET COMPLEMENTAIRES

Sur la base de la présentation des principales conclusions du diagnostic et des enjeux définis au moment des travaux en ateliers, les élus ont déterminé ensemble les orientations qu'ils souhaitent voir présider à l'aménagement et au développement du territoire à horizon d'une vingtaine d'années.

Le PADD repose sur cinq grands axes transversaux et complémentaires :

- **AXE 1 : Un territoire habité**

« Apporter des réponses aux besoins en logements, au-delà d'une simple réponse quantitative de production de logements »

- **AXE 2 : Un territoire créateur de richesses et connecté**

« Conforter les atouts existants, comme l'identité industrielle du territoire et activer de nouveaux leviers pour renforcer l'attractivité »

- **AXE 3 : Un territoire ressource**

« Inscrire l'avenir du territoire dans une démarche environnementale soucieuse de la gestion de ses ressources naturelles et de la santé de ses habitants »

- **AXE 4 : Un territoire authentique**

« Renforcer la cohérence du patrimoine bâti et paysager en déployant de nouveaux usages et en permettant des évolutions pour en faire des vecteurs de qualité de vie et de valorisation touristique »

- **AXE 5 : Un territoire plus économe en foncier**

« S'appuyer sur l'armature urbaine du SCoT qui définit des espaces préférentiels de développement et se donne pour ambition l'intensification des tissus déjà urbanisés et la diminution drastique du potentiel d'extension. Et veiller à maintenir une complémentarité entre habitat, activités économiques et niveau d'équipements »

Ces cinq axes se déclinent en **orientations** qui en précisent les attendus et dont les motivations sont expliquées ci-après. La mise en œuvre de ces orientations est précisée par **des leviers d'action** qui auront des traductions réglementaires.

Chaque axe du projet est ensuite synthétisé dans des cartes schématiques, à titre illustratif et non exhaustives, qui en précisent la spatialisation.

Aucun des cinq axes du PADD n'est prioritaire par rapport aux autres. Ils doivent être mis en œuvre conjointement et de manière transversale. Chacune des orientations met en exergue l'un des objectifs du projet et en met donc en avant certains aspects. Ces orientations doivent être appréciées au regard de l'équilibre global du projet, et non de façon exclusive, absolue et donc fragmentée.

La recherche de cet équilibre est une constante du PLUi, à la fois dans les orientations du PADD et dans leur mise en œuvre au moyen de pièces réglementaires.

B. UN PROJET STRUCTURE AUTOUR DE 5 AXES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) détermine les grandes orientations du développement territorial à un horizon d'environ 20 ans organisées en 5 axes.

1. AXE 1 | UN TERRITOIRE HABITE

« qui s'ajuste à ses dynamiques démographiques et résidentielles »

1.1. Les pôles politiques d'aménagement et d'urbanisme : structurer l'organisation territoriale de la Communauté d'Agglomération de Haguenau en s'appuyant sur l'armature urbaine du SCoTAN

Les politiques d'aménagement et d'urbanisme constituent les fondements du PLUi. Le grand principe transverse qui guide le PADD en la matière est le confortement de l'attractivité du territoire par la valorisation de ses atouts naturels, économiques et résidentiels dans une perspective de prise en compte des enjeux liés au dérèglement climatique.

Le territoire a la volonté de se donner les moyens de répondre aux besoins de sa population, notamment les jeunes, et de son réseau économique pour permettre leur maintien. Il vise aussi à permettre l'installation de nouvelles activités économiques et de nouveaux services.

Par son positionnement stratégique en Alsace du Nord, **le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau à une fonction résidentielle qui dépasse les besoins strictement locaux** pour s'inscrire dans les dynamiques de développement de l'Alsace du Nord et de l'espace métropolitain.

Une majorité des actifs du territoire travaille dans la Communauté d'Agglomération de Haguenau mais de très importantes migrations domicile-travail vers le reste du Bas-Rhin, particulièrement l'Eurométropole de Strasbourg, se font quotidiennement. Toutefois, l'observation de ces trajets domicile-travail révèle une part équivalente d'actifs sortant du territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau à celle entrant pour se rendre au lieu de travail. Ainsi, on relève en 2019, 19 300 actifs vivant dans la Communauté d'Agglomération de Haguenau et travaillant à l'extérieur du territoire pour 19 000 actifs vivant hors du territoire et travaillant dans la Communauté d'Agglomération de Haguenau¹.

Pour accompagner ces dynamiques et conforter son positionnement dans le Nord Alsace, la Communauté d'Agglomération de Haguenau s'appuie dans son PADD sur les principes d'organisation territoriale définis par l'armature urbaine du SCoT de l'Alsace du Nord (SCoTAN). Ce dernier place son territoire au cœur du dynamisme de l'Alsace du Nord, tant sur le plan démographique, économique qu'en matière de services.

¹ Source : plan de déplacements intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Haguenau - 2019

Aussi, l'armature urbaine de la Communauté d'Agglomération de Haguenau se compose de différents niveaux de villes hiérarchisés suivant le niveau de services et d'équipements et de l'offre de transports en commun, avec sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau :

Le pôle d'agglomération de Haguenau, composé des communes de Haguenau, Bischwiller, Schweighouse-sur-Moder, Kaltenhouse et Oberhoffen-sur-Moder.

Cette polarité urbaine qui concentre près de 60 % de la population de l'agglomération et 75 % des emplois en 2020, constitue le niveau supérieur de l'armature urbaine définie par le SCoT.

A ce titre, cet espace qui propose le niveau d'équipements, de services et d'emplois le plus élevé de l'agglomération et du territoire du SCoT, a vocation également à rayonner à l'échelle du Rhin supérieur en lien notamment avec l'Eurométropole de Strasbourg et la Ville de Karlsruhe.

Le pôle structurant de Brumath (10 061 habitants et 5 389 emplois) ne présente pas les mêmes dimensions démographiques, commerciales et économiques que le pôle d'agglomération de Haguenau. Néanmoins, il joue un rôle clé dans l'organisation urbaine de l'agglomération. Sa situation stratégique située à l'entrée sud, lui assure une position d'interface et une liaison directe avec l'Eurométropole de Strasbourg.

Le développement en cours de la plateforme départementale de Brumath-Mommenheim et la perspective de développement d'emplois, devraient renforcer dans les années à venir le rôle de Brumath en tant que pôle d'offre commerciale, de services, d'équipements et de logements.

Le pôle intermédiaire du Val-de-Moder (6 354 habitants et 2 124 emplois), regroupe la commune principale de Val-de-Moder (5 012 habitants et 1 298 emplois) ainsi que deux communes voisines, Niedermodern et Bitschhoffen. En conurbation, ces trois communes mutualisent leurs équipements et services, formant ainsi un pôle urbain structurant pour le nord-ouest du territoire.

Le pôle local de Batzendorf situé au sud du territoire, doté de tous les services de proximité (équipements, commerces et services) ainsi qu'une zone d'activités, lui confère un rayonnement local de proximité permettant de répondre aux besoins du quotidien pour ses habitants et les villages avoisinants. Ce niveau territorial, de par son offre d'équipements et services de proximité, vise notamment à limiter les déplacements et à réduire la dépendance à l'automobile à une échelle territoriale plus fine.

Les communes d'appui de Mommenheim, Niedermodern et Bitschhoffen, respectivement en situation de conurbation avec le pôle structurant de Brumath et le pôle intermédiaire de Val-de-Moder, s'inscrivent dans le fonctionnement urbain grâce à la mutualisation des équipements, des services et à leur offre en logements.

Les villages correspondent aux autres communes. Ce dernier niveau territorial constitue la première cellule de vie du territoire. Leur maintien et leur développement sont essentiels à la vitalité de la Communauté d'Agglomération de Haguenau. Il concentre une grande partie de l'activité agricole, et ces villages représentent une part importante de la spécificité paysagère et patrimoniale de l'agglomération. Les villages participent à la diversité du cadre de vie et contribuent en ce sens à l'attractivité résidentielle du territoire.

Le PADD tient compte de l'armature urbaine pour structurer les besoins en logement de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, l'offre de transports en commun qui en découle. Cela permet également de déterminer le niveau d'équipements et de services attendus pour les différents niveaux de villes et ajuster les possibilités d'intensification et de densification des espaces urbanisés.

Pour répondre aux besoins de logements de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, dans un souci d'équilibre territorial et de manière proportionnée à la capacité d'accueil des différents niveaux territoriaux, en tenant compte de leurs niveaux d'équipements et services existants et attendus, l'armature urbaine établit des densités minimales à respecter, telles que définies par le SCoTAN en cours de révision :

- Pour les communes constituant le pôle d'agglomération :
 - Haguenau et Bischwiller : 45 logements à l'hectare
 - Schweighouse-sur-Moder, Kaltenhouse et Oberhoffen-sur-Moder : 30 logements à l'hectare
- Le pôle structurant : 35 logements à l'hectare
- Le pôle intermédiaire : 30 logements à l'hectare
- Le pôle local : 25 logements à l'hectare
- Les communes d'appui : 25 logements à l'hectare
- Les villages : 17 logements à l'hectare

1.2. La politique d'habitat : une offre dimensionnée, diversifiée et de qualité pour répondre aux besoins des habitants

1.2.1. Une offre de logements dimensionnée pour conforter l'attractivité résidentielle du territoire et qui participe plus largement au développement de l'Alsace du Nord

La Communauté d'Agglomération de Haguenau s'inscrit dans un espace géographique à la démographie dynamique bien que légèrement ralentie ces dernières années. L'Alsace, et particulièrement la plaine alsacienne, a connu la croissance la plus importante du quart nord-est de la France ces dernières années.

La Communauté d'Agglomération de Haguenau, avec 98 638 habitants au recensement de 2020, est le 10ème EPCI le plus peuplé des 149 EPCI que compte la région Grand Est et le 4ème d'Alsace.

Pour définir ses besoins quantitatifs de logements pour la temporalité du PLUi, la Communauté d'Agglomération de Haguenau s'appuie sur la projection démographique établie dans le cadre de la révision du SCoTAN actuellement cours.

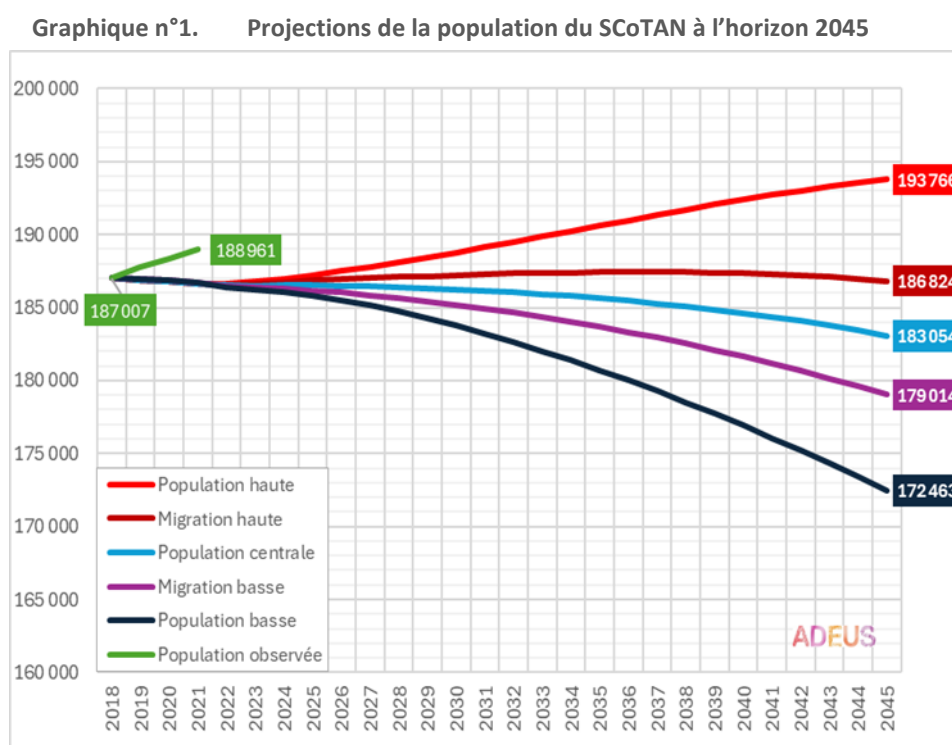
La Communauté d'Agglomération de Haguenau tire parti de la concomitance des procédures d'élaboration du PLUi et de la révision du SCoTAN, pour établir de manière cohérente ses objectifs de besoins de logements, ainsi que les échéances pour leur réalisation.

Les projections démographiques pour le territoire du SCoTAN, réalisées par l'INSEE (modèle OMPHALE), basées sur les tendances observées entre 2013 et 2018, estiment que la population atteindra entre 172 000 et 193 000 habitants à l'horizon 2045, selon différents scénarios.

Cependant, ces estimations reposent sur une période de référence allant de 2010 à 2016, durant laquelle la production de logements neufs dans le périmètre du SCoTAN a atteint un niveau historiquement bas. Cette situation s'explique par plusieurs facteurs, notamment la crise immobilière qui a suivi la crise économique de 2008, et marquée également par la reprise de la construction dans l'Eurométropole de Strasbourg après une faible production au début des années 2000.

Ce contexte a depuis évolué, avec notamment une relance marquée de la construction de logements en 2017 et 2018 au sein de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Depuis 2018, la croissance de la population (représentée par la courbe verte du graphique) dépasse largement le scénario le plus dynamique des projections du modèle OMPHALE.



Source : (modèle OMPHALE INSEE) et population du recensement (ligne verte – RP INSEE)

Cet écart conséquent de la croissance démographique réelle, constaté pour les premières années, la reprise de la construction depuis 2017, ainsi que le développement attendu de l'emploi en lien et l'arrivée de nouvelles entreprises en cours d'implantation ou dont le développement est déjà programmé (à l'instar de la plateforme d'activités de Brumath dont beaucoup de terrains sont commercialisés et non encore occupés), permet d'envisager de manière optimiste des objectifs de production de logements plus ambitieux que ceux des modèles de projection.

Aussi, le dynamisme économique du territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau et de son contexte géographique favorable, avec sa bonne desserte et la proximité de grands pôles régionaux transfrontaliers confortent l'hypothèse d'une poursuite d'une démographie positive, à moyen terme.

En raison du poids démographique et économique de la Communauté d'Agglomération de Haguenau et de son rôle moteur, dont le rayonnement bénéficie à l'ensemble de l'Alsace du Nord, le SCoTAN prévoit un objectif de production moyenne annuelle de logements représentant environ 60 % des objectifs du territoire du SCoT. Il fixe un objectif chiffré de production de logements pour la Communauté d'Agglomération de Haguenau de l'ordre de 500 logements par an à l'horizon de 2050, dont 75 % de création de logements sont prévus pour être réalisés au sein des espaces urbanisés.

La Communauté d'Agglomération de Haguenau a la volonté d'accompagner ces évolutions quantitatives par une réponse adaptée qualitativement aux besoins de sa population afin de maintenir son attractivité résidentielle. En la matière, elle s'inscrit dans les objectifs fixés notamment par le SCoTAN et le PLHi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

1.2.2. Une offre de logements diversifiée accompagnant les parcours résidentiels

La population de la Communauté d'Agglomération de Haguenau a un profil singulier dans le Grand Est avec une part des couples avec enfants aussi importante que celle des personnes seules, alors que sur les autres territoires ces dernières sont largement majoritaires. Les familles sont donc bien représentées dans la Communauté d'Agglomération de Haguenau bien que, comme ailleurs, les personnes seules soient en augmentation.

Les autres marqueurs de la démographie de la Communauté d'Agglomération de Haguenau sont le vieillissement de la population, le fait que la croissance de la population soit principalement liée au solde migratoire ainsi que la diminution de la taille des ménages. Ces tendances se retrouvent également à l'échelle régionale.

Le parc de logements doit s'adapter pour répondre aux besoins des habitants et à l'évolution de la structure des ménages, pour les accompagner de manière adéquate aux différentes étapes du parcours résidentiel. Dans cet objectif, le PADD insiste sur la nécessité d'agir à la fois sur les typologies de logements et sur leur statut d'occupation.

Pour répondre aux besoins des habitants aux revenus modestes, il s'agit d'offrir des solutions accessibles et adaptées par un objectif de production de logements aidés. Cet objectif doit s'inscrire dans une logique et de solidarité intercommunale, tout en étant proportionné aux capacités de chaque commune. La production de logements aidés devra ainsi favoriser la mixité sociale et être ajustée pour garantir un équilibre territorial à l'échelle de chaque commune et de chaque quartier.

Pour répondre aux besoins des jeunes qui peinent à se loger dans le parc existant, le PADD prévoit le développement d'une offre de logement à loyer modéré pour les jeunes actifs dans une perspective de solidarité intercommunale et dans une proportion soutenable à l'échelle de chaque commune.

Les jeunes étudiants et en formation connaissent aussi des difficultés pour se loger dans la Communauté d'Agglomération de Haguenau. Pour accompagner la volonté du territoire d'accueillir de nouveaux équipements structurants d'enseignement supérieur, le PADD incite au développement des résidences étudiantes.

Au regard des tendances démographiques actuelles, l'accompagnement du vieillissement de la population est un enjeu fort des territoires et la Communauté d'Agglomération de Haguenau souhaite s'en donner les moyens. Le PADD prévoit de proposer, en complément des structures adaptées, de permettre le maintien à domicile des personnes âgées autonomes dans des logements adaptés et de développer une offre de logements à destination des seniors à proximité des commerces, des services et des transports.

La Communauté d'Agglomération de Haguenau a également la volonté de demeurer un territoire attractif pour les familles. Le PLUi doit permettre d'offrir un large éventail de logements par tailles, catégories (individuel, intermédiaire, collectif) et par statuts (propriété, locatif, locatif aidé, accession à la propriété).

1.2.3. Une offre de logements de qualité accompagnant l'évolution des modes de vie

L'attractivité résidentielle du territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau repose également sur la qualité de l'offre de logements, capable de répondre aux nouvelles aspirations liées aux évolutions sociétales, économiques et écologiques. Ces changements posent de nouveaux défis au parc de logements, tels que l'évolutivité, l'adaptabilité, voire la réversibilité des espaces. En complément des actions portées par le PLHi, le PLUi constitue l'outil approprié pour la mise en œuvre de ces grands principes.

Les nouveaux projets de construction revêtent des enjeux renforcés par la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette qui limite les projets en extension et renforce les projets en renouvellement. Il est donc essentiel de rechercher un certain niveau de qualité résidentielle dans ces projets, afin de promouvoir une urbanisation plus économe en foncier et, par conséquent, plus dense, tout en préservant un cadre de vie agréable. Elle passe par le développement d'espaces extérieurs privatifs (jardins, balcons...) ou collectifs (cœur d'îlot, jardins partagés...). Dans les logements, une bonne habitabilité (intimité, lumière naturelle, confort thermique...) et une qualité d'usage (agencement, rangement,) sont à rechercher. Ces éléments de confort participent à la qualité de vie et permettent une certaine stabilité résidentielle.

La mutabilité de l'habitat (évolution du nombre de pièces, transformation de bureau en logements...) doit aussi être rendue possible dès la conception pour garantir la longévité des bâtiments et répondre aux enjeux environnementaux et de modération de la consommation foncière.

Le territoire a aussi la volonté de permettre à des modes d'habiter innovants de se développer pour compléter l'offre de logements plus traditionnelle. Pour cela, le PADD prévoit d'encourager, par des règles adaptées, les initiatives de type « habitat participatif » et « habitat inclusif », ainsi que de favoriser l'émergence de nouveaux espaces urbains (tiers-lieux, espace de cotravail ...).

1.3. Les politiques d'équipements de tourisme et de loisirs : valoriser un cadre de vie attractif

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau est à l'écart des grandes routes touristiques régionales et ne correspond pas à la carte postale alsacienne que recherche les principaux flux touristiques. Pour autant, l'activité pourrait être révélée en s'appuyant sur les atouts naturels, historiques et les activités de plein air, profitant ainsi aussi aux habitants.

Les actions en matière d'équipements, de tourisme et de loisirs participent à l'amélioration du cadre de vie et donc l'attractivité résidentielle du territoire. Une certaine synergie s'opère déjà sur le territoire entre l'offre à destination des habitants et celle à destination des touristes, l'objectif est de les conforter et de renforcer cette complémentarité.

Le PADD prévoit ainsi de préserver les atouts du patrimoine naturel, urbain et villageois du territoire pour y valoriser la qualité de vie et améliorer l'offre touristique et de loisirs et sa visibilité.

L'identité du territoire entre boisements et cours d'eau, avec de grands massifs forestiers et la présence forte de l'eau, avec les vallées de la Moder et de la Zorn, sont des points d'appui pour structurer le développement d'une offre de loisirs actifs par des randonnées pédestres et des itinéraires cyclables. De grands itinéraires existent déjà sur lesquels le développement de l'offre, en lien avec les territoires voisins, pourrait s'appuyer.

La forêt de Haguenau labellisée « forêt d'exception », atout naturel du territoire situé entre le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord et le Rhin, est un label national qui reconnaît le travail engagé par le territoire en matière de gestion et de valorisation de sa forêt. Le développement d'un tourisme « vert » s'inscrirait dans cette démarche de valorisation respectueuse de la forêt.

Parmi les atouts qui renforcent l'attractivité du territoire (résidentielle et touristique), le PADD prévoit aussi de compléter le panel de l'offre en confortant les équipements sportifs, culturels et de loisirs. Il met particulièrement l'accent sur l'offre de loisirs nautiques, à l'image du plan d'eau de Brumath dont les activités de loisirs attirent au-delà des limites du territoire.

L'ensemble des communes a vocation à participer à ce développement et les communes du niveau supérieur de l'armature urbaine ont une responsabilité particulière pour permettre la réussite d'une organisation de l'espace cohérente, équilibrée et durable, du fait de leur niveau d'équipements et de services, notamment en ce qui concerne leur accessibilité par les transports en commun.

2. AXE 2 | UN TERRITOIRE CREATEUR DE RICHESSES ET CONNECTE

« qui répond aux besoins de ses habitants, des entreprises et des actifs »

2.1. Le développement économique : conforter l'attractivité économique

Le territoire de l'agglomération de Haguenau est frontalier et dispose d'une localisation stratégique au sein de l'Alsace du Nord et à l'échelle du Rhin supérieur. Il se trouve à l'interface entre l'Eurométropole et la région de Karlsruhe.

A ce titre, l'observation des migrations domicile-travail illustre des échanges territoriaux équilibrés puisqu'on dénombre autant d'actifs habitant la Communauté d'Agglomération de Haguenau et travaillant hors du territoire que d'actifs venant de l'extérieur pour travailler dans l'agglomération haguénovienne.

Cette position géographique favorise la richesse de son tissu économique qui accueille un nombre croissant d'actifs. La Communauté d'Agglomération de Haguenau se distingue par son attractivité économique, avec plus de 45 000 emplois en 2021, dont 20 % dans l'industrie, ce qui place l'agglomération parmi les principales zones d'emplois du Grand Est. Particularité notable dans le paysage régional, l'agglomération se distingue par le dynamisme de son secteur industriel qui compte parmi les principaux pourvoyeurs d'emplois sur son territoire.

Quatre pôles principaux concentrent l'essentiel des emplois : Haguenau, Brumath, Bischwiller et Val-de-Moder, accueillant à la fois de grands établissements privés comme Schaeffler et SEW Usocome, et publics tels que le Centre hospitalier de Haguenau et l'EPSAN Alsace Nord, ainsi que des établissements plus modestes dans les secteurs artisanaux. Toutefois, le territoire présente des limites en termes de disponibilités foncières pour répondre à la demande économique croissante, notamment dans le cadre du développement attendu en Alsace du Nord.

La situation géographique, le dynamisme économique et la qualité de sa desserte confèrent à la Communauté d'Agglomération de Haguenau des atouts sur lesquels le PLUi peut s'appuyer pour conforter, diversifier et développer son écosystème économique.

Le PADD vise à donner les moyens aux acteurs économiques de participer à la réalisation de ces objectifs mais aussi à répondre aux besoins des actifs pour pérenniser leur implantation sur le territoire, particulièrement pour les jeunes et les fonctions supérieures.

2.1.1. Le renforcement du tissu économique industriel

La structure économique de la Communauté d'Agglomération de Haguenau repose sur la concentration d'activités industrielles. Le territoire se place parmi les premières zones d'emplois de ce secteur dans le Grand Est. Le PLUi entend capitaliser sur ce dynamisme pour ancrer son écosystème industriel et valoriser des activités économiques complémentaires, telles que l'artisanat, les services ou l'agriculture qui font aussi la richesse du tissu économique du territoire.

L'objectif du PLUi est de répondre aux besoins de développement des entreprises du territoire et aussi de permettre l'installation et le déploiement de nouvelles filières responsables et durables valorisant les potentiels naturels du territoire pour conforter ce dynamisme industriel.

Une offre foncière adaptée est nécessaire pour consolider le caractère industriel du territoire. Elle doit être clairement identifiée et permettre de répondre aux besoins spécifiques d'implantation et de développement de ces filières. Cela suppose d'optimiser le foncier disponible dans les espaces d'activités existants et également d'inscrire de nouvelles réserves foncières suffisamment dimensionnées pour soutenir le développement des entreprises déjà présentes et accueillir de nouvelles entreprises.

L'affirmation de la vocation des secteurs d'activités industrielles existants et en développement, notamment en y encadrant la destination des constructions à autoriser suivant les types d'activités attendus, doit permettre d'atteindre ces objectifs. Il s'agit d'identifier le foncier disponible pour le sécuriser et limiter la concurrence entre les fonctions urbaines.

Le PLUi vise également à offrir aux acteurs les moyens d'améliorer le fonctionnement des zones d'activités industrielles existantes et futures. Cela passe notamment par une gestion du foncier optimisée, l'aménagement des espaces publics favorisant la mutualisation des équipements et leur connexion numérique à très haut débit, ainsi qu'une amélioration de l'accessibilité pour les différents modes de déplacements et de leurs interfaces avec les espaces urbanisés environnants.

Le renforcement du tissu industriel de la Communauté d'Agglomération de Haguenau passe aussi par sa diversification et par la promotion de l'innovation technologique avec l'ambition de s'engager dans « l'industrie du futur ». Le soutien aux industries innovantes implique la mise en place de conditions favorables à la création d'opportunités pour l'implantation de nouvelles filières, particulièrement celles valorisant les potentiels naturels du territoire (forêts, gisements alternatifs d'énergie tels que la géothermie et le lithium). Cette volonté portée par le PLUi s'inscrit pleinement dans les objectifs de réindustrialisation fixés à l'échelle nationale.

2.1.2. L'optimisation de l'aménagement des zones d'activités et leur adaptation aux nouveaux enjeux environnementaux et climatiques

Le tissu économique local repose également sur un réseau d'entreprises artisanales présentes dans des domaines variés. En effet, 9 établissements du territoire sur 10 comptent moins de 9 salariés, témoignant ainsi d'une forte représentation de l'artisanat.

Le maintien du dynamisme économique du territoire passe aussi par le soutien à ces établissements en se donnant les moyens de pouvoir développer leurs activités et également d'attirer de nouvelles activités et favorisant ainsi le développement de nouveaux potentiels.

Le confortement et le renforcement du rôle de la Communauté d'Agglomération de Haguenau en tant que territoire d'accueil des entreprises dépendent de l'adaptation des Espaces d'Activités Économiques (EAE) existants. Ces évolutions devront prendre en compte les effets du changement climatique notamment par une plus grande sobriété en matière de consommation foncière et énergétique, pour répondre aux nouvelles attentes des entreprises et de leurs salariés.

De même que pour les secteurs à vocation industrielle, la préservation des tissus d'activités économiques à vocation artisanale est indispensable pour éviter toute concurrence d'usages (avec le commerce et/ou le logement plus particulièrement). Une spécialisation des zones d'activités est donc prévue dans le PLUi afin d'optimiser les aménagements et de sécuriser le foncier encore disponible pour les besoins des activités artisanales.

Dans les plus petites zones d'activités économiques existantes du territoire, une certaine mixité d'activités pourra être admise pour permettre le maintien d'une offre diversifiée, particulièrement dans les communes d'appui et les villages.

Au-delà du confortement des zones d'activités économiques, le PLUi favorise également la mixité des fonctions urbaines dans toutes les communes et leurs quartiers. Les activités artisanales dès lors qu'elles sont compatibles avec les fonctions résidentielles, contribuent pleinement à cette diversité et à la vitalité de l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Pour l'ensemble des zones d'activités, la recherche d'un aménagement optimisé des espaces est attendue, tant dans les nouveaux secteurs que dans les zones existantes. Elle repose sur des modes d'organisation innovants et sur une densité plus importante des constructions adaptées au fonctionnement des activités économiques.

La mutualisation de certains équipements et services aux entreprises est aussi rendue possible, en particulier celle des stationnements. Les aires de stationnement sont usuellement réglementées à la parcelle dans les documents de planification. Leur mutualisation pourrait permettre des économies d'échelles, une meilleure optimisation des aménagements pour chaque entreprise et parfois d'offrir une réponse plus adaptée aux besoins. Le PADD permet d'envisager la mutualisation d'autres services et équipements comme la restauration, le transport ...

Pour améliorer le confort des usagers des zones d'activités, la végétalisation doit également y être renforcée dans l'existant et dans les nouvelles installations, pour permettre notamment de lutter contre les îlots de chaleur. L'esthétique des bâtiments doit également être encadrée pour limiter l'impact paysager de ces zones et améliorer leur intégration aux milieux environnants.

L'adaptation de ces zones aux nouveaux enjeux et besoins passe aussi par de nouvelles réponses en matière de déplacements alternatifs à la voiture individuelle qui seront abordées plus globalement au point 2.4 de l'axe 2.

Ces zones d'activités sont principalement situées dans les secteurs périphériques des espaces urbanisés et souvent en entrée de ville. La qualité de l'architecture et de l'aménagement des abords dans les zones d'activités participe de la revalorisation des entrées de ville, objectif recherché dans l'axe 4 et qui sera traité plus loin.

Enfin, le développement durable des activités constitue une priorité dans un contexte de changement climatique et de transition énergétique. La Communauté d'Agglomération de Haguenau souhaite inscrire son développement économique dans une trajectoire énergétique durable et exemplaire. Pour les nouveaux bâtiments d'activités et les nouveaux bâtiments publics, la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable sera imposée. Et les dispositifs d'écologie industrielle seront favorisés, tels que les réseaux de chaleur fatale produits de l'activité industrielle.

2.2. L'accueil de fonctions urbaines supérieures

L'objectif de la Communauté d'Agglomération de Haguenau est de conforter et de développer son tissu économique en s'appuyant sur les atouts existants, notamment industriels. Il s'accompagne d'une volonté du territoire de se positionner dans l'accueil de fonctions supérieures pour renforcer son statut d'agglomération.

L'aire d'influence de ces fonctions exclusives, dépasse le territoire nord alsacien et permettra de renforcer le rayonnement de l'agglomération et son ouverture sur les territoires voisins. L'ambition est d'ancrer le rôle moteur de la Communauté d'Agglomération de Haguenau au sein de l'espace régional.

L'accueil de fonctions urbaines supérieures consiste à permettre l'implantation :

- d'équipements structurants, tels que des filières d'enseignement supérieur, en lien plus particulièrement avec les secteurs industriels et de l'artisanat. Cette ambition permet notamment de mieux adapter l'enseignement et les formations aux besoins spécifiques des entreprises industrielles de la Communauté d'Agglomération de Haguenau. Elle répond aussi aux conditions requises pour positionner la Communauté d'Agglomération de Haguenau au cœur de la priorité nationale de réindustrialisation du territoire français ;
- d'une offre immobilière pour le tertiaire supérieur à proximité des pôles d'échanges multimodaux, pour attirer des actifs d'autres territoires et renforcer les échanges avec les territoires extérieurs ;
- de lieux dédiés à l'entrepreneuriat (pépinières, coworking, tiers lieux) pour s'adapter aux nouveaux besoins du monde de l'entreprise.

L'accueil de ces différents équipements vise à conforter et alimenter l'écosystème économique local et à créer des synergies propices à l'innovation. Ces fonctions sont donc destinées à être accueillies préférentiellement dans le niveau haut de l'armature urbaine caractérisée par une forte concentration d'équipements, de services, d'emplois, de commerces et d'habitations.

Pour garantir la mise en œuvre des orientations en matière de développement économique, la desserte par une offre numérique très haut débit est indispensable pour répondre aux besoins des acteurs du monde économique et de l'enseignement supérieur.

De même le fonctionnement des réseaux de transports et particulièrement des modes alternatifs à la voiture individuelle, doit permettre de répondre à leurs besoins d'efficacité. Les questions de mobilités sont précisées au point 2.4 de l'axe 2 : « Les politiques de transports et de déplacements ».

2.3. L'équipement commercial et les services de proximité

Le territoire bénéficie d'une bonne densité commerciale, supérieure à celle observée à l'échelle du SCoTAN et du Bas-Rhin. Plusieurs pôles commerciaux de diverses tailles sont présents sur le territoire et répondent à une variété de besoins alimentaires et non alimentaires. Les commerces alimentaires présentent également une densité supérieure en comparaison aux différentes échelles des territoires bas-rhinois. Au sein de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, seule une douzaine de communes ne dispose d'aucun commerce alimentaire.

L'enjeu principal en matière d'équipement commercial et de services est celui d'une répartition équilibrée sur le territoire intercommunal tenant compte de l'armature urbaine et d'assurer une offre présente au sein de chaque commune. En ce sens, la présence d'une offre commerciale diversifiée dans les centralités urbaines et villageoise, ainsi que dans les quartiers, constitue un objectif prioritaire pour permettre « la vie dans la proximité » et assurer l'attractivité résidentielle et économique de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

2.3.1. La préservation et le maintien de la vie de proximité

L'objectif de la Communauté d'Agglomération de Haguenau est de maintenir un bon niveau d'équipement commercial et de services, en particulier de santé, dans les centres urbains et villageois. Pour cela, le PADD favorise l'implantation et le maintien des petites et moyennes surfaces commerciales, des services de proximité et du quotidien, ainsi que des services de santé au sein des centralités urbaines et des quartiers.

Dans cette même perspective, il vise aussi à limiter l'implantation des petites surfaces commerciales et de services dans les zones commerciales périphériques, pour préserver leur vitalité. Cette orientation soutenue par le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) du SCoTAN, est confortée, voire renforcée, dans le PLUi pour mieux répondre au contexte territorial de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Répondre aux besoins de la population et des visiteurs en matière de « proximité » passe par le renforcement de l'offre dans les centralités, favorisant ainsi une synergie entre les services publics, commerces, équipements culturels et de loisirs. Cette approche permet de limiter les déplacements motorisés et de réduire la nécessité de se déplacer pour les populations les moins motorisées, principalement les personnes âgées et les jeunes.

2.3.2. Les zones d'activités commerciales

L'affirmation de la vocation des zones d'activités industrielles et artisanales déjà évoquée, va de pair avec l'encadrement des activités commerciales dans les zones existantes dédiées, dans le but de limiter une concurrence foncière entre les activités.

Pour pérenniser le bon fonctionnement des zones commerciales existantes, il est aussi nécessaire de restreindre les possibilités de construction de logements au seul besoin des entreprises en place.

L'offre commerciale dans les zones d'activités existantes est suffisante pour répondre aux besoins de la population dans sa répartition et sa diversité. Le PLUi, conformément au Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) du SCoTAN ne prévoit pas l'ouverture de nouveaux espaces d'activités dédiés au commerce.

2.4. Les politiques de transports et de déplacements

Le PLUi en planifiant la répartition des logements, des emplois, des services, des équipements, ... sur le territoire intercommunal, détermine les besoins en déplacement.

Par son positionnement et son rôle pivot en Alsace du Nord, le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau bénéficie d'une certaine perméabilité et d'une bonne desserte par les infrastructures routière et autoroutière.

La Communauté d'Agglomération de Haguenau connaît une forte concentration des emplois sur le bassin de vie de Haguenau-Bischwiller et de Brumath. La moitié des actifs résidant dans la Communauté d'Agglomération de Haguenau y travaille. Les déplacements domicile-travail sont donc importants au sein du territoire. Pour ces déplacements, pourtant de courtes distances et entre polarités d'un même territoire, la place de la voiture reste largement prépondérante.

Le territoire dispose de 7 gares, mais l'accessibilité ferroviaire demeure relativement inégale. Le TER représente une alternative efficace à la voiture, notamment pour les déplacements vers la métropole strasbourgeoise. Depuis 2022, les gares de la Communauté d'Agglomération de Haguenau bénéficient de l'augmentation de la fréquence des trains grâce à la mise en place du Réseau Express Métropolitain Européen (REME). Ainsi, les lignes ferroviaires Strasbourg-Haguenau et Strasbourg-Mommenheim ont connu depuis cette date une amélioration du niveau d'offre, tant en amplitude horaire qu'en nombre de trains quotidiens. À titre d'exemple, les gares de Haguenau et Mommenheim ont respectivement connu une évolution du nombre de trains de + 38 % et + 50 %.

L'offre ferroviaire pour la desserte vers le nord du territoire alsacien et vers l'Allemagne est cependant encore peu structurée. Des projets transfrontaliers sont cependant à l'étude.

Le PADD donne les moyens de renforcer les liens au sein du territoire et vers les territoires voisins et de conforter la « vie dans la proximité » en s'appuyant sur l'existant.

Carte n°1. Evolution de l'offre de service ferroviaire sur REMe



2.4.1. Renforcer l'ouverture vers les territoires extérieurs

L'enjeu des mobilités est de renforcer la perméabilité entre la Communauté d'Agglomération de Haguenau et les territoires qui l'entourent : les collectivités voisines (Pays Rhénan, Basse-Zorn, Pays de la Zorn, ...), l'Eurométropole de Strasbourg et l'Outre-Rhin.

L'organisation actuelle des transports routiers, des transports collectifs et des modes actifs est fortement polarisée par l'aire métropolitaine et structurée autour des anciennes intercommunalités. L'objectif du PLUi est de rééquilibrer cette organisation pour répondre au mieux aux besoins des acteurs du territoire et pour accompagner le rayonnement de la Communauté d'Agglomération de Haguenau au-delà de ses frontières.

Le PADD prévoit de renforcer les liaisons internes et externes au territoire. Au sein du territoire, il s'agit de poursuivre la structuration des grands axes routiers et du réseau de transport en commun intercommunal pour améliorer les connexions entre les polarités du territoire. Les polarités concernées correspondent aux niveaux hauts de l'armature urbaine et également aux principaux sites pourvoyeurs d'emplois. Le maillage du territoire par les transports en commun doit être étendu pour répondre aux besoins nouveaux de structuration du territoire intercommunal.

En complément, les liaisons externes vers les intercommunalités voisines et vers l'Allemagne doivent aussi être renforcées. Le projet s'appuie particulièrement sur l'offre ferroviaire existante. L'objectif est de conforter et développer l'offre actuelle et d'organiser l'intermodalité autour de celle-ci.

Le PADD prévoit de poursuivre la transformation engagée des secteurs de gares en « pôles d'échanges multimodaux » et d'y proposer une offre diversifiée de services à la mobilité.

Le transport ferroviaire répond au besoin nouveau de déplacement décarboné. Le projet prévoit donc aussi le développement de l'offre ferroviaire, notamment par le développement de nouvelles haltes ferroviaires. Elle viendra compléter plus localement le REMe.

Le territoire a aussi la volonté forte de préserver l'emprise foncière de la ligne ferroviaire Saarbrücken-Haguenau-Karlsruhe pour permettre sa réactivation. Cette orientation est-ouest viendrait renforcer le schéma ferroviaire nord-sud existant et participer à renforcer les échanges au sein du territoire et vers l'Allemagne sur l'un des axes porteurs du développement économique de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

2.4.2. Renforcer les offres alternatives aux déplacements motorisés individuels

La voiture individuelle représentait encore la moitié des déplacements dans l'agglomération de Haguenau en 2019. Afin d'inscrire le territoire dans la prise en compte des enjeux environnementaux, le renforcement des mobilités actives et partagées est nécessaire et souhaité. La « proximité » recherchée dans le PADD se construit par l'intensité de l'offre commerciale, de services, d'équipements, ... dans les centralités urbaines. Elle passe aussi par le soutien aux alternatives aux déplacements motorisés.

L'offre ferroviaire, orientée au départ pour les trajets domicile-travail et pour favoriser le report modal de la voiture vers le train aux heures de pointe, évolue avec l'arrivée du REMe. Grâce à l'augmentation de la fréquence des trains tout au long de la journée et une augmentation de l'amplitude horaire en soirée, cette offre élargie permet désormais d'envisager des déplacements liés aux loisirs et aux achats, notamment durant les heures creuses.

Le déploiement des modes actifs est soutenu par la mise en place d'infrastructures (pistes cyclables, itinéraires jalonnés, ...) et d'équipements (stationnement, bornes de recharge, mobilier urbain, ...) adaptés, efficaces et sécurisés. Ces aménagements en facilitant les déplacements en modes actifs sont un levier fort pour favoriser un report modal pérenne.

Le PADD prévoit ainsi de compléter le maillage cyclable au sein et entre les communes, en mettant en œuvre le Schéma Directeur Cyclable, d'assurer un meilleur partage de l'espace public et de créer des zones de rencontres dans les centralités (de villes, villages ou quartiers).

Pour organiser l'offre au plus près des besoins, la priorité est l'amélioration du rabattement garantissant une accessibilité efficace et adaptée vers les sites générateurs de flux de déplacement comme les gares, les équipements publics, les centralités, les zones d'emplois, etc.

L'objectif du PADD est aussi d'encourager toutes les autres alternatives à la voiture individuelle en développant pour exemple, l'offre de covoiturage, vélopartage, autopartage, transport à la demande, déjà présente sur le territoire.

3. AXE 3 | UN TERRITOIRE RESSOURCE

« qui assure les transitions : écologique, énergétique et climatique »

3.1. L'énergie | les réseaux d'énergie et le développement des énergies renouvelables : inscrire le territoire dans une démarche de sobriété

Dans un contexte de dérèglement climatique, le projet porté par la Communauté d'Agglomération de Haguenau au sein de son PADD s'inscrit pleinement dans le prolongement des engagements du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de l'Alsace du Nord et vise à atteindre la sobriété énergétique.

L'Etat Initial de l'Environnement rappelle en effet que les émissions de gaz à effet de serre à l'échelle du territoire n'ont pas connu de diminution importante ces dernières années. Dans le détail, s'il est constaté une baisse des émissions de gaz à effets de serre liées au résidentiel, celle-ci compense à peine l'augmentation des émissions générées par le transport et l'industrie. Face à ces constats, la Communauté d'Agglomération de Haguenau entend redoubler de mesures au sein de son PLU afin de poursuivre la réduction des consommations énergétiques, et ce dans tous les domaines d'activités particulièrement émetteurs. En parallèle, la Communauté d'Agglomération de Haguenau vise également la diversification et le renforcement des productions énergétiques en permettant à tous (particuliers, entreprises, collectivités...) de se doter de dispositifs d'énergies renouvelables. La sobriété énergétique doit en effet se traduire par une stratégie conjointe de baisse de la consommation énergétique du territoire et d'augmentation de la part d'énergies renouvelables au sein des types d'énergies produites.

Des efforts pour renforcer l'autonomie énergétique du territoire peuvent être faits. C'est un enjeu d'autant plus fort que le territoire connaît aussi un risque de précarité énergétique lié à la part des ménages à faibles revenus dans la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

L'élaboration du PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau est l'opportunité pour transcrire à l'échelle locale les principes édictés par le PCAET et ainsi mettre en place les outils réglementaires pour permettre à tout un chacun de contribuer à cet effort collectif vers la sobriété. Au regard de l'importance des enjeux pour la résilience du territoire, le PADD consacre une orientation entière à cette thématique : « Axe 3 | Orientation 3 | Rechercher la sobriété ».

Le levier principal d'action du PLUi pour réduire la consommation énergétique est le secteur du bâtiment. Pour maîtriser les consommations énergétiques, le PADD prévoit de donner les moyens d'améliorer l'efficacité énergétique du parc existant et d'encourager les projets de constructions plus performants, via notamment des constructions passives, à énergie positive ou des projets urbains bioclimatiques. La réduction de la consommation énergétique étant un enjeu transverse au PLUi, des orientations spécifiques sont également formulées au sein de l'axe relatif aux mobilités afin de favoriser les modes de déplacements alternatifs aux véhicules motorisés (« [Poursuivre] le

développement de réseaux de transports internes attractifs » ; « Améliorer le maillage cyclable au sein et entre les communes »...), ou encore dans la partie économique notamment par la recherche d'une optimisation des zones d'activités existantes.

La production d'énergies alternatives aux énergies fossiles est également un sujet au cœur du projet territorial. L'axe 3 du PADD développe plusieurs orientations ambitieuses ayant pour but d'encourager et de faciliter la mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables, et ce de manière adaptée selon la destination des constructions ou leur localisation. Le PADD encourage ainsi à l'adoption de différents types d'énergies renouvelables ou de récupération (solaire, bois-énergie, géothermie...) qu'il convient de mettre en lien avec les potentiels du territoire, avec les dispositifs déjà existants et avec les besoins recensés. Par ailleurs, ces orientations ne sont pas contradictoires avec la préservation du paysage urbain : le PADD exige un travail fin d'insertion paysagère des dispositifs de production d'énergies renouvelables lorsqu'ils sont implantés sur des constructions existantes et vis-à-vis de l'environnement bâti (Axe 4 | Orientation 1 | Préserver le patrimoine communal et permettre son évolution). Dans les espaces urbains revêtant moins d'importance patrimoniale, le PADD est plus exigeant pour tendre vers la sobriété énergétique souhaitée : les zones d'activités économiques existantes et futures se voient imposer l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables, qui seront réglementés en ce sens au sein du règlement. Le PADD cherche en effet à optimiser au maximum la production d'énergies renouvelables, mais en prenant en compte les différentes composantes qui constituent le territoire et en veillant à n'impacter ni les habitants, ni le fonctionnement général de la Communauté d'Agglomération de Haguenau. En ce sens, il veille à ce que les équipements collectifs ou mutualisés prévus de production renouvelable, de récupération et de distribution d'énergie soient répartis de manière raisonnée sur le territoire, à l'instar des méthaniseurs au regard des flux de véhicules agricoles qu'ils génèrent.

3.2. La maîtrise des risques et nuisances

Le territoire est particulièrement exposé aux impacts du changement climatique, en raison de son urbanisation dense, de la nature de ses sols et de sa population vieillissante. Ces facteurs contribuent à sa vulnérabilité face aux vagues de chaleur et aux catastrophes naturelles, telles que les mouvements de terrain, les coulées de boue et les inondations. De plus, il doit faire face à des défis concernant la préservation de l'eau, exacerbés par l'intensification des sécheresses. Par ailleurs, bien que son excellente desserte soit un atout, elle engendre également des pics de pollution fréquents le long des axes routiers.

Grâce à son PLUi, le territoire aspire à renforcer sa résilience, réduire sa vulnérabilité et diminuer sa dépendance aux ressources extérieures, tout en préservant la santé de sa population. L'objectif est de créer un environnement propice au bien-être.

La gestion des risques et des nuisances sur le territoire s'étend à de nombreux domaines et nécessite l'activation de divers leviers pour être pleinement efficace.

3.2.1. La qualité de l'air et nuisances sonores

Le territoire subit principalement les impacts du transport terrestre sur ses principaux axes de circulation, tels que les autoroutes A 4 et A 340, ainsi que les routes radiales RD 919, RD 1062 et RD 1063, en ce qui concerne la qualité de l'air et les nuisances sonores. Dans le cadre du PADD, l'objectif est d'améliorer la qualité de l'air et de réduire ces nuisances en favorisant le développement de modes de transports actifs et alternatifs. Cela se fera par le biais d'un réseau de transport urbain RITMO et de réseaux ferrés en constante amélioration, tout en prenant en compte les nuisances générées par l'implantation de nouveaux équipements.

Le développement d'équipements et d'infrastructures adaptés, comme la réactivation de la ligne Haguenau-Rastatt, facilite le transfert de l'usage de la voiture individuelle à énergie fossile vers d'autres modes de transport. Cela passe par un meilleur partage de l'espace public et l'électrification des mobilités. Le potentiel de report modal sur le territoire est considérable, puisque près de trois déplacements sur quatre au sein de l'agglomération couvrent moins de 5 km, et la voiture individuelle est utilisée pour près de la moitié de ces trajets.

La baisse des émissions de CO₂ et le gain de qualité de l'air sont également recherchés par des orientations d'amélioration du maillage en équipements, commerces et services, afin d'améliorer l'offre de proximité et de limiter l'usage de la voiture pour des trajets du quotidien. Enfin, l'axe 3 du PADD porte des orientations ambitieuses en termes de végétalisation de toutes les échelles du territoire, dont un des effets escomptés est la captation du CO₂ générée par les activités humaines.

En termes de nuisances sonores, les orientations développées par le PADD sont à mettre en lien avec les orientations destinées à améliorer la qualité de l'habitat, et notamment d'améliorer la performance énergétique des bâtiments. L'axe 3 du PADD s'attarde toutefois particulièrement sur l'enjeu d'amélioration du confort acoustique des bâtiments, notamment lors de l'implantation de nouveaux équipements, et particulièrement ceux à destination de publics sensibles.

3.2.2. Les risques de coulées d'eaux boueuses

Le territoire est particulièrement concerné par le risque de coulées d'eaux boueuses dans ses secteurs de sols limoneux du Val-de-Moder, de la terrasse loessique de Brumath et le Kochersberg au sud. Ce risque est renforcé ces dernières années par l'augmentation de la fréquence des épisodes de sécheresses et de fortes pluies. Il est relativement méconnu, la protection des biens et des personnes par le PLUi passe donc par une meilleure identification des zones à risques et par la mise en place d'une réglementation adaptée.

Outre les adaptations des pratiques agricoles et les travaux d'aménagement des bassins versants menés entre le SDEA et la Communauté d'Agglomération de Haguenau, une meilleure connaissance du risque doit aussi être développée pour diminuer l'exposition des personnes et des biens. La Communauté d'Agglomération de Haguenau a donc souhaité se saisir de l'opportunité de l'élaboration de son PLUi pour y intégrer non seulement des éléments de sensibilisation vis-à-vis de ce risque, mais également des mesures préventives pour éviter les phénomènes de coulées de boue en amont. En effet, les risques de coulées d'eaux boueuses peuvent être limités par une urbanisation raisonnée et par la mise en place de dispositifs de protection, qui sont rendues possibles par le PADD.

3.2.3. Les risques liés à l'eau

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau dispose d'un réseau hydrographique important et très ramifié en lien avec la Moder et la Zorn. Le territoire est donc sujet à des risques liés à l'eau, et particulièrement les risques d'inondations qui sont déjà traités au sein du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI), mais dont le PLUi tient compte. De la même manière que pour le risque de coulées d'eaux boueuses, il convient que le PADD puisse sensibiliser aux risques liés à l'eau et édicter des dispositions pour prévenir et s'adapter aux risques d'inondation en matière d'aménagement du territoire.

L'adaptation des manières de construire et des aménagements du sol est essentielle pour maîtriser les risques liés à l'eau. Dans cette optique, le PADD met en œuvre plusieurs leviers visant à protéger le territoire, notamment des mesures favorisant une plus grande perméabilité des sols, une gestion intégrée des eaux de ruissellement et une meilleure prise en compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Ces mesures visent à rétablir une approche raisonnée du cycle de l'eau, permettant ainsi une infiltration accrue dans les sols et une réduction des volumes d'eau retournant vers les infrastructures.

Plus globalement, elles vont aussi dans le sens d'une désimperméabilisation des sols, qui est portée par l'axe 5 du PADD.

3.2.4. La pollution des milieux

L'orientation 2 de l'axe 2 du PADD, intitulée « Promouvoir un environnement favorable à la santé », érige la santé humaine comme valeur fondamentale pour la Communauté d'Agglomération de Haguenau pour conduire sa politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par des mesures d'amélioration de la qualité de l'habitat, par la réduction de l'exposition aux nuisances sonores ou encore par une baisse des émissions microparticules dans l'air, comme évoqué précédemment. Il convient également de s'attarder sur ce qui constitue le fondement de toute urbanisation : le sol.

Le territoire de l'agglomération de Haguenau compte 18 sites recensés en pollution avérée dont 6 font l'objet de restriction d'usage en tant que Secteurs d'Information des Sols (SIS). L'identification des sols pollués est en effet une première étape essentielle pour mieux organiser l'urbanisation en fonction de ces anciens sites pollués, et limiter l'exposition des êtres vivants aux effets de ces pollutions. Le PADD exige la dépollution préalable de ces sites ainsi que la prise en compte des risques dans les futurs projets.

Concernant les sites toujours en activités, l'enjeu du PADD est de venir encadrer les possibilités d'évolution de ces sites de manière à éviter toute nouvelle forme de pollution des sols, tout en veillant à ne pas contraindre le fonctionnement économique de ces activités. Il s'agira aussi de limiter les risques pour les constructions alentours, notamment lorsqu'elles sont à destination d'habitat.

Le PADD doit également veiller à ne pas reproduire les erreurs passées, et à maîtriser l'implantation de nouvelles activités potentiellement polluantes pour les milieux. Il garantit ainsi des conditions d'implantation visant à réduire, voire éviter les impacts sur le sol et la santé humaine.

Enfin, le PADD prévoit de mieux intégrer les lisières, en particulier les interfaces entre les zones habitées et les espaces agricoles, en établissant des reculs d'implantation et en créant des lisières végétalisées. Ces orientations seront traduites au sein du dispositif réglementaire.

3.2.5. La gestion des déchets

Une gestion améliorée des déchets contribue à une sobriété territoriale accrue, soutient l'économie circulaire et renforce la santé environnementale. Ainsi, le PADD vise à intensifier la réduction et le recyclage des déchets en favorisant le tri et la valorisation participative, tout en continuant à développer des infrastructures de valorisation adaptées.

3.3. La protection des espaces naturels et forestiers, et la préservation et la remise en état des continuités écologiques

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau présente un réseau écologique dense entre boisements et cours d'eau, structuré en trames vertes et bleues et qui induit une responsabilité dans la préservation et la restauration des corridors écologiques nationaux parcourant les vallées de la Zorn, de la Moder et l'immense forêt de Haguenau.

La biodiversité présente sur le territoire constitue un patrimoine à protéger, une ressource pour s'adapter au changement climatique et un moteur de son attractivité.

3.3.1. Protéger les réservoirs et renforcer les trames vertes, bleue et noire

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau présente une forte richesse écologique marquée par des réservoirs de biodiversité à dominante forestière diversifiée, des prés-vergers et des milieux humides, qui constituent une superficie importante du territoire. Les forêts de Haguenau et de Brumath sont à noter et sont par ailleurs protégées réglementairement à échelle nationale et locale (réservoirs biologiques, sites Natura 2000, ZNIEFF), tout comme les milieux en eau associés au cours d'eau de la Moder ou encore de la Zorn. Plus encore que la préservation de ces milieux isolés, il convient de maintenir, voire de développer les continuités écologiques qui relient ces espaces, permettant aux espèces de se déplacer librement entre ces zones. Ces corridors jouent un rôle crucial dans la préservation de la biodiversité en facilitant la migration, la reproduction et l'accès à des ressources essentielles comme la nourriture et l'eau. Ils peuvent prendre la forme de cœurs d'îlots végétalisés, de rivières ou de chemins forestiers et contribuent également à atténuer les effets des changements climatiques en offrant des refuges et des voies de déplacement pour la faune. En favorisant la connectivité entre les habitats, les corridors écologiques aident à maintenir des

écosystèmes sains et résilients. L'axe 3 du PADD est construit dans cette optique de préservation de l'ensemble de ces milieux, et ce à toute échelle.

Associée à la trame verte et bleue, la trame noire est un outil qui permet de protéger la faune noctambule. Des mesures fortes, à l'instar de l'instauration de plages d'extinction des éclairages extérieurs, sont invoquées par le PADD afin de continuer à faire du territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau un habitat accueillant pour ces espèces nocturnes qui jouent un rôle vital dans les écosystèmes locaux.

3.3.2. Maintenir des espaces de respiration et la présence végétale

Au-delà des grands espaces naturels et forestiers du territoire, il existe également des milieux propices à la biodiversité au sein des espaces urbains ou en lisières de ceux-ci, qu'il convient pour le PLUi de tout autant préserver et de démultiplier.

Le PLUi vise à trouver un équilibre qui permet d'adapter le territoire aux effets du changement climatique tout en préservant son dynamisme. Les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols nécessitent une densification des zones déjà urbanisées, tout en y garantissant la présence d'espaces de respiration et d'une végétation significative et diversifiée. En effet, la présence d'espaces verts et végétalisés au sein des tissus urbanisés a de multiples vertus, que ce soit sur la santé humaine, sur le paysage, sur la qualité des sols ou sur le développement de la biodiversité. Les orientations du PADD veillent ainsi au renforcement des espaces verts aussi bien sur le domaine privé que public, dans le tissu existant que dans les nouveaux projets.

3.3.3. Limiter les Ilots de Chaleur Urbain (ICU)

Cette trame végétale dans le tissu urbain participe donc au maintien de la biodiversité. Elle permet aussi de lutter contre le phénomène d'îlot de Chaleur Urbain (ICU) induit par la minéralité des espaces urbains.

Pour atténuer l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU), le PLUi prévoit d'augmenter la présence de végétal dans les projets de construction. Cela inclut le choix des plantations, le traitement des sols, ainsi que l'utilisation de divers supports, tels que les murs, les façades et les toits. L'ajout de végétation, qu'il s'agisse de jardins verticaux, de toits végétalisés ou de plantations sur les balcons, permet de réduire les températures ambiantes en créant des zones d'ombre et en favorisant l'évapotranspiration.

L'organisation des formes urbaines est également essentielle pour lutter efficacement contre les effets de la chaleur urbaine. En adaptant les hauteurs de construction, il sera possible d'améliorer la circulation de l'air et de favoriser une ventilation naturelle. Le PADD met également l'accent sur l'importance d'intégrer davantage de surfaces en eau dans les projets urbains, qui jouent un rôle important dans la régulation thermique.

De plus, les orientations du PADD visent le maintien et la création d'espaces perméables au sein de la trame urbaine. Au-delà de favoriser l'infiltration de l'eau et de réduire les ruissellements, comme évoqué précédemment, les espaces perméables permettent de réduire la proportion de surfaces dures

qui absorbent et retiennent la chaleur pendant la journée. Cela contribue à une diminution de la chaleur résiduelle libérée la nuit et au développement d'îlots de fraîcheur urbains.

3.4. La protection des ressources naturelles

3.4.1. La ressource en eau

La ressource en eau est essentielle au bon fonctionnement systémique des milieux naturels. Elle joue un rôle crucial dans la pérennité des espèces animales et végétales locales, ainsi que dans l'équilibre des sols et des sous-sols.

Aujourd'hui, nous sommes pleinement conscients de l'impact des activités humaines sur cette ressource. Il incombe donc aux collectivités, notamment à travers leurs documents d'urbanisme, d'agir pour préserver l'eau, tant en termes de quantité que de qualité. Le PADD inclut des orientations spécifiques visant à réduire la consommation d'eau : il encourage la valorisation des eaux pluviales pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable et insiste sur le bon dimensionnement des réseaux dans le cadre de tout projet urbain. Ces orientations sont d'autant plus nécessaires que des réductions de la ressource en eau potable ont été constatées, en lien avec le dérèglement climatique.

Parallèlement, le PADD met également l'accent sur la qualité de l'eau. En effet, le territoire est sujet à des enjeux sanitaires en lien avec la pression de pollutions liées à l'urbanisation, aux usages domestiques (désherbants, insecticides, médicaments, PFAS...), aux pratiques agricoles (pesticides...), aux activités industrielles (par exemple la pollution au chlorure de vinyle depuis le site Hager qui nécessite un traitement constant avant mise en réseau des eaux du forage d'Oberhoffen-sur-Moder) ou encore liées aux exploitations des ressources en matériaux de sols par les carrières (gravières en eau Quartz de Haguenau situées en amont du forage de secours de Schweighouse-sur-Moder). Le PADD porte ainsi des ambitions fortes de pollution des eaux et souligne l'importance de protéger les captages d'eau potable situés sur le territoire intercommunal.

3.4.2. La ressource sol

Les sols jouent un rôle essentiel dans la régulation de l'eau, favorisant l'infiltration des précipitations et limitant les volumes d'eau qui retournent dans les réseaux collecteurs. Cela contribue non seulement à réduire les risques d'inondation, mais également à garantir une gestion durable des eaux pluviales. Maintenir des surfaces en pleine terre est fondamental, car ces zones permettent une meilleure absorption de l'eau et favorisent le développement d'une biodiversité riche et variée. De plus, préserver la ressource sol permet de protéger la ressource en eau, en réduisant la pollution et en améliorant la qualité des eaux souterraines. Le PADD propose une orientation visant à préserver ce cycle de l'eau par l'injonction à préserver la perméabilité des sols.

La ressource sol est plus amplement abordée à l'Axe 5 – Un territoire plus économe en foncier.

4. AXE 4 | UN TERRITOIRE AUTHENTIQUE

« qui préserve et valorise son patrimoine bâti et paysager »

4.1. La valorisation du patrimoine et des paysages urbains

Le caractère authentique de la Communauté d'Agglomération de Haguenau repose sur la diversité et les spécificités des territoires qui la composent. Son patrimoine bâti, reflet des identités locales, constitue un marqueur essentiel des paysages urbains, contribuant ainsi à l'attractivité résidentielle, économique et également touristique de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Ce patrimoine est très riche et diversifié. Il témoigne de la longue histoire de la présence humaine sur le territoire de Haguenau et sa région, ainsi que la variété des fonctions qu'il a remplies au fil du temps, qu'elles soient résidentielles, agricoles, industrielles, administratives, militaires ou religieuses.

Parmi les formes urbaines et bâties patrimoniales les plus caractéristiques et identitaires, on peut citer notamment :

- Les centres anciens d'origine rurale incarnent l'image du village traditionnel et, plus largement, reflètent la géographie et la culture alsacienne. Le bâti d'origine rural, présent dans l'ensemble des communes, correspond aux corps de ferme. Il se distingue par sa structure à pans de bois, ses toitures à deux pans aux fortes inclinaisons et l'organisation de ses bâtiments autour d'une cour, généralement ouverte sur la rue. Cette configuration comprend également des jardins et des vergers situés en arrière des bâtiments, formant une seconde ligne d'espaces verts.
- Les centres d'origine médiévale, que l'on retrouve notamment dans les communes plus urbaines comme Haguenau, Brumath. Leur mode d'implantation d'une manière générale à l'alignement des rues forme des fronts bâtis continus qui structurent le paysage urbain.
- Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau comprend également certains ensembles bâtis au caractère patrimonial plus distinctif, tels que l'habitat ouvrier développé au cours du XIX^e siècle, qui façonne l'identité de la ville de Bischwiller. Ces quartiers ouvriers forment des îlots fermés pour constituer un tissu urbain compact, continu et homogène.

Exemple de formes urbaines patrimoniales : centre ancien d'origine rurale | centre ancien d'origine médiévale | quartier d'habitat ouvrier



Si la richesse patrimoniale de la Communauté d'Agglomération de Haguenau est très variée et peut se retrouver dans l'ensemble des tissus urbains, les cœurs de villages et les centres-villes constituent des ensembles urbains marqués par l'homogénéité des formes architecturales, contribuant ainsi à façonner les silhouettes des paysages urbains et à leur conférer un caractère pittoresque.

Afin de valoriser les spécificités patrimoniales du territoire, le PADD s'attache à protéger les formes urbaines qui les caractérisent. Cela passe plus spécifiquement par leur encadrement dans les quartiers historiques des communes, s'agissant notamment de la préservation des modes d'implantation et du gabarit des constructions.

En complément, le PADD vise d'autre part à préserver les espaces non bâtis qui accompagnent les tissus patrimoniaux, afin de pérenniser leur vocation de jardins, de vergers. Leur maintien offre aux habitants des espaces de respiration tout en contribuant à la lutte contre les îlots de chaleur urbains. La préservation du patrimoine végétal est aussi recherchée pour les mêmes raisons et le développement de la nature en ville est encouragé sous toutes ses formes pour ses qualités paysagères et environnementales.

Si la protection du patrimoine et du paysage urbain de la Communauté d'Agglomération de Haguenau constitue un enjeu majeur, pour toutes les raisons déjà évoquées, sa valorisation repose aussi sur son évolutivité pour permettre l'adaptation du bâti aux modes de vie contemporains. Ainsi, pour que les centres anciens puissent maintenir leur attractivité résidentielle, répondant aux besoins des parcours de vie et de toutes les générations, le bâti ancien et patrimonial peut admettre des transformations, comme des travaux d'amélioration énergétique des constructions, des extensions Ces évolutions doivent cependant s'intégrer de manière harmonieuse et assurer l'intégrité du caractère patrimonial des communes.

4.2. La préservation des paysages naturels

Les enjeux liés aux paysages sont traduits dans de nombreuses orientations du PADD, touchant à l'identité du territoire formé par de grandes entités paysagères (forêt de Haguenau, collines de Brumath, collines du Piémont, Ried nord), au cadre de vie, au patrimoine, à la biodiversité, à l'agriculture ou encore au tourisme. Le développement de la Communauté d'Agglomération de Haguenau intègre donc la dimension paysagère sous différentes approches, qui sont abordées dans différentes parties de l'explication des choix du PADD.

Aussi, le socle paysager, qui participe pleinement des choix de développement de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, constitue, pris dans son ensemble, une thématique transversale primordiale.

4.2.1. Les lisières urbaines

Pour incarner les composantes du paysage qui participent à l'authenticité du territoire, les orientations du PADD se concentrent tout particulièrement sur le traitement des espaces de transition entre les milieux urbains et naturels. Ces interfaces, qui sont l'héritage d'un passé agricole et trop souvent

soumis à la pression du développement urbain, constituent un enjeu essentiel que le PADD entend aborder sous l'angle du paysage pour répondre à des enjeux multiples. Le PADD prévoit de valoriser les lisères urbaines par des aménagements paysagers notamment en développant la végétation, sous forme de jardins, vergers, potagers, plantations d'arbres ... Il prévoit également la création d'itinéraires piétons-cycles pour établir des liaisons entre les quartiers et les villages. Cette valorisation paysagère répond ainsi à plusieurs enjeux : le maintien de la biodiversité, la création d'espaces de rencontres et de lien social, le développement des mobilités alternatives. De plus, le PADD intègre l'enjeu de la qualité des entrées de villes et villages, en veillant à leur insertion paysagère.

4.2.2. Le rôle de l'eau

Les grandes entités paysagères de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, telles que la forêt de Haguenau, le Ried et les collines agricoles, sont interconnectées par la présence de l'eau, avec les rivières de la Moder au nord et de la Zorn au sud qui traversent le territoire d'est en ouest. Ces deux cours d'eau, et leurs affluents, drainent l'ensemble des territoires de la Communauté d'Agglomération de Haguenau et contribuent à façonner ses paysages. Ce réseau hydrographique s'intègre également au réseau écologique qui maille l'ensemble du territoire.

Le PADD souhaite valoriser les cours d'eau et capitaliser sur leur atouts paysagers et naturels pour contribuer ainsi à améliorer la qualité du cadre de vie des habitants. Pour cela, il ambitionne de conforter la vocation écologique des cours d'eau et d'en faire bénéficier les habitants et les usagers du territoire. Il prévoit de développer divers aménagements à vocation récréative, tels que des espaces de loisirs, des itinéraires de promenades et des parcours cyclables pour permettre au plus grand nombre d'accéder à ces espaces de nature qui constituent des espaces de fraîcheur pour le confort d'été.

En outre, la valorisation des cours d'eau à travers le développement « d'un réseau vert », d'itinéraires piétons-cycles, ouvre la possibilité, à terme, d'organiser la mise en réseau des communes, des grands espaces de nature, et des équipements sportifs, culturels et scolaires. De tels aménagements permettent d'encourager les mobilités actives en offrant des itinéraires sécurisés et confortables pour tous (habitants, usagers, touristes ...).

4.3. Le développement agricole

Les paysages de la Communauté d'Agglomération de Haguenau portent une forte empreinte agricole, avec des espaces cultivés qui dominent la majeure partie des paysages à l'ouest et au sud du territoire.

Si les espaces agricoles sont un atout paysager et identitaire indéniable, ils représentent également le support d'une activité économique variée qui contribue significativement à l'économie locale de la Communauté d'Agglomération de Haguenau. L'agriculture joue donc un rôle clé dans la structuration de l'espace ; elle façonne les paysages pour marquer le caractère distinctif des territoires ruraux de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, et son activité exerce une grande influence sur les milieux naturels et la biodiversité.

Le PADD entend soutenir l'agriculture dans toutes ses vocations, tant pour son action paysagère que pour son rôle économique à l'échelle de l'agglomération et son dynamisme au sein des communes. Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération de Haguenau soutient l'agriculture de proximité pour notamment inscrire son action en réponse aux besoins des habitants, aux nouveaux enjeux sociétaux et climatiques.

Pour concilier qualité des paysages et activités agricoles, le PADD met en priorité la protection des terres agricoles, en raison de leur valeur agronomique, face au développement urbain et aux risques de mitage. Il prévoit aussi le développement d'espaces dédiés pour accompagner le développement des exploitations agricoles. Ces espaces de sortie d'exploitation, sont prévus dans chaque commune ; leurs périmètres visent à être suffisamment étendus pour répondre aux besoins des activités agricoles (extension d'activités, gestion des risques sanitaires, proximité des réseaux techniques, cohabitation harmonieuse avec les quartiers résidentiels ...). Ces espaces agricoles constructibles sont dimensionnés en fonction des sensibilités paysagères et environnementales propres à chaque commune, pour en limiter les impacts.

Dans le même ordre d'idée, le PADD prévoit l'encadrement de la constructibilité des bâtiments agricoles de manière à garantir une bonne intégration paysagère et limiter les impacts visuels dans le grand paysage.

Le PADD souhaite accompagner les nouvelles pratiques agricoles telles que l'agrivoltaïsme, la méthanisation, et encourager leur développement tout en assurant la bonne cohabitation avec les autres fonctions urbaines et économiques de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

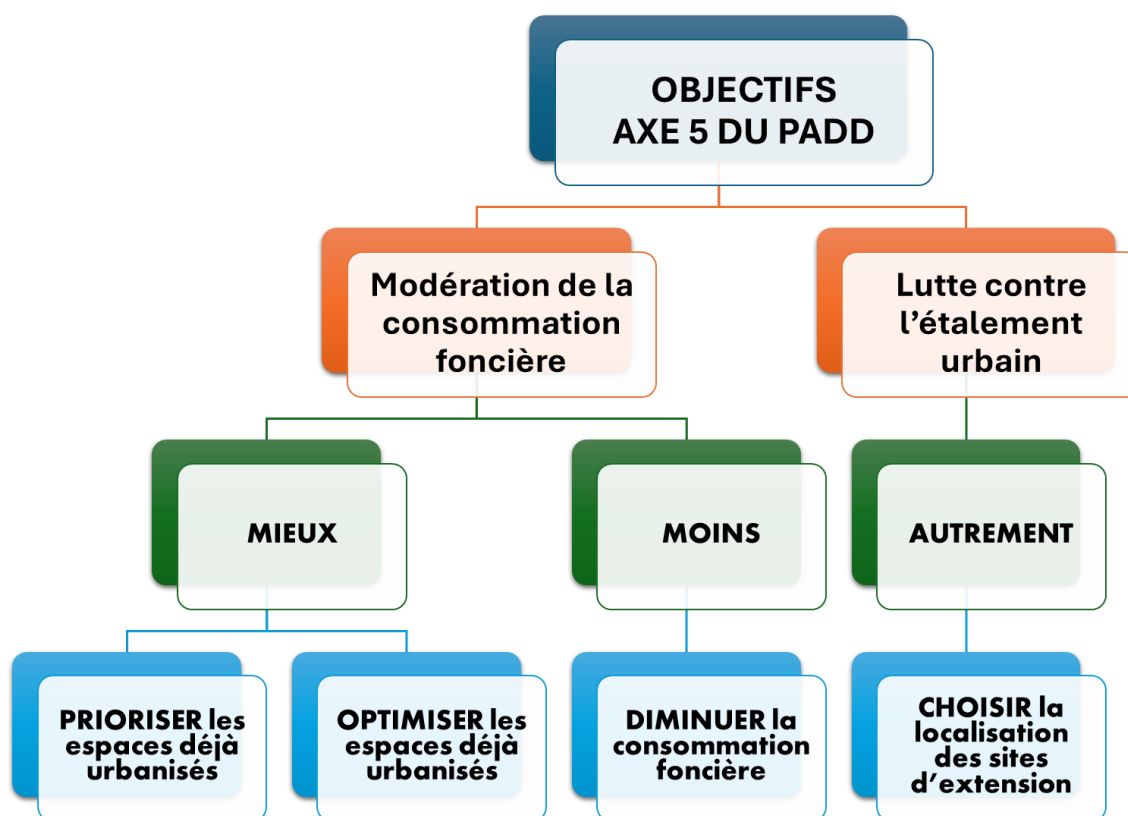
5. AXE 5 | UN TERRITOIRE PLUS ECONOME EN FONCIER

La question du dimensionnement spatial est une question complexe au regard de la multitude des besoins - habiter, se nourrir, se divertir, travailler, se déplacer - devant trouver leurs places, au sein d'un espace fini.

Répartition des fonctions et des potentiels de développement, conditions nécessaires à leur maîtrise, organisation de ces développements en vue d'économiser le foncier et de limiter l'artificialisation des sols, perspectives et réponses aux besoins particuliers et aux spécificités territoriales, sont ainsi autant d'éléments auxquels le PLUi doit apporter des réponses équilibrées.

Dans ce contexte et pour répondre aux deux objectifs que sont la modération de la consommation foncière d'une part, et de lutte contre l'étalement urbain d'autre part, le PADD de la Communauté d'Agglomération de Haguenau met en œuvre trois leviers : **MIEUX / MOINS / AUTREMENT**

Graphique n°2. Déclinaison des objectifs de l'axe 5 du PADD



Source : illustration ADEUS, 2024

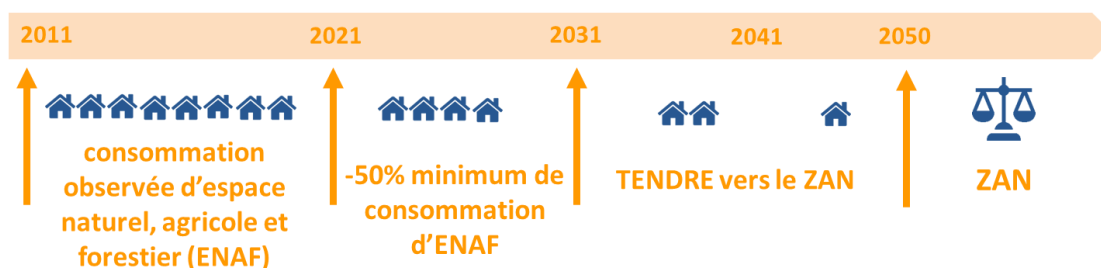
5.1. Rappel du contexte

5.1.1. La loi Climat et Résilience

Le 22 août 2021 la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets – dite « loi Climat et résilience » est venue renforcer les attentes en matière de réduction de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers (dits ENAF) et introduit un objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN) d’ici 2050. décembre 2020.

Une des premières mesures importantes stipulée à l’article 194 III. 2° dispose, pour la première tranche de dix années (2021-2030), que : « le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes ». La notion d’artificialisation s’applique donc au présent PLUi à travers la notion de consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet article revêt une importance majeure car il articule dans le temps, le déploiement de la loi et de l’objectif ZAN à travers tous les échelons de l’aménagement du territoire. Un objectif général est fixé à l’article 191 avec la manière de l’appliquer : « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi, doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espaces observés à l'échelle nationale soit inférieure au moins à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi ».

Graphique n°3. La trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN)



Source : illustration ADEUS, 2024

Les conditions fixées par la loi sont celles qui intéressent le PLUi de la Communauté d’Agglomération de Haguenau. Aucune disposition transitoire n’est prévue pour les documents d’urbanisme en cours d’élaboration avant la date de promulgation de la loi. Ceci pour une raison précise. La loi Climat prévoit un mécanisme de mise à jour de la hiérarchie des normes en matière de document de planification. La région doit intégrer les objectifs de la loi Climat dans son Schéma Régional d’Aménagement, de Développement Durable et d’Egalité des Territoires (SRADDET) avant le 22/11/2024. C’est à cet échelon territorial supra que se décident les principes d’une application différenciée et territorialisée d’objectifs à définir.

Ensuite, les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) doivent évoluer selon les orientations édictées par la région avant le 22/02/2027. Dernier chaînon, le Plan local d'urbanisme (PLU) doit mettre en œuvre les objectifs de la loi Climat tels qu'ils auront été déclinés respectivement par le SRADDET et le SCoT, d'ici le 22/02/2028 au plus tard.

En cas de SCoT ou de PLU qui ne seraient pas à jour dans les délais fixés par la loi, des sanctions sont prévues : les zones à urbaniser qui n'auront pas été ouvertes à l'urbanisation seront suspendues (pour les SCoT) et aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être accordée dans les zones à urbaniser (pour les PLU).

5.1.2. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Les SRADDET sont donc placés au 1^{er} niveau des documents de planification au niveau régional. Ceux-ci doivent déterminer, en application de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence d'artificialisation nette des sols ainsi que, par tranche de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

Il appartient au SRADDET, dans son rapport d'objectifs, de décliner territorialement les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols entre les différentes parties du territoire régional selon les critères posés à l'article R. 4251-3 du code général des collectivités territoriales. Des règles différenciées peuvent être définies afin d'assurer cette déclinaison territoriale ainsi que l'indique l'article R. 4251-8-1 du même code.

La révision du SRADDET Grand Est engagée en 2021 pour intégrer les dispositions de la loi Climat et Résilience n'étant pas approuvée à ce jour, c'est sur l'échelle inférieure, en l'occurrence le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) que revient la responsabilité de traduire la trajectoire ZAN.

5.1.3. Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN)

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN), en cours de révision, a été arrêté en juillet 2024, et précise les enveloppes foncières en réponse aux objectifs du ZAN pour chaque intercommunalité qui compose ce territoire.

Le PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, qui doit être compatible avec le SCoTAN, s'est largement appuyé sur ce document de rang supérieur pour définir ses choix, d'autant plus que les deux documents se sont élaborés en concomitance, évitant tous écarts de résultats.

Les outils de mesure choisis

Comme indiqué dans les explications des choix des objectifs fonciers du SCoT de l'Alsace du Nord avec lequel le PLUi doit être compatible « *une guerre des chiffres est toujours possible, car aucune source existante n'est « la réalité ». Chacune d'entre elle permet d'observer la manière dont évolue le territoire et l'occupation des sols à partir d'une lecture nécessairement partielle et est limitée par la nature même des données qui l'alimentent (fichiers fiscaux, photos interprétations). Toutefois, ces différentes méthodes complémentaires, leur meilleure diffusion et l'analyse de leurs atouts et limites permettent aujourd'hui de disposer d'une matière (données chiffrées, données géolocalisées...). Elles donnent à voir les grandes tendances du passé, mais aussi dans une logique plus*

prospective, elles sont un repère pour poser les trajectoires souhaitées et vérifier au fur et à mesure le chemin parcouru et l'adéquation entre l'évolution de l'espace et les objectifs à atteindre. »²

Ainsi, pour le présent diagnostic, les différentes sources disponibles ont été mobilisées et permettent de montrer les trajectoires passées.

En revanche, pour les chiffres 2010-2021, période de références demandée par la loi Climat et résilience, le SCoTAN a fait le choix de s'appuyer sur l'OCS GE2 Grand Est, comme justifié :

« Comme cela vient d'être exposé, aucune des sources de données existantes n'était en tant que telle adaptée aux exigences de la loi Climat et résilience.

Toutefois, depuis avril 2024, la région Grand Est a mis à disposition des utilisateurs, une mise à jour de sa base de données OCS GE2 3ème millésime intégrant la nomenclature de la loi Climat et résilience et permettant d'avoir une visibilité claire et pédagogique de l'artificialisation au sens de la loi (flux des catégories de surfaces non artificialisées - modalités 6 à 10 du décret, repris par l'OCS GE2 - vers les catégories des surfaces artificialisées - modalités 1 à 5 du décret, repris par l'OCS GE2 - et réciproquement) intervenue entre 2007 et 2021 dans le Bas-Rhin.

C'est pourquoi, le SCoTAN a choisi de s'appuyer sur cette base pour définir les chiffres de référence permettant de fixer les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols.

Pour une question de cohérence du suivi et du passage de la mesure de la simple consommation d'ENAF à celle de l'artificialisation des sols au sens de la loi, pour pouvoir tenir compte des éventuels efforts de renaturation qui seront réalisés au cours de la première décennie comme le prévoit la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023, le SCoTAN a pris le parti de s'appuyer sur la même source, à savoir l'OCS GE2 Grand Est, pour les trois périodes décennales.

Toutefois, l'artificialisation des sols étant plus large que la consommation d'ENAF, il a fallu partir de deux valeurs de référence 2010-2021 différentes :

- Une première pour la période 2021-2031 où la loi demande une division par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et non de l'artificialisation, ce qui nécessite de soustraire de la valeur de référence de l'artificialisation, les valeurs correspondantes dans l'OCS GE2 aux bâtis isolés en zones agricole et naturelle, aux exploitations agricoles et les espaces libres en milieu urbain déjà artificialisés, car celles-ci valent artificialisation, mais ne correspondent pas à de la consommation d'ENAF au sens de la loi. A contrario, il faudra ajouter, s'il y a lieu, les espaces verts urbains.*
- Pour la deuxième période, la valeur correspondant à l'artificialisation nette. »ⁱ*

Pour faciliter le suivi et vérifier la compatibilité avec le SCoTAN, les chiffres de référence pour le PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau s'appuieront également sur l'OCS GE2 de la région Grand Est.

² Extrait SCoT de l'Alsace du Nord arrêté le 3 juillet 2024

5.2. Les besoins résidentiels et économiques à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Haguenau

Pour ce qui concerne ses besoins résidentiels et économiques, les choix du PLUi confirment les objectifs formulés à l'échelle du SCoTAN.

5.2.1. Habitat

Le diagnostic montre un territoire attractif, avec une croissance démographique corrélée à la disponibilité en logement. La mise en perspective des modèles de projections démographiques et de besoins en logement³ avec les dernières données de mesure⁴ montrent une croissance plus rapide de la population et des logements que celle projetée. De plus, avec un faible taux de résidences secondaires et un niveau de logements vacants dans la moyenne bas-rhinoise et nettement inférieur au niveau de la région Grand Est, le réservoir de logements est moindre que dans d'autres territoires. Par ailleurs, les perspectives de croissance de l'emploi dans la Communauté d'Agglomération de Haguenau, mais aussi dans des territoires voisins moins urbains, doivent également s'accompagner d'une disponibilité en logement.

C'est pourquoi, le Schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN)⁵ a fixé, pour la Communauté d'Agglomération de Haguenau, un objectif minimal de production de logements autour de 500 logements par an.

5.2.2. Activités économiques

La Communauté d'Agglomération de Haguenau est un territoire attractif sur le plan économique, comme en témoigne son nombre croissant d'emplois (plus de 45 000 en 2021) et l'ancrage fort de son industrie (20 % des emplois). Quatre polarités regroupent l'essentiel des emplois : Haguenau, Brumath, Bischwiller et Val-de-Moder. Le rôle de ces polarités est donc primordial dans l'accueil du développement économique même si, plus ponctuellement, des besoins de desserrement des activités sont présents sur le reste du territoire. Ajoutons que la population active de la Communauté d'Agglomération de Haguenau suit une tendance positive (près de 50 000 actifs en 2021), qui se vérifie même chez les jeunes, pourtant souvent enclin à partir s'installer dans les grandes métropoles au début de leur carrière professionnelle.

Le territoire dispose de grands espaces dédiés à l'activité économique mais cette offre est devenue insuffisante au regard de ses faibles disponibilités foncières, de la multiplicité et de la diversité des demandes de développement, d'autant plus qu'il est attendu de la Communauté d'Agglomération de Haguenau qu'elle porte une grande partie du développement économique de l'Alsace du Nord.

En outre, dans un contexte de réindustrialisation de la France, l'Alsace du Nord affirme l'ambition de s'engager vers l'industrie du futur. Deux intercommunalités sont labellisées « Territoires d'industrie » pour la période 2023-2027. Les entreprises industrielles du territoire sont déjà très impliquées dans les dynamiques « industrie du futur », à l'instar des entreprises de la région de Karlsruhe et Stuttgart,

³ Modèle OMPHALE de l'INSEE et OTELO du CEREMA

⁴ Recensement de l'INSEE, Permis de construire, fichiers fiscaux...

⁵ SCoTAN arrêté le 3 juillet 2024

auxquelles elles sont souvent affiliées (Sew Usocome, Schaeffler France, Siemens, ...). Le défi majeur résidera dans le fait de rester un territoire attractif pour les grandes industries et anticiper leurs besoins en offrant, notamment aux grands groupes internationaux en place, une offre foncière adaptée.

L'industrie n'est pas le seul vecteur de développement retenu et le SCoT de l'Alsace du Nord pose ensuite toute une série d'objectifs pour les autres champs de l'activité économique. Développer le tertiaire, notamment dans les niveaux supérieurs de l'armature urbaine, en complément de l'activité industrielle, mais aussi pour ne pas dépendre de ce seul secteur d'activités, en diversifiant les sources d'emploi, et en particulier en direction du tertiaire supérieur. Là encore, la disponibilité de foncier adéquat, est une dimension essentielle.

Compte tenu de ce contexte, affirmer et renforcer le rôle de la Communauté d'Agglomération de Haguenau en tant que territoire d'accueil des entreprises, sont un besoin essentiel porté par le projet politique. Cela passe notamment par l'augmentation et la modernisation des espaces d'accueil pour l'implantation de nouvelles activités, industrielles, logistiques, tertiaires et de production artisanale.

5.2.3. Le phénomène de rétention foncière

Le phénomène de rétention foncière doit être pris en compte dans le cadre d'un PLUi, car il influence directement la capacité réelle du territoire à mettre en œuvre les orientations du PADD, en particulier ses objectifs de développement, en matière de logement, d'activités économiques et d'équipements. En effet, le PLUi vise à planifier l'aménagement du territoire à l'échelle de plusieurs communes, en définissant les zones constructibles et les orientations d'aménagement à moyen et long terme. Cependant, la rétention foncière crée un décalage entre le potentiel théorique de constructibilité prévu par le document et la capacité effective à mobiliser du foncier.

Le PLUi doit anticiper les besoins futurs en logements, équipements et activités économiques sur une période souvent longue (à horizon 20 ans) ; pour éviter d'être rapidement obsolète et, pour s'assurer de l'atteinte des objectifs, il est nécessaire que le PLUi prévoit des marges de manœuvre foncières pour prendre en compte la rétention foncière, afin d'ajuster la programmation aux aléas et évolutions constatés au cours de la période de référence.

L'inscription d'un secteur en zone à urbaniser (AU) ne saurait constituer une garantie de réalisation effective des opérations d'aménagement envisagées. En effet, les zones AU doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble couvrant l'intégralité du périmètre. Dans ces conditions, l'impossibilité d'acquérir suffisamment de parcelle pourrait conduire à bloquer l'urbanisation du secteur, en raison de propriétaires réticents à vendre ou à construire, ou pour des motifs de coûts de viabilisation s'avérant trop élevés, ou encore pour toutes autres contraintes techniques nouvelles.

Autrement dit, même si le PLUi classe certaines zones comme urbanisables, certains terrains peuvent ne pas être libérables pour une ouverture à l'urbanisation et ce pour plusieurs raisons :

En ce qui concerne l'habitat, certains propriétaires préfèrent ne pas urbaniser leurs terrains pour des motifs qui leur sont propres : familiaux et patrimoniaux (difficultés de succession pouvant être liés à

des propriétaires multiples, valeur émotionnelle d'un terrain), de cadre de vie, ou simplement l'absence de projet concret de construction ou de vente.

En ce qui concerne l'activité économique, comme pour l'habitat, même si des terrains sont techniquement ouverts à l'urbanisation et affectés à l'activité économique, une partie d'entre eux ne sera pas mise sur le marché à court ou moyen terme, en raison de propriétaires fonciers réticents à vendre ou à aménager, de conflits d'usage ou d'intérêts privés divergent ou encore de spéculation foncière, d'attente d'une plus-value future. Par ailleurs, une offre excédentaire garantit une réelle capacité d'accueil. En effet, pour attirer des entreprises, il faut pouvoir proposer une diversité d'offres foncières (modularité des superficies pour proposer des lots de tailles variées, terrains viabilisés ou non, etc.) ainsi qu'une souplesse de localisation selon les besoins d'accessibilité, de réseaux, etc. C'est pourquoi, si l'offre est trop calibrée au strict besoin, il y a risque de pénurie ou d'inadaptation aux besoins, ce qui peut freiner le développement d'activités économiques. Ajoutons que le développement économique repose aussi sur des opportunités parfois imprévisibles ; l'activité économique ne suit pas une évolution linéaire. Elle est influencée par des variations conjoncturelles (implantation inattendue d'une entreprise, relocalisation...) ainsi que par des effets d'aubaine (nouvelle infrastructure de transport, dynamique intercommunale...). Une marge d'adaptation est donc nécessaire pour saisir les opportunités sans être limité par un manque de foncier immédiatement disponible.

Par ailleurs, des projets peuvent être retardés ou abandonnés pour des raisons d'acceptabilité sociale de la part d'habitants, d'associations, de recours juridiques qui bloquent ou ralentissent l'aménagement d'un secteur donné ;

Les priorités portées par les politiques publiques peuvent évoluer au cours de la période de validité du PLUi, imposant ainsi une certaine souplesse dans la planification afin de pouvoir s'adapter à de nouveaux objectifs ou à des orientations révisées.

Enfin, le temps de mise en marché peut être long : même si un terrain est ouvert à l'urbanisation, sa mobilisation effective nécessite la réalisation d'études, de travaux de viabilisation, parfois la maîtrise foncière par la collectivité ou encore la mise en œuvre des procédures environnementales.

Concernant les équipements collectifs et d'intérêt général classés en zone urbaine (UE), la prise en compte d'une rétention foncière s'impose comme un choix stratégique essentiel. Elle permet avant tout d'anticiper l'évolution démographique et les besoins induits par l'accueil de nouveaux habitants. En réservant dès aujourd'hui les emprises nécessaires, la collectivité se donne la capacité d'accompagner le développement urbain par des services publics adaptés, notamment en matière scolaire, sportive, culturelle ou administrative, conformément aux principes d'équilibre et d'intérêt général définis par le code de l'urbanisme. Cette anticipation garantit que les équipements pourront être dimensionnés et implantés de manière cohérente, en évitant des situations de saturation ou l'insuffisance de services à moyen terme. La rétention foncière répond également à un impératif de préservation de la capacité d'intervention publique. Dans un contexte de pression foncière accrue et de concurrence avec des projets privés, l'absence de maîtrise ou de protection de terrains stratégiques pourrait compromettre, voire rendre impossible, la réalisation future d'équipements indispensables. En identifiant et en préservant les sites nécessaires, la collectivité évite que ces espaces ne soient détournés de leur vocation d'intérêt général.

Dans le contexte actuel marqué par la mise en œuvre des objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l’artificialisation, la rétention foncière prend une dimension particulière. En identifiant précisément les espaces nécessaires aux équipements futurs, la collectivité évite d’avoir à mobiliser ultérieurement des espaces naturels, agricoles ou forestiers, et favorise la concentration des investissements dans les secteurs déjà urbanisés ou voués à l’être. Elle devient ainsi un instrument de cohérence entre planification stratégique, gestion économe de l’espace et respect de la trajectoire du ZAN.

Enfin, il convient de souligner que ces espaces dédiés aux équipements collectifs intègrent, à l’instar des zones d’activités UX, des “effets de bord” résultant de l’articulation entre le zonage et les ENAF. Ceux-ci concernent notamment des terrains dont la configuration géométrique très linéaire ou résiduelle de ces secteurs, ne leur confère aucun réel potentiel constructible (voir exemples ci-dessous). Bien que ces espaces aient été compatibles, ils participent néanmoins au phénomène de rétention foncière.

Carte n°2. Exemples d’artefacts : ENAF en zone UE qui ne dégagent pas de réel potentiel constructible



Source : ADEUS, 2025

Pour toutes ces raisons, les surfaces planifiées sont plus vastes que celles réellement urbanisées traduisent une volonté de garantir la faisabilité, la flexibilité et la réactivité de la planification urbaine. Cela évite de devoir ajuster trop fréquemment le PLU, tout en tenant compte des incertitudes liées au développement urbain.

5.3. Innover dans la gestion de l'espace en faisant MIEUX

Une des orientations fondamentales du PADD, de faire « MIEUX » dans un même espace, est le premier levier mis en œuvre pour modérer la consommation foncière. Cet objectif passe à la fois par une mobilisation prioritaire des espaces déjà urbanisés avant de penser extension et, d'autre part, par une optimisation de l'utilisation du foncier en respectant des densités minimales, adaptées à chaque commune en fonction de son positionnement et son rôle dans l'armature urbaine.

5.3.1. Prioriser les espaces déjà urbanisés

Habitat

Les potentialités de densification au sein de l'enveloppe urbaine sont décrites dans le diagnostic territorial (*partie III, " le foncier et l'artificialisation des sols "*).

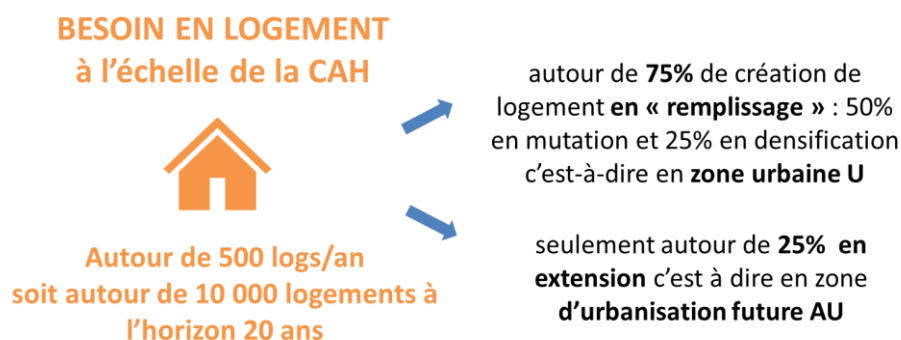
Le diagnostic montre que ces potentialités ont constitué une source importante de production de logements nouveaux dans les années précédentes. Pour rappel, sur la période 2009-2020, 80 % de la production de logements (5 527 logements) se sont faits dans les tissus déjà urbanisés :

- environ 4 334 logements en mutation ;
- environ 1 193 logements en densification (ou remplissage).

A l'horizon du PLUi, la densification et la mutation vont continuer à jouer un rôle dans la production de logements nouveaux. C'est pourquoi afin de modérer la consommation foncière, le PLUi privilégie largement le réemploi des espaces déjà bâtis et des volumes existants : mobilisation des dents creuses, démolitions-reconstructions, transformations des friches, changement d'affectation des bâtiments, intensification par divisions parcellaires, etc.

Le scénario foncier du PLUi a été bâti selon une répartition privilégiant très majoritairement la production de logements à produire dans l'enveloppe existante selon une part autour de 50 % en mutation et 25 % en densification (ou remplissage). Seul le besoin résiduel, si justifié, pourra trouver réponse en extension urbaine, à hauteur d'environ 25%.

Carte n°3. Répartition de la création de logements



Source : ADEUS_2024

Le PLUi identifie 95ha classés en zone d'urbanisation future (1AU et 1AUa). Or, l'ensemble de cette superficie ne sera entièrement réservé aux logements ; il convient en effet de tenir compte des superficies nécessaires à l'équipement des zones (notamment la voirie) qui, d'usage, est évalué à 20% de l'opération. Ainsi c'est une superficie ajustée de 76ha qui est retenue comme base de calcul pour l'estimation des logements générés dans chaque commune, en extension urbaine. Ce nombre de logements est calculé en appliquant les densités minimales définies pour chaque commune, en fonction de l'armature urbaine. Ce sont donc **2748 logements** qui seraient créés en zone d'extension, soit ramené à l'objectif global de 10000 logements, **un taux de 27%**.

Tableau n°1. Nombre de logements générés dans les zones d'urbanisation future

Communes	Superficie considérée en extension (en ha)	Superficie ajustée (en ha)	Nbre de log générés en fonction de la densité
Brumath	16,1	12,88	386
Haguenau	48,4	38,72	1742
Kaltenhouse	3,6	2,88	86
Oberhoffen	4,5	3,6	108
Schweighouse	8,6	6,88	206
Batzendorf	1,2	0,96	24
Mommenheim	3,6	2,88	72
Villages	9	7,2	122
TOTAL	95	76	2748

Source : ADEUS_2024

Ce chiffre est légèrement supérieur à la part maximale de 25% mais reste compatible d'autant plus que les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent souvent des espaces verts non constructibles, qui mécaniquement diminue le nombre de logements générés.

Le recensement précis du potentiel de mutation apparaît difficilement programmable à l'horizon d'un PLU ; au demeurant, il est peu probable qu'un recensement exhaustif conduise à un potentiel supérieur à l'objectif visé à savoir 50 % du besoin en logement. Ainsi, la Communauté d'Agglomération de Haguenau, en compatibilité avec les préconisations supra-communales (le SCot de l'Alsace du Nord), prend, de fait, en compte cet ambitieux objectif : la réponse aux besoins en logement devra s'opérer à hauteur de 50 % en mutation et renouvellement urbain. Cet objectif a dimensionné et fortement réduit les possibilités de consommation foncière en extension.

Quant à la capacité de densification, cette dernière a été estimée autour de 100ha telle que décrite dans le diagnostic territorial (partie III, chapitre C). Il faut préciser que cette superficie ne correspond pas à la somme de tous les espaces non bâtis présents dans les tissus déjà urbanisés. Le code de l'urbanisme dans son article L.151-4 ne demande pas de recenser tous les vides, qui plus est n'ont pas vocation à être forcément remplis, mais bien « la capacité de densification » des tissus urbanisés. Ainsi, cette dernière a été évaluée en veillant à garantir un équilibre vide/plein, en excluant des espaces très appropriés qui ont un usage affirmé et qui présentent ainsi une « dureté foncière » plus forte qu'un terrain sans usage, accessible, de taille et forme permettant de suite l'accueil d'une ou plusieurs constructions. Ajoutons que la présence de ces espaces libres dans le tissu urbain est nécessaire au maintien de la nature en ville et participe à une acceptabilité sociale de la densité.

Plusieurs dispositions réglementaires visent à préserver cet équilibre vide/plein notamment via le maintien d'espaces de respiration demandé par le PADD. Ces espaces sont préservés à travers la définition d'une profondeur constructible par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation automobile, allant de 25 à 50 m maximum, doublée ponctuellement comme à Bischwiller, d'une trame graphique « espace planté à préserver ou à créer » dans certains cœurs d'îlots.

Le PLUi facilite l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante de différentes manières, à travers notamment :

- Une optimisation des droits à construire en dépassant les classiques fixations de prospects d'implantation en dehors des tissus les plus centraux (zones UA). Dans pratiquement toutes les zones mixtes ou à dominante résidentielle, les règles d'implantation par rapport à la rue sont fixées en bande d'implantation et non en imposant un recul minimum gelant de fait une partie du terrain, bien que cela reste un choix alternatif ; ajoutons qu'en zone d'extension à dominante d'habitat, l'implantation par rapport à la rue n'est pas réglementée dans un objectif d'optimisation de l'utilisation du foncier. De la même manière, l'implantation sur limites séparatives est quasi systématiquement possible sous réserve de respecter un gabarit de construction afin de préserver les espaces de vie voisins.
- Une maîtrise des zones d'urbanisation future en extension de manière à ne pas créer un « appel d'air » vers les périphéries et à générer une « pression » plus importante à la densification de l'existant.
- La création de zones à urbaniser 1AU au sein de l'enveloppe urbaine, complétée d'orientations d'aménagement et de programmation et de zones urbaines assorties d'orientations d'aménagement et de programmation. A travers ce choix, le PLU donne un levier permettant d'optimiser davantage l'urbanisation future de ces secteurs que s'ils avaient été classés en zone urbaine (risque d'une urbanisation diffuse au « coup par coup »).

Outre les leviers réglementaires mis en place, la production de logements sera également fortement dépendante du marché. Il appartiendra au suivi du PLUi de mesurer si la mutation et la densification du bâti s'opèrent effectivement dans les proportions envisagées ou non, et de faire évoluer le document d'urbanisme si nécessaire.

Activités économiques

La Communauté d'Agglomération de Haguenau compte une quinzaine de zones d'activités (ZA) économiques dont les plus étendues sont :

- la ZA de l'aérodrome à Haguenau ;
- la ZA de la Sandlach, route de Bitche à Haguenau ;
- la ZA de Schweighouse ;
- la plateforme d'activités de la Région de Brumath.

Si la plateforme d'activités de la Région de Brumath regroupe la majorité de disponibilités foncières (45ha), précisons que la quasi-totalité des terrains disponibles sont commercialisées ou en cours de construction et ne peuvent donc plus être retenus comme un potentiel de densification.

Concernant les autres zones d'activités, elles disposent de peu de réelles disponibilités foncières. En effet, dans leurs grandes majorités, soit ces dernières se situent sur la même unité foncière qu'une entreprise déjà existante et sont donc réservées à leur extension, soit elles sont très morcelées et n'offrent que des « petites » superficies de terrains : près de 80% des terrains présentent une superficie de moins d'un demi-hectare d'un seul tenant.

Ainsi, ces configurations ne permettent pas de répondre au besoin notamment celui à vocation industrielle nécessitant des terrains autour de 2 ha minimum d'un seul tenant, comme en témoigne les dernières implantations : 2,5ha pour le récent bâtiment de SEW Usocome, 5,8 ha pour le bâtiment Huawei (sur un terrain de 8 ha), 1,5 ha pour Hager ou encore 2,5 ha pour Mars Wrigley sur un site d'environ 19 ha.

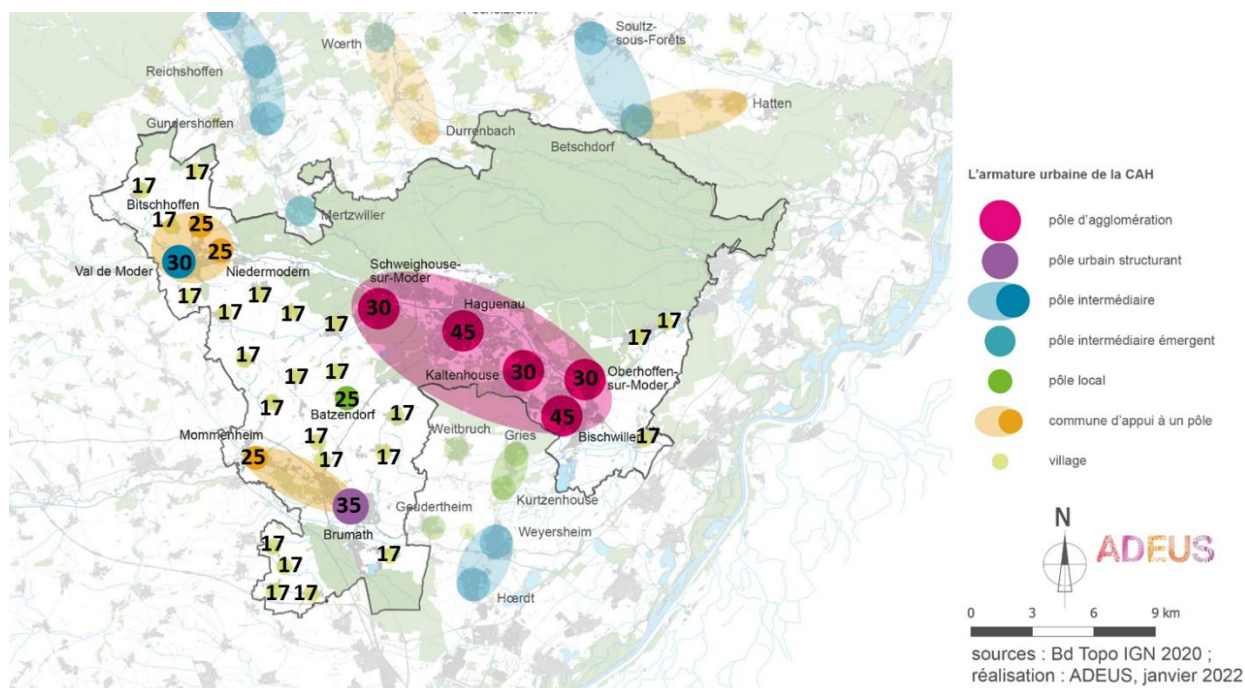
Au regard de ce constat, des zones d'extension seront nécessaires pour répondre aux besoins économiques d'un territoire qui entend conforter sa forte composante industrielle lui permettant de rayonner dans toute l'Alsace du Nord et plus largement vers l'Eurométropole de Strasbourg et l'Allemagne, tel qu'exposé dans l'axe 2, orientation 1 du PADD.

5.3.2. Optimiser les espaces déjà urbanisés

Le SCoTAN a choisi de mettre en place un dispositif de densités minimales ou moyennes de logements à l'hectare, pour promouvoir une consommation vertueuse du foncier. La mesure de cette densité s'effectue sur des secteurs de renouvellement urbain, de remplissage du tissu urbain ou d'extension, sur la base retenue d'un demi-hectare. Les secteurs inférieurs à cette superficie ne sont pas considérés comme stratégiques au sens du SCoT. Ces objectifs quantifiés de nombre de logements à l'hectare sont modulés suivant la typologie des communes, et tiennent compte des différents contextes urbains traduits à travers l'armature urbaine du territoire.

Cette orientation a été traduite dans le PLUi via l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique, intitulée « optimisation de l'usage du foncier » (pour plus de détails : cf. justifications de cette OAP).

Carte n°4. Densité résidentielle minimale selon l'armature urbaine



Dans le cadre de l'analyse des capacités de densification, ces densités ont notamment été repris pour évaluer la capacité d'accueil en logement et dimensionner les besoins en extension.

En outre, générer des tissus bâtis denses par souci d'économie de la ressource foncière ne saurait être en soi un objectif unique. Il s'agit de concilier celui-ci avec l'ensemble des autres priorités d'aménagement et de développement participant à la qualité de vie et l'attractivité du territoire. Par exemple, augmenter la densité constitue aussi un levier d'action pour favoriser l'installation d'activités, de services, de commerces et d'équipements qui nécessitent une masse/taille démographique minimale pour satisfaire à la viabilité de leur développement. C'est la condition sine qua non de la proximité.

Au-delà de ces objectifs quantifiés, le PADD fixe également un principe général de limitation des pertes d'espaces et d'optimisation de « l'utilisabilité » des terrains. Cet objectif se trouve notamment traduit à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui fixent des principes d'urbanisation cohérente et optimisée des zones.

5.4. Innover dans la gestion de l'espace en faisant MOINS

Le deuxième levier permettant de modérer la consommation foncière est celui de l'ajustement des superficies entraînant une consommation d'Espace Naturel Agricole ou Forestier (ENAF).

La compatibilité avec le SCoTAN, d'un point de vue foncier, ne peut pas se limiter à l'analyse des seules évolutions de superficies planifiées dans le PLUi. En effet, cette compatibilité doit être appréciée au regard du foncier identifié dans l'OSC Grand Est, millésime 2021, en Espaces Naturels et Forestiers (ENAF). Par ailleurs, l'évaluation doit porter sur l'ensemble des besoins, toutes vocations confondues (habitat, activités économiques et équipements), quelle que soit leur localisation, qu'il s'agisse de tissus urbanisés ou d'extensions.

5.4.1. Superficies foncières en ENAF retenues dans le PLUi pour répondre aux besoins de la Communauté d'Agglomération de Haguenau

Le présent chapitre s'attache à exposer la traduction foncière en ENAF des besoins du territoire exposés par ailleurs ; le choix de localisation, mesures d'évitement ou de réduction sont également développés par ailleurs, notamment dans la justification des zones d'extensions et dans l'évaluation environnementale.

Il est important de préciser que le besoin en foncier impactant des espaces ENAF et évalué grâce à un croisement entre le zonage et l'OCS Grand Est, n'englobe pas uniquement les zones d'urbanisation future (zones AU) mais plusieurs types d'espaces présentant des enjeux différents :

Pour l'habitat :

- Le potentiel de densification touchant des ENAF atteint 43ha ;
- La ZAC Baumgarten à Bischwiller fait l'objet d'un parti d'aménagement et une partie des travaux ayant débuté, le PLU anticipe son classement dans sa totalité en zone Ufb, représentant une consommation d'ENAF de 7ha ;
- Les zones d'urbanisation future classées en zones 1AU englobent 95 ha (cf. tableau figurant chapitre C, §2) dont 80 ha d'ENAF. En revanche, cette superficie planifiée ne peut être considérée comme allant être urbanisée dans sa totalité notamment en raison du phénomène de rétention foncière estimée à 20%. Ainsi, les ENAF touchées par les futures zones résidentielles sont évaluées à 64ha.

Pour répondre à ses besoins résidentiels, le PLU pourrait impacter un maximum de 114 ha d'ENAF à l'échelle du territoire.

Pour l'économie :

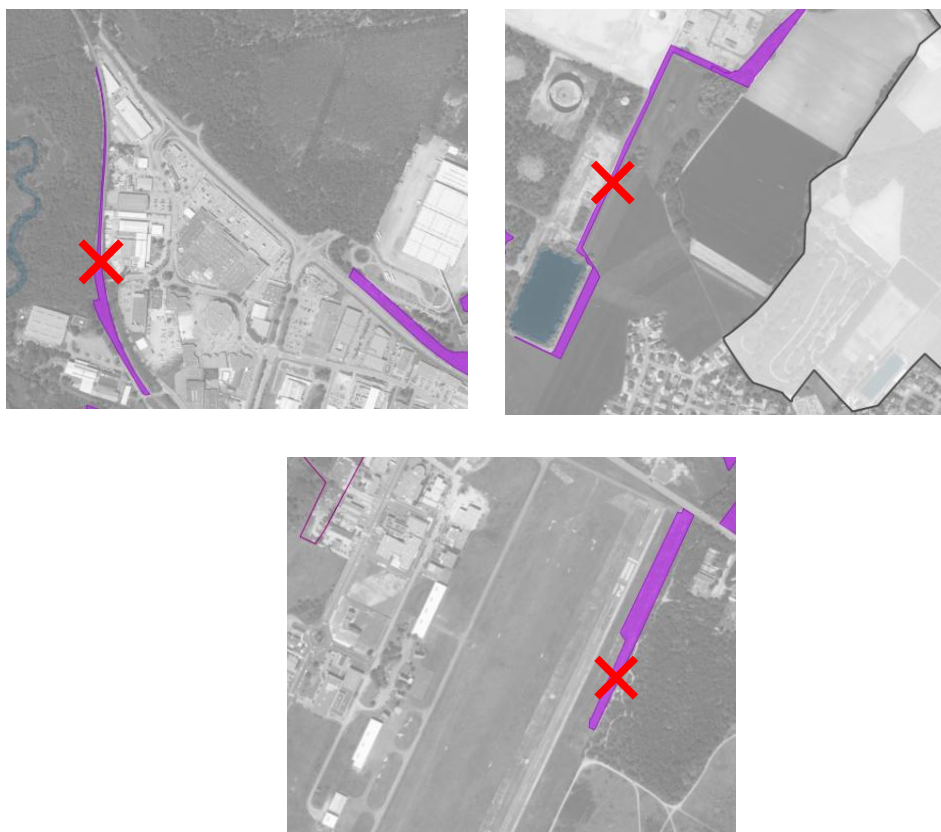
Il convient tout d'abord de préciser que la collectivité fait le choix, comme l'autorise la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols », de comptabiliser intégralement dans la période de 2011 à 2021, les ENAF consommés par la mise en

œuvre de la ZAC de la plateforme d'activités de la région de Brumath puisque les travaux ont débuté avant 2021. Ainsi, les **45ha d'ENAF** non bâtis à ce jour n'apparaissent pas dans le décompte ci-dessous.

- Le potentiel de densification touchant des ENAF atteint 80 ha ; précisons que ce total ne comprend pas les « effets de bord » issus du croisement zonage/ENAF dont la configuration géométrique très linéaire ne représentent pas de potentiel constructible (cf. exemples ci-dessous)
- Les zones d'urbanisation future classées en zones 1AUX englobent 50 ha (cf. tableau figurant chapitre C, §2) dont 46ha d'ENAF. En revanche, dans la même logique que pour l'habitat, cette superficie planifiée ne peut être considérée comme allant être urbanisée dans sa totalité notamment en raison du phénomène de rétention foncière estimée également à 20%. Ainsi, les ENAF touchées par les futures activités économiques est retenue à la hauteur de 37 ha.

Pour répondre à ses besoins économiques, le PLU est susceptible d'impacter au maximum 117 ha d'ENAF à l'échelle du territoire.

Carte n°5. Exemples d'artefacts : ENAF en zone UX dont la configuration géométrique ne dégage pas de réelle constructibilité



Source : ADEUS, 2024

Pour les équipements publics ou d'intérêt général

Les zones dédiées aux équipements publics ou d'intérêt général sont de deux natures :

- Les zones UE indicées a, c, d, e et m sont dédiées à recevoir des constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général. Si ces zones comportent des superficies en ENAF dont il faut tenir compte, le secteur UEm est une particularité : il s'agit d'une zone englobant des installations militaires, de portée « supra-communautaire » mais surtout correspondant à des emprises planifiées, de prise en compte, et non de projet. En ce sens, ces emprises militaires n'ont pas vocation à être artificialisées ; les espaces forestiers les entourant participent au fonctionnement de ces zones militaires. Aussi, les 73 ha d'ENAF présents dans la zone UEm ne sont pas considérés comme entraînant, par la mise en œuvre du PLU, de la consommation d'ENAF et ne seront pas comptabilisés. Par conséquent, les ENAF potentiellement impactés en zones UE s'élèvent au global à 75 ha, ramenés à 50 ha en prenant en compte le phénomène de rétention foncière justifié précédemment ;
- L'extension de la zone de loisirs à Brumath fait l'objet d'un parti d'aménagement et comme pour la ZAC Baumgarten, le PLU anticipe son classement en zone urbaine UEI, mais prend en compte la consommation d'ENAF induite de 10ha ;
- La zone UEb est d'une nature différente dans la mesure où elle est réservée à des aménagements et installations ne nécessitant pas de viabilisation technique (eau, assainissement). De plus, le règlement écrit stipule qu'au moins 90% des terrains devront rester en pleine terre ; cette disposition forte permet de modérer la potentielle consommation d'ENAF qui passe d'un chiffre brut (sans tenir compte de cette règle) de 19ha à un chiffre net de 2 ha, correspondant aux 10% ne nécessitant pas obligatoirement un maintien en pleine terre. Ajoutons que la majorité de ce type de projet s'inscrit à moyen terme, c'est-à-dire au-delà de 2030 et que le décret du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols classe les terrains concernés par le secteur UEb en surface non artificialisée.
- Les terrains destinés à accueillir des équipements collectifs légers, mais touchant des parcelles actuellement déclarées à la Politique Agricole Commune, sont classés en zone 2AUEb (voir justifications : partie II, chapitre E). Bien que cette zone représente une superficie totale de 15 ha, son règlement, identique à celui applicable à la zone UEb, impose le maintien d'au moins 90 % des surfaces en pleine terre. Ainsi, la consommation potentielle d'espaces agricoles ou naturels forestiers (ENAF) est limitée à 1,5 ha.

Pour répondre à ses besoins en équipements collectifs ou d'intérêt général, le PLU impacterait au maximum 63,5 ha d'ENAF (arrondi à 64 ha dans le graphique 7 de synthèse) à l'échelle du territoire.

Pour les projets inscrits en emplacements réservés :

Le PLUi comporte un certain nombre d'emplacements réservés touchant des ENAF. Toutefois, il convient de les trier par vocation afin d'affiner leur impact effectif sur des ENAF :

- La déviation de Mertzwiller n'est pas comptabilisée dans la mesure où le SCoTAN lui réserve une enveloppe spécifique ;

- Les élargissements de RD ne peuvent imputés uniquement au territoire de la CAH dans la mesure où ils répondent à des besoins d'un bassin de vie plus large ;
- De nombreux emplacements réservés ont pour vocation l'aménagement d'ouvrages limitant les coulées d'eau boueuse, ou réservés à des mesures compensatoires. Ces vocations ne peuvent pas non plus être considérées comme consommatrices d'ENAF.

Ainsi, les emplacements réservés imputés au territoire et susceptibles de consommer des ENAF par la mise en œuvre du PLUi s'élèvent à 18ha et se répartissent de la manière suivante :

- La création de liaisons douces qui n'entraîne pas forcément une imperméabilisation complète des sols : 4ha
- La création d'accès ou de nouvelles voies de desserte : 2ha
- L'élargissement de voies communales existantes : 5ha
- Les divers projets d'équipements communaux (extension de cimetière, équipement scolaire, établissement de santé, ...) : 7ha

Il est important de nuancer les chiffres de consommation d'ENAF liés à des emplacements réservés pour différentes raisons :

- d'une part, la nature même de l'outil « emplacement réservé » : à l'échelle du PLU, ces superficies réservées sont des superficies prévisionnelles et planifiées qui très souvent, ne correspondent pas à la superficie effectivement nécessaire au projet ; ainsi ces superficies d'ENAF sont théoriques et très souvent surestimées et n'entraînent pas forcément une artificialisation du sol ;
- d'autre part, la date effective de réalisation du projet identifié en emplacement réservé : au-delà de 2030, selon le décret du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols, les infrastructures linéaires sont qualifiées à partir d'une largeur minimale de cinq mètres. Or, de nombreux élargissements de voies, de création de liaisons douces, voire de création d'accès et nouvelles voies présentent des largeurs inférieures et pourraient se soustraire à la consommation effective d'ENAF.

Pour les exploitations agricoles

A partir de 2031, l'évolution de la référence de la consommation foncière évolue en passant de la consommation d'ENAF à l'artificialisation. Si cette évolution induit un changement de comptage définit là encore par la nomenclature du décret du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols, elle introduit également une généralisation des constructions à prendre en compte et notamment le bâti agricole.

Cette projection semble aujourd'hui très complexe à mener : la seule donnée disponible issue de l'OCS Grand Est, vise la superficie des exploitations qui passe, entre 2011 et 2021, de 164 à 209 ha, soit +45 ha. Or ce chiffre correspond à une superficie d'occupation du sol, celle qui devient agricole et n'estime ni la part touchant des ENAF, ni l'emprise effective du bâti, qui est celle qui sera visée après 2031.

Ainsi, il apparaît trop complexe et trop hypothétique d'avancer une projection, somme toute théorique, de la part d'artificialisation entraînée par le bâti agricole au-delà de 2031.

Pour les Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)

Les STECAL identifiés dans le cadre du présent PLUi portent sur des emprises foncières très limitées, déterminées en cohérence avec les besoins fonctionnels avérés des occupations existantes. Ces secteurs se situent, pour l'essentiel, sur des unités foncières déjà bâties ou affectées à des usages spécifiques, sans incidence notable sur l'activité agricole ni altération significative de la qualité paysagère des sites concernés.

Ces secteurs ont pour finalité principale la reconnaissance réglementaire d'une situation de fait. À ce titre, ils font l'objet d'un encadrement strict du droit des sols en termes de densification (hauteur, emprise au sol, ...), les affectant à un usage circonscrit et maîtrisé. Il s'agit de périmètres à vocation strictement fonctionnelle, dont la qualification juridique ne peut être dissociée de leur usage effectif.

Dans ce contexte, évaluer une consommation d'ENAF induite, en l'absence totale de besoin réellement déclarés apparaît méthodologiquement hasardeuse et trop hypothétique.

En conséquence, la quantification théorique de la consommation foncière imputable aux STECAL ne saurait être considérée comme fiable à ce stade. Il conviendra à cet égard de se référer aux bilans triennaux prévus par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite "Climat et Résilience", lesquels permettront une appréciation rétrospective, objectivée et conforme au droit, de la consommation foncière effectivement induite par ces secteurs.

Synthèse

Afin de répondre à l'ensemble de ses futurs besoins, le PLUi affiche une consommation potentielle d'ENAF⁶ de 114 ha à vocation d'habitat, 117 ha à vocation économique, 64ha à vocation d'équipements collectif ou d'intérêt général auxquels s'ajoutent 18ha inscrits en emplacements réservés, soit un **total maximum de 313 ha**.

5.4.2. Enveloppes foncières allouées à la Communauté d'Agglomération de Haguenau par le SCoT de l'Alsace du Nord

Pour se conformer à la loi, le SCoTAN s'est fixé pour objectifs ⁷:

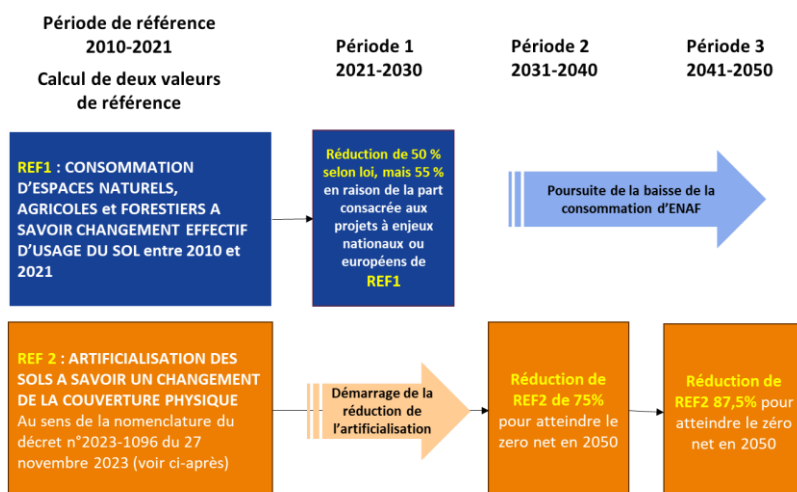
- Pour la période 2021-2030, de réduire sa consommation d'ENAF de 55 % par rapport à la consommation de la période de référence 2011-2020. Le SCoTAN se conforme ainsi à la réduction de 50 % inscrite dans la loi et prend en compte à hauteur de 5 % la réserve constituée au niveau national pour les projets à enjeux nationaux ou européens dit PENE.

⁶ Base de référence : OCSGE : pour plus de détails, cf. explication des choix des outils de mesure, § 5.1 du présent document

⁷ Extrait du SCoTAN arrêté le 3 juillet 2024

- Pour les deux décennies suivantes, le SCoTAN s’engage sur la trajectoire du ZAN à horizon 2050 en posant pour objectif une réduction de 75 % d’artificialisation nette des sols pour la période comprise entre 2031 et 2040 et de 87 % entre 2041-2050 par rapport à l’artificialisation nette des sols constatée au cours de la période décennale de référence 2010-2021. Cette trajectoire prend en compte la diminution de l’artificialisation des sols d’ores et déjà induite par la réduction de la consommation d’ENAF de moins de 55 % au cours de la période 2021-2030.

Graphique n°4. Objectifs de diminution de la consommation/artificialisation des sols définis par le SCoTAN



Source : ADEUS, 2024

Pour répondre à ses besoins, le PLUi doit s’inscrire, dans un rapport de compatibilité, dans la trajectoire ZAN retenue par le SCoT de l’Alsace du Nord. En dehors de la consommation foncière pour les équipements et infrastructures structurants, mutualisée à l’échelle du PETR pour des projets d’intérêt partagé, les enveloppes maximales de consommation et d’artificialisation des sols définies par le SCoT sont réparties à l’échelle des six EPCI. Cette répartition a été réalisée sur la base de différents critères.

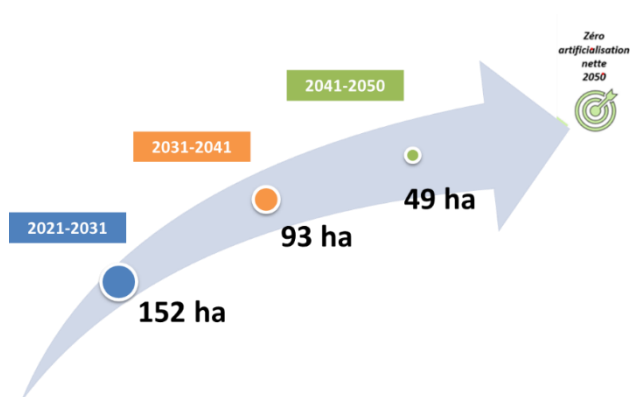
Outre une corrélation avec le poids de population et des emplois au lieu de travail, plusieurs autres facteurs ont été pris en compte, donnant un bonus aux territoires ayant les perspectives réalistes de développement de logements et d’activités les plus fortes :

- l’armature urbaine ;
- les dynamiques démographiques et celles de l’emploi ;
- des indicateurs de tensions sur le marché immobilier ;

des projets connus d’implantation d’entreprises.

Ainsi, la Communauté d’Agglomération de Haguenau bénéficie d’un bonus foncier. Les différents besoins explicités ci-dessous conduisent à allouer à la Communauté d’Agglomération de Haguenau, les enveloppes foncières touchant des Espaces Naturels Agricoles ou Forestiers suivantes :

Graphique n°5. Trajectoire ZAN du SCoTAN à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Haguenau



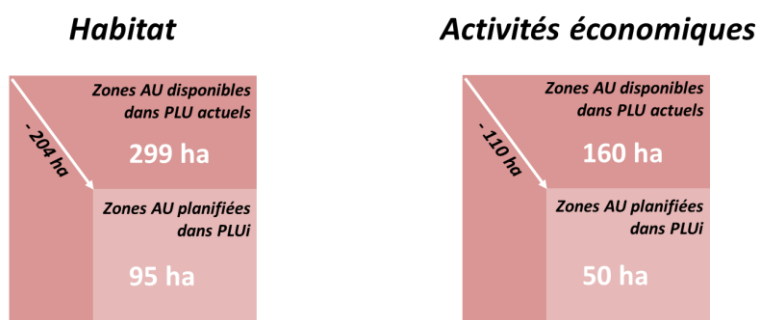
Source : ADEUS, 2024

NB : si le PLUi est tenu de s'inscrire dans cette trajectoire, il n'est pas tenu en revanche de reprendre les pas de temps décennaux du SCoTAN pour sa limitation de consommation d'ENAF ; ce sont les bilans triennaux instaurés par la loi Climat et Résilience et menés indépendamment du document d'urbanisme qui confirmeront ou infirmeront la compatibilité avec la trajectoire globale.

5.4.3. Compatibilité du PLUi avec le SCoT de l'Alsace du Nord

L'analyse comparative avant/après PLUi n'a pas été menée systématiquement dans la mesure où le PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau est une élaboration et non une évolution d'un document existant ; de plus, le territoire était couvert par plusieurs types de documents (PLUi, plusieurs PLU mono-communaux ou cartes communales), élaborés sur un laps de temps de 20 ans. Pour autant il est intéressant, de souligner une baisse drastique des superficies inscrites en zones d'urbanisation future (zones AU) entre les PLU actuellement en vigueur et le présent PLUi : moins 204ha pour les futures zones d'habitat et moins 110 ha pour l'extension des activités économiques, étant entendu que la zone d'activité de l'ancienne PDA de Brumath de 45ha n'entre pas dans ce décompte puisqu'étant entièrement viabilisée est classée en zone UX. Si cette baisse touche la majorité des communes, il faut noter l'important effort de diminution (de près de 60%) à l'échelle de la commune de Haguenau.

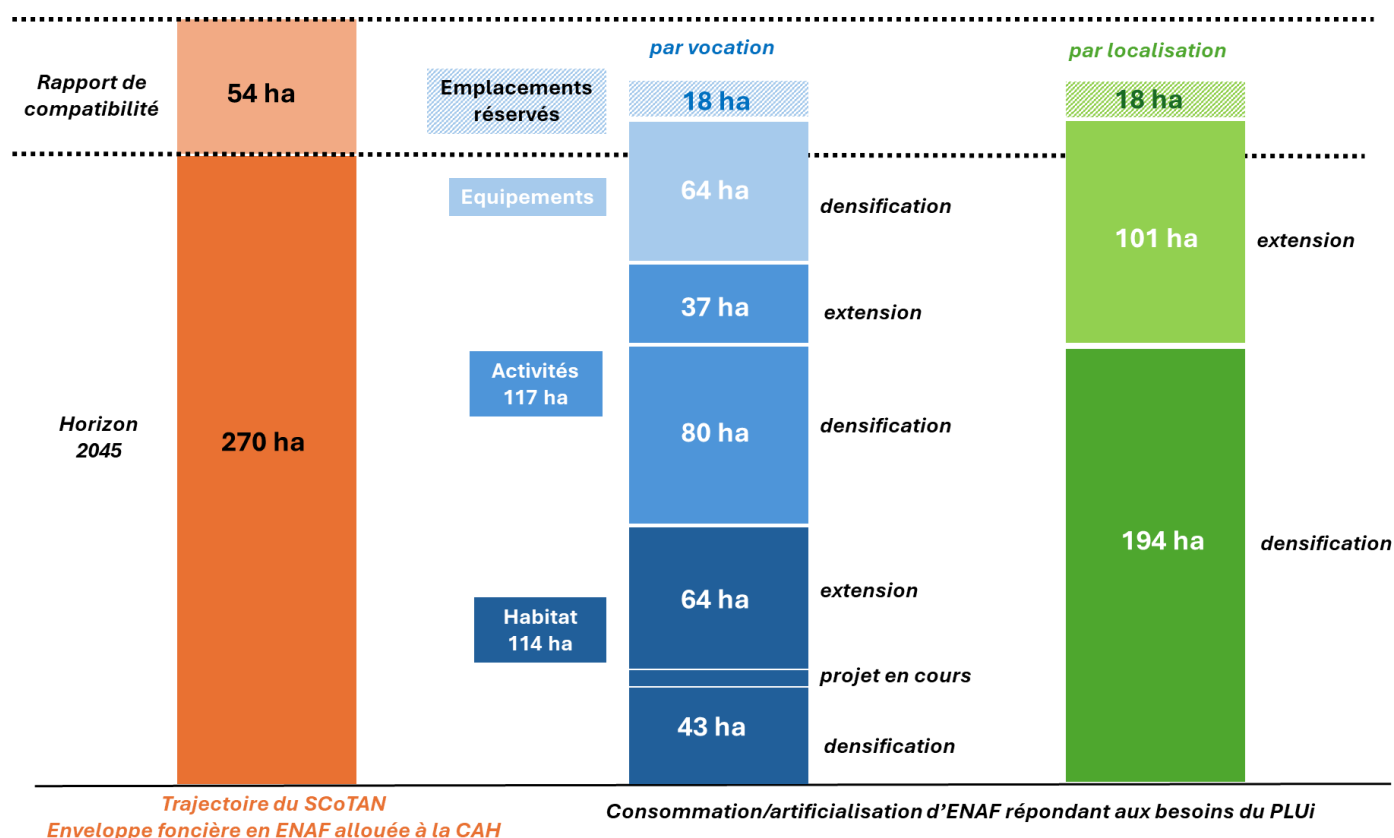
Graphique n°6. Evolution des superficies des zones d'extension avant et après la mise en œuvre du PLUi



Source : ADEUS, 2025

La traduction spatiale des besoins du PLUi entraîne une consommation potentielle d'ENAF de 313ha à un horizon autour de 2045 ; cette perspective répond au rapport de compatibilité attendu avec le SCoTAN qui, proportionnellement à même échéance, octroie une enveloppe d'ENAF de 270 ha. Rappelons que le lien de compatibilité qui lie le PLUi au SCOTAN est synonyme de marge de manœuvre, se situant dans la pratique autour de 20%. Le chiffre de 312,6ha représente une marge supplémentaire de l'ordre de 16% par rapport à l'enveloppe de 270 ha allouée par le SCOTAN. Ce dépassement s'inscrit donc largement dans le principe de compatibilité qui régit le rapport entre le SCOT et le PLU et il est motivé par les besoins de développement définis pour la CAH (cf. pièce 1.3 « explication des choix », Axe 5, §5.2). Si la superficie d'ENAF potentiellement impactée par la mise en œuvre du PLU est légèrement supérieure (et nécessaire) à l'enveloppe allouée par le SCOTAN, cela reste cohérent avec la trajectoire globale de diminution de la consommation foncière.

Graphique n°7. Enveloppes d'ENAF définies dans le SCoTAN et dans le PLUi



Source : ADEUS, 2024

Ajoutons que les bilans triennaux de consommation d'ENAF, prévus par la loi Climat et Résilience représentent des outils essentiels de suivi et de régulation. Ils constituent, pour la collectivité, des points de vigilance majeurs au regard de la trajectoire de consommation foncière présentée dans le document d'urbanisme. En effet, ces bilans permettent de mesurer objectivement l'évolution de l'artificialisation des sols et de vérifier si le rythme réel de consommation correspond à celui prévu dans le projet de territoire.

D'une part, ils offrent une lecture rétrospective indispensable : en analysant les consommations observées sur les trois années précédentes, la collectivité peut évaluer la pertinence de ses choix d'aménagement, l'adéquation entre le potentiel foncier mobilisé et les projets engagés, ainsi que l'impact réel de la planification sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces bilans permettent également d'identifier un éventuel décalage entre les intentions affichées dans le PLUi et la réalité des opérations autorisées, notamment en cas de consommation plus rapide que prévu et inversement.

D'autre part, ils jouent un rôle d'alerte dans la maîtrise durable de l'étalement urbain. Si les consommations s'avèrent supérieures aux seuils prévisionnels ou si les zones ouvertes à l'urbanisation se trouvent consommées trop rapidement, les bilans triennaux signalent la nécessité d'adapter les stratégies d'aménagement. Ils peuvent conduire, si nécessaire, à réorienter les politiques foncières, renforcer la densification des secteurs déjà urbanisés ou réexaminer l'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation afin de garantir le respect de la trajectoire fixée par le PLUi et les objectifs nationaux de réduction progressive de l'artificialisation.

Compatibilité avec les ENAF alloués par vocations par le SCoTAN

Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoTAN fixe dans son axe II, une répartition des objectifs de production de logements, par domaine de consommation ; il stipule que « *plus des deux tiers de ces nouveaux logements seront produits sans consommation d'ENAF, ni nouvelle artificialisation des sols* ».

Le PLUi a été construit pour répondre à un besoin total d'environ 10000 logements dont 3022 impacteraient des ENAF, soit **une part de 30%**. Le calcul ayant abouti à ce résultat demande les précisions suivantes :

- Le nombre de logement a été calculé à l'échelle de chaque commune en prenant en compte la densité minimale donnée par le SCoTAN ; or, en ce qui concerne le potentiel de densification, le recensement montre une grande majorité de terrains de moins de 0,5ha, seuil de déclenchement de la densité minimale ; on peut ainsi considérer que le nombre de logement estimé en densification est surestimé.
- La superficie des zones d'extension a été ajustée de manière à intégrer les superficies non dédiées à l'habitat mais aux équipements nécessaires à la viabilisation de l'opération, part estimée à 20%. De plus, il est fort probable pour les secteurs les plus étendus en superficie (Haguenau, Brumath notamment) que l'opération ne soit pas exclusivement à vocation d'habitat ce qui tendrait à encore faire baisser la superficie d'ENAF consommée par les logements. Précisons que même si nous partions de l'hypothèse que l'ensemble des superficies des zones AU était dédié à l'habitat, la part d'ENAF consommée par le logement passerait à 31%, ce qui reste compatible avec les orientations du SCoTAN.

Tableau n°2. Superficie en ENAF impactée par la production de logements

Communes	Superficie considérée en extension (en ha)	Superficie en ENAF (en ha)	Superficie ajustée (en ha)	Nbre de log générés en fonction de la densité
Bischwiller	7	7	5,6	168
Brumath	16,1	15,7	12,56	377
Haguenau	48,4	36	28,8	1296
Kaltenhouse	3,6	3,4	2,72	82
Oberhoffen	4,5	4,5	3,6	108
Schweighouse	8,6	8,4	6,72	202
Batzendorf	1,2	1,1	0,88	22
Mommenheim	3,6	2,8	2,24	56
Villages	9	8,2	6,56	112
TOTAL ENAF en extension	95	87,1	69,68	2422
TOTAL ENAF en densification		40		600
TOTAL ENAF impacté par la production de logement				3022

Source : ADEUS_2024

Par ailleurs, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoTAN donne une répartition prévisionnelle de la consommation foncière selon l'usage de l'espace : habitat, activités, équipements et infrastructures. Toutefois, le DOO admet qu'en raison d'une vocation économique plus ou moins forte des EPCI et de la différence de besoins en foncier des secteurs sur lesquels repose leur économie, des tendances différentes sont susceptibles d'être observées. Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau se saisit de cette possibilité eu égard à son attractivité économique rayonnant à l'échelle de l'Alsace du Nord et au-delà et sa volonté clairement affirmée dans son PADD à travers notamment sa volonté d'ancrer l'écosystème industriel et renforcer son tissu économique.

NB : d'autres démonstrations de compatibilité avec le SCoTAN sont développées dans le chapitre C « Dispositions applicables aux zones à urbaniser »

5.5. Innover dans la gestion de l'espace en faisant AUTREMENT

Cette troisième orientation fixe des objectifs relatifs aux choix de localisation des sites d'extension, principal levier de lutte contre l'étalement urbain : continuité avec les quartiers existants, cohérence urbaine, paysagère et environnementaux, prise ne compte des terres agricoles.

Cette thématique est justifiée au *chapitre C, point 1* du présent document.

PARTIE II

EXPLICATIONS DES CHOIX DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT

A. PREAMBULE

Le règlement écrit est structuré en trois grandes parties :

- les dispositions générales (Titre I),
- les dispositions applicables à toutes les zones, correspondant au titre II du règlement écrit, et motivées ci-après,
- les dispositions spécifiques applicables à chacune des zones (titre III), et motivées dans les parties suivantes.

Outre les aspects pratiques (limitation des redites et du nombre total de pages du document), ce choix d'organisation permet de bien distinguer ce qui relève de la mise en œuvre des orientations du PADD sur l'ensemble du territoire, de ce qui vise à répondre prioritairement à l'une ou l'autre de ces orientations pour chacune des zones en particulier.

Ainsi, il convient pour prendre connaissance des règles s'appliquant à une zone, de procéder à une double lecture à travers le titre II puis le titre III ; les règles édictées dans ces deux chapitres se cumulant.

Précisons enfin que le règlement s'organise autour de trois grandes thématiques :

- Tout d'abord, l'affectation des zones et la destination des constructions, répondant à la question : où puis-je construire ?
- Ensuite, les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères, répondant à la question : comment prendre en compte mon environnement ?
- Enfin, les équipements et les réseaux, répondant à la question : comment je m'y raccorde ?

La présente partie motive les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, par ordre chronologique de numérotation des articles.

B. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

1. SECTION A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. Articles A.1 & A.2

Les articles A.1 et A.2 sont consacrés aux usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdites ou soumises à conditions. Par principe, le droit prévoit que ce qui ne fait pas l'objet d'une interdiction ou d'une condition est autorisé, c'est aussi le principe pour ce PLUi.

Les richesses paysagères et écologiques

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau est riche de réservoirs de biodiversité, au premier lieu desquels figurent les forêts de Haguenau et Brumath, ainsi que les milieux en lien avec le réseau hydrographique de la Moder, de la Zorn et de leurs affluents. Ces espaces concernent l'ensemble du territoire, tant par leur localisation que par les corridors écologiques qu'ils génèrent ; le PADD accorde un axe entier à leur préservation, leur développement et leur valorisation. Plusieurs dispositifs réglementaires complémentaires sont ainsi mis en place transversalement afin de préserver les espaces sensibles de toute construction ou travaux pouvant leur porter atteinte.

Des « éléments de paysage à préserver » sont également repérés. Dans ces secteurs, la réglementation est stricte : l'article A.1 interdit toute construction ou changement d'affectation des sols pouvant porter atteinte à la qualité de ces espaces.

Au sein des espaces concernés par un « espace planté à conserver ou à créer », par un « cortège végétal à préserver » ou par un « élément de paysage à préserver », les dispositions réglementaires mises en place à l'article A.2 visent à altérer le moins possible les sujets végétaux qui revêtent une importance particulière au sein de la trame verte pour leurs qualités environnementales et/ou paysagères. Sont cependant autorisés des travaux permettant la durabilité de ces espaces, comme l'entretien ou l'abattage d'arbres dans certains cas, ou bien l'implantation d'installations n'ayant pas d'incidence sur la viabilité des espèces (gloriette de jardin, etc.). Ces règles introduisent une souplesse permettant la création de projets urbains raisonnés, répondant à la fois aux enjeux de développement de l'agglomération tout en prenant en compte les sensibilités environnementales locales.

Le commerce

Le PADD comprend plusieurs orientations visant à « conforter » et « favoriser » les services, commerces et équipements dans des centres-villes et centres-villages aujourd'hui fragilisés par l'apparition de zones commerciales périphériques ces dernières décennies. En lien avec cet objectif de renforcement des centralités commerciales, et avec les objectifs déployés par le SCoTAN, des linéaires commerciaux sont identifiés dans les communes de Brumath et de Bilwisheim. Le long de ces linéaires, l'interdiction de changement d'affectation à destination d'habitat permet la poursuite de cet objectif.

La prise en compte des risques naturels et technologiques et des pollutions

Afin d'assurer la salubrité publique et/ou la sécurité des personnes exposées et pour limiter la vulnérabilité des biens et des activités, le PLUi interdit ou autorise sous conditions certains usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations, en conformité avec les différentes réglementations en vigueur, lorsqu'elles existent. Cela concerne en particulier le risque de coulées d'eaux boueuses, particulièrement important sur le territoire d'études en raison de la présence de sols limoneux. Ces sols sont davantage présents en frange ouest du territoire ; c'est ce qu'ont révélé des études réalisées par le Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle (SDEA) sur les bassins versants de la Zorn et du Jaegerbaechel.

Le projet de PLUi s'est spécifiquement saisi de cette vulnérabilité, en mettant en place ces mesures :

- En prescrivant des règles particulières au sein du règlement. Ces règles s'appliquent aux tissus déjà urbanisés pour lesquels la connaissance de l'aléa a été précisée via des études spécifiques sur les bassins versants de la Zorn et du Jaegerbaechel, ou l'expérience locale pour les autres communes. Les secteurs soumis à des aléas faibles à moyens permettent donc une constructibilité plus importante à l'exception des sous-sols inconstructibles, quand les zones d'aléas forts à très forts sont plus restrictives et viennent jusqu'à interdire toute forme de construction pouvant exposer des biens ou personnes. La réalisation d'études spécifiques et les enquêtes auprès des communes concernées a permis la mise à jour de la connaissance du risque et donc la suppression des indices « i » de certains PLU actuels.
- Une OAP thématique « coulée d'eau boueuse », dont le contenu à portée uniquement informative et concernant plus spécifiquement les zones naturelles et agricoles. Ces dispositions visent à aider à mieux construire et aménager en prenant en compte le risque de coulées d'eaux boueuses, et varient ainsi en fonction du niveau d'aléa auquel les secteurs sont exposés.
- Concernant les sites anciennement pollués, le règlement demande leur prise en compte ; les bases de données publiques (telles que BASOL, BASIAS,..) pourront être mobilisées et figurent dans le diagnostic territorial.
- Le phénomène de retrait et gonflement est de plus en plus prégnant et entraîne de plus en plus de dégâts sur les constructions ; même si le code de la construction se saisit déjà de cette problématique, le règlement rappelle la nécessité de sa prise en compte

–

Natura 2000

Le territoire intercommunal comporte plusieurs secteurs Natura 2000, tels que décrits dans l'Etat Initial de l'Environnement. Dans ces secteurs, les aménagements, installations et constructions sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte aux objectifs de conservation établis pour le secteur en question (faune, flore, habitats naturels). A ce titre, une étude ou une notice d'incidence (selon l'importance du projet) doit être menée, à l'échelle de chaque projet concerné, tel que défini au code de l'environnement. Plusieurs zones du PLUi, dont certaines déjà bâties, sont d'ores et déjà concernées par cette disposition.

Les Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Au sein des zones urbaines, le PLUi peut instituer des servitudes consistant à interdire, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global (PAPAG), les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement du PLUi.

Plusieurs PAPAG sont délimités sur le territoire, afin de définir dans les 5 années à venir, les grandes lignes d'aménagement cohérent à l'échelle de ces secteurs stratégiques en termes d'urbanisme, qui justifient un temps de réflexion et la limitation de la constructibilité dans ce temps-là. Dans ces

périmètres, seuls l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ainsi que les constructions nouvelles dans la limite de 10 m² sont autorisés.

Le PLUi définit cinq PAPAG répartis sur quatre communes du territoire :

- Haguenau : le PAPAG correspond à un secteur d'environ 3 ha situés au cœur de l'espace urbanisé existant. Ce secteur constitue une opportunité importante d'optimisation foncière et permet, en parallèle, de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels en périphérie de la ville. La collectivité prévoit de réaliser des études urbaines afin de définir un projet s'insérant au mieux au sein des quartiers d'habitat existants, en lien avec les espaces naturels adjacents, afin de ne pas porter atteinte ni au paysage ni à la qualité de vie des habitants.
- Brumath : le PAPAG est situé en zone 1AU et est également concerné par l'OAP « rue de la Hardt » qui définit les orientations à grande maille qui s'appliqueront lorsque ce secteur sera urbanisable. La création d'un périmètre d'attente se justifie par la superficie importante de ce secteur (16 ha), qui nécessite un temps de réflexion afin de définir un projet tenant compte des sensibilités environnementales du lieu et proposant une mixité fonctionnelle adaptée au contexte urbain. S'agissant de la seule zone d'extension à dominante résidentielle à l'échelle communale, son futur parti d'aménagement apparaît encore plus stratégique.
- Oberhoffen-sur-Moder : deux secteurs de PAPAG de 0,6 ha et 3,9 ha sont définis sur le territoire communal et correspondent à des zones 1AU. Ils sont couverts par deux OAP. La commune d'Oberhoffen-sur-Moder, du fait de sa croissance démographique importante, est depuis peu concernée par les obligations de production d'un parc de logements aidés introduites par la loi SRU. Ces deux secteurs permettront à termes de pallier la carence communale actuelle, en proposant une offre de logements sociaux. Cependant, le parc de logement s'étant récemment agrandi ces dernières années, les équipements publics, notamment scolaires de la commune sont arrivés à saturation. La construction de nouveaux programmes de logements doit ainsi nécessairement s'accompagner d'études programmatiques approfondies sur la question de l'absorption par les équipements communaux existants et les éventuels besoins de création. Ces enjeux engendrent également des problématiques financières pour la commune, aujourd'hui difficilement solvables. Les deux PAPAG ont pour objectif de laisser le temps à la commune de définir une stratégie en matière de logements et d'équipements.
- Huttendorf : le PAPAG est situé en zone 1AU et est concerné par l'OAP « secteur route de Brumath » qui définit les orientations à grande maille qui s'appliqueront lorsque ce secteur sera urbanisable. L'OAP y définit notamment que la destination principale de l'opération sera l'habitat diversifié et les futures accroches à la trame viaire. La commune a souhaité s'accorder un temps de réflexion afin de définir un projet qualitatif sur ce secteur stratégique d'entrée de ville et tenant compte des sensibilités environnementales du site.

En somme, ces secteurs ont été identifiés pour accueillir des projets à dominante résidentielle afin de répondre aux objectifs de production de logements, sans toutefois être suffisamment mûrs pour y esquisser des orientations d'aménagement. La période de gel de 5 ans doit permettre la définition de projets urbains d'ensemble.

Les secteurs de mixité sociale (SMS)

Concernant la politique de production de logements aidés, plusieurs actions sont d'ores et déjà mises en œuvre par la CAH en soutien aux communes dans leurs efforts d'atteinte de leurs obligations SRU :

- Encouragement des communes concernées à signer un contrat de mixité sociale avec l'État pour la période 2023-2025. Haguenau et Schweighouse-sur-Moder ont saisi cette opportunité.
- Mobilisation pour permettre le développement de l'offre en accession sociale : en complément de sa participation à l'EPF d'Alsace, la CAH a adhéré en 2022 à l'Office Foncier Solidaire d'Alsace en soutien aux projets menés en Bail Réel Solidaire (BRS) et en Prêt Social de Location Accession (PSLA). De nombreux programmes sont ainsi en travaux en BRS et PSLA à Haguenau, Brumath et Schweighouse-sur-Moder en particulier.
- Soutien en 2023 et en 2024, au reclassement des communes de Haguenau, Schweighouse-sur-Moder et Bischwiller en B1 pour faciliter la mobilisation du Prêt à Taux Zéro (PTZ).
- Soutien au développement d'une offre locative sociale privée qualitative :
 - en adhérant à Procivis Alsace en 2021 afin de permettre l'avance de trésorerie aux pétitionnaires les plus modestes, partenariat matérialisé en 2024 par la signature d'une convention et par un pilotage périodique ;
 - en signant une convention à plusieurs reprises avec la CeA pour cofinancer des permanences d'information territorialisées et encourager les communes à subventionner les propriétaires en complément des aides de l'ANAH dans le cadre des PIG et maintenant du pacte territorial ;
 - en mettant en œuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) dans les centres-villes de Haguenau et Bischwiller.
- Élaboration en cours d'un observatoire de l'habitat et du foncier afin d'améliorer la connaissance du potentiel foncier et de donner aux communes la possibilité d'agir de manière ciblée et efficace.
- L'installation d'une conférence intercommunale du logement en 2025 permettra de prolonger les efforts de co-construction avec l'ensemble des acteurs locaux du logement social.

Le PLU peut délimiter des secteurs de mixité sociale (SMS) dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage est affecté à des catégories de logements (article L. 151-15 du code de l'urbanisme).

Précisons que les taux de SMS ne sont pas tous reportés sur les documents graphiques pour ne pas alourdir ces documents par des trames multiples :

- Les taux qui s'appliquent à l'ensemble de la commune, ou du moins de façon homogène sur toutes les zones urbaines sont citées uniquement dans le tableau du règlement :
 - *Exemple à Brumath : 30% pour les zones UAe, UBa, UCa, UCb et UD figurent dans le tableau et non graphiquement*
- Les taux plus importants qui s'appliquent ponctuellement sur des secteurs à l'intérieur des zones citées ci-dessus **apparaissent graphiquement**
 - *Exemple à Brumath : autres secteurs de mixité sociale : 50 %*

Carte n°6. Exemple de secteur de mixité sociale où un taux différent de celui des zones urbaines s'applique



Source : Règlement graphique, Brumath

Trois communes font l'objet de SMS.

La commune de Brumath a mis en place des secteurs de mixité sociale dans le cadre de la modification n°5 de son PLU, approuvée en 2023. Soumise à l'article 55 de la loi SRU depuis son adhésion à la Communauté d'Agglomération de Haguenau en 2017 et étant carencée en logement aidé, elle a mis en place des outils favorisant l'implantation de logements sociaux ambitieux. Il convenait, dans le cadre de la présente élaboration, de ne pas perdre ce niveau d'ambition et de permettre à la commune d'atteindre les objectifs SRU recherchés. Ont ainsi été reportés au sein du PLUi quatre SMS : un SMS global, qui s'applique sur une majeure partie des zones d'habitat afin de renforcer la mixité sociale à l'échelle de l'ensemble de la commune, et de trois SMS plus exigeants portant sur des secteurs spécifiques. Le choix de ces secteurs spécifiques se justifie par leur potentiel de mutabilité important et leur situation (proximité du centre-ville, des équipements publics et bonne desserte viaire).

La commune de Schweighouse-sur-Moder a également renforcé les secteurs de mixité sociale existants dans le cadre de sa modification de PLU en 2022, afin d'atteindre plus efficacement les objectifs fixés par la loi SRU. Ces secteurs correspondent à l'intégralité du tissu résidentiel de la commune, ce qui souligne une politique volontariste de la part de la commune. De la même manière, ces prescriptions graphiques ont été reprises à l'identique afin de maintenir ce niveau d'ambition dans le PLUi.

Il est important de rappeler des éléments de contexte : Schweighouse-sur-Moder est soumise aux obligations SRU depuis 2000. Au 1^{er} janvier 2002, la commune présentait un taux de LLS de 9,09%. La proportion de LLS s'est progressivement accrue, particulièrement depuis les années 2010, jusqu'à atteindre 15,09 % au 1^{er} janvier 2024. La commune est scindée en deux parties, séparées par la Moder qui s'écoule d'ouest en est. Au nord, la zone d'activité, au sud la ville proprement dite. La commune est contrainte à l'est par la présence d'un contournement routier de la Départemental 1063 (17 ha) rendant le développement de la partie est du ban communal (140 ha) inopérant, d'une forêt (460 ha) en forte extension depuis les années 1950 (339 ha), de deux zones Natura 2000 (60 ha) et de zones impactées au titre du PPRI de la Moder (165 ha).

La commune rencontre un certain nombre de difficultés dans la production de logements sociaux :

- Il reste peu de dents creuses dans le bâti actuel.

- La commune a pu, dans le passé, mettre directement du foncier lui appartenant à la disposition des opérateurs fonciers sociaux. Or à présent, il n'y a plus de foncier communal directement urbanisable pour réaliser des logements sociaux.
- Il convient de relever l'impact de la crise du logement survenue en particulier depuis le 4ème trimestre 2022, qui s'est matérialisée notamment par une augmentation du prix des terrains à bâtir avec un prix au m2 médian supérieur à celui du Bas-Rhin. Le prix du foncier a connu sur la commune une augmentation de l'ordre de 15 % à 25 % depuis 2020 et demeure parmi les plus élevés au sein de la CAH (2270 € / m2 pour l'achat d'une maison). En 2023, le volume de vente a ainsi diminué dans le Bas-Rhin de 34% par rapport à l'année précédente. Ce contexte a pesé sur l'équilibre des opérations neuves portées par les porteurs de projets historiques de la commune, notamment quand il s'agit d'intégrer du logement social dans des opérations mixtes de plus petite taille, du fait d'un report trop important de la charge foncière sur le coût de sortie des logements libres résiduels.. Dans chaque échange que la commune a pu avoir avec les bailleurs sociaux, cette dernière a dû imposer la présence de logement de type PLAI dans la mesure où, pour les bailleurs sociaux, l'équilibre financier pour ce type de produit, n'était pas garanti.

Malgré ce contexte, la commune met en œuvre de nombreux moyens pour produire des logements sociaux :

- La commune mobilise autant que possible le droit de préemption urbain : depuis la mise en carence de 2020, le recours au dispositif de minoration foncière de l'Établissement Public Foncier d'Alsace (EPFA) a été fructueux : quatre projets ont ainsi été menés en vue de la réalisation d'une quarantaine de logements aidés. L'un a fait l'objet d'un dépôt de permis en 2024. Les autres PC devraient être déposés en 2025. L'EPFA est également sollicité pour un portage foncier hors préemption. La commune entend poursuivre son travail collaboratif avec l'EPFA pour mobiliser les dispositifs de portage foncier.
- Le PLUi de Schweighouse-sur-Moder et Environs imposait sur le ban communal au moins 20 % de logement locatifs sociaux pour toute opération engendrant la création de plus de 8 logements. Dans le futur PLUi de la CAH, la commune augmente cet objectif à 25% sur la même cible de programme (minimum 8 logements). Dans le cadre de négociations de gré à gré et au cas par cas, ce taux cible de logements sociaux est dépassé. Ainsi, le lotissement du Haslen présente un taux de logements sociaux de 40 %
- Avec l'ambition de favoriser les parcours résidentiels, la commune encourage également le développement de l'accession sociale puisque 12 logements en PSLA ont fait l'objet d'un permis de construire. La commune est par ailleurs membre des instances de suivi et de pilotage du partenariat entre la CAH, la CeA et Procivis Alsace.
- Dans le cadre du Pacte territorial, la commune subventionne les travaux de rénovation des propriétaires bailleurs privés qui s'engagent à louer leur bien à un loyer social ou très social via un conventionnement avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Ainsi, les efforts des dernières années ont abouti à une part de 41% de logements sociaux parmi l'ensemble des nouvelles livraisons entre 2019 et 2024 (81% si l'on prend pour référence les seules années 2020 à 2024), ce qui est cohérent avec l'objectif de 35% inscrit pour la commune dans le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi).

Au regard du contexte spécifique de Schweighouse mais surtout des actions déjà déployées, la commune ne souhaite pas, pour l'instant, remonter ses taux de SMS.

Des SMS ont été créés dans la **commune d'Oberhoffen-sur-Moder**, carencée en logements locatifs sociaux depuis peu puisqu'elle a dépassé le seuil de 3500 habitants au 1^{er} janvier 2023 ; la commune comptait alors 3.19% de logements sociaux. Au 1^{er} janvier 2025, ce taux connaît une forte hausse puisque le taux atteint 5.69%, et cela malgré le contexte de crise du logement. Oberhoffen souhaite poursuivre cette dynamique en envisageant de signer un Contrat de Mixité Sociale avec l'Etat et en créant deux secteurs de mixité sociale. Le premier concerne l'ensemble des zones UAa, UBa et UCa (les zones à dominante résidentielle) présentes sur le territoire communal à hauteur de 25 % de logements sociaux pour un programme de logements supérieur ou égal à 4 logements. Le deuxième est plus contraignant et concerne un secteur d'extension de la commune, rue des Pâquerettes, concerné également par une OAP. Ces deux SMS ont pour but de contribuer à l'atteinte des objectifs SRU avant le « dégel » des PAPAG, conformément aux orientations du PADD.

Concernant la ville de **Haguenau**, au regard des actions déjà déployées et de la diversité des outils mobilisés en faveur de la production et de la diversification de l'offre de logements sociaux, la ville ne souhaite pas, pour l'instant, recourir à de nouveaux dispositifs et concentrera son action sur l'efficacité des mesures déjà engagées.

Le volontarisme de Haguenau se manifeste dans la signature, pour la période 2023-2025, d'un contrat de mixité sociale avec l'Etat et la CAH, lequel présentait déjà les efforts consentis par la commune et rappelés ci-après.

- Lorsque la ville possède la maîtrise foncière, elle exige, conformément au PLHi, au moins 35% de logements sociaux. Exemple : la ZAC Thurot, compte plus de 45% de logements sociaux pour les projets existants et futurs.
- Dans le cas contraire, Haguenau échange avec chaque porteur de projet de manière à prévoir ou à augmenter le nombre de logements sociaux de l'opération immobilière.
- Au besoin, Haguenau s'engage financièrement. Exemple le plus récent : l'opération de 15 logements en PLAI et PLUS au 134a route de Weitbruch, objet d'un agrément pour Domial en 2022 grâce à une subvention de 220 000 € de la Ville de Haguenau.
- La ville mobilise le droit de préemption urbain de manière ciblée, selon les opportunités qui se présentent. La CAH a délégué le droit de préemption urbain à l'EPF Alsace, à la demande de la Ville de Haguenau, en vue de la réalisation d'une résidence sénior sociale.
- Au-delà de l'atteinte des objectifs SRU, Haguenau s'efforce de diversifier l'offre et de l'adapter aux besoins des parcours résidentiels : citons ainsi également le développement de l'offre à destination des étudiants et jeunes actifs, via un nouveau projet en cours à la ZAC Thurot avec Amitel. Dans cette perspective, la ville soutient également l'accession sociale : au sein du QPV Les Pins-Musau, la commune a vendu à la société HERIA un terrain pour la réalisation de 20 logements en accession sociale sécurisée. Quoique non comptabilisés au titre de la loi SRU, ils restent néanmoins réservés à des particuliers situés sous des plafonds de ressources très proches de ceux du PLS.

Haguenau s'engage fortement pour développer l'offre locative sociale privée : en mars 2022, une OPAH-RU est lancée avec l'objectif de rénover dans le centre-ville de Haguenau 110 logements en cinq ans, dont un tiers à destination de locataires modestes via un conventionnement ANAH. Depuis de nombreuses années, la commune abonde également les aides volontaristes de l'ANAH dans le cadre des programmes d'intérêt généraux (PIG) et maintenant du pacte territorial.

Ces efforts se manifestent dans les agréments accordés : durant la période 2020-2023, sur les 1216 nouveaux logements ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, 34% ont fait l'objet sur la même

période d'agréments pour du logement social, soit 415 logements. Aussi, la proportion de logements sociaux projetée parmi les autorisations d'urbanisme représente un pourcentage non négligeable, ambitieux et cohérent avec la cible de 35% inscrite pour la commune dans le PLHi adopté le 30 mars 2023.

Néanmoins, la commune a constaté, comme à Schweighouse-sur-Moder, des difficultés depuis 2022 dans la réalisation de logements aidés, en raison des coûts plus élevés de construction et du foncier qui ont rendu plus délicats l'intégration de PLAI dans les opérations.

Divers

L'article A.2 autorise sous conditions toute une série d'usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations dans la mesure où elle permet de mettre en œuvre de nombreuses orientations portées par le PADD et sans se rattacher spécifiquement à une zone, en particulier :

- les infrastructures, constructions, ouvrages techniques, équipements et installations, à condition d'être liés notamment aux différents types de réseaux. Le PLUi généralise leur admission à l'ensemble du territoire dans la mesure où ils concourent à une mission de service public et qu'il est impossible de prévoir à l'avance leur localisation et caractéristiques techniques précises ;
- les mouvements de terrain, liés à certains types de travaux, principalement pour des motifs environnementaux (qui vont dans le sens d'une prise en compte ou d'une amélioration de la situation environnementale) ;
- divers aménagements en milieu naturel, en compatibilité avec les fonctionnalités environnementales (cheminements, aménagements, etc.). Ils permettent par exemple la bonne gestion de ces espaces, leur restauration ou encore leur mise en valeur.

Les dispositifs photovoltaïques au sol sont autorisés uniquement sur un terrain avéré dégradé de manière à ne pas entraîner de perte de valeur agricoles productives ou entraîner un impact négatif sur des milieux naturels. On entend par « terrain dégradé », un espace, souvent anciennement exploité ou abandonné, dont les caractéristiques physiques (ex : sols contaminés ou érodés souvent en raison d'une activité industrielle ou minière), environnementales (ex : sols pollués, présence de déchets toxiques) ou fonctionnelles (ex : sites abandonnés tels que friches industrielles) le rendent inadapté à son usage initial ou à de nouveaux usages sans une intervention ou une réhabilitation. Ces terrains sont généralement associés à des problèmes environnementaux, économiques ou sociaux.

2. SECTION B - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1. Article B.1

Les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques constituent une composante forte des différentes typo-morphologies, qui sont à la base du découpage des zones urbaines. Du fait de ce caractère « discriminant », l'article B.1 comprend de nombreuses dispositions spécifiques à chacune des zones, en fonction de leurs objectifs respectifs. Dans les dispositions applicables à toutes les zones, seules des dispositions d'ordre général et non liées à une zone en particulier ont été reprises. L'article B.1 définit ainsi les modalités de mesure de l'implantation des constructions et des cas exceptionnels pouvant faire l'objet de plus de souplesse (angles de rues, parcellaire contraint, mise aux normes PMR...), de manière transverse à toutes les zones. De la même manière, les équipements publics sont exemptés de respecter les règles d'implantation aux voies et emprises publiques, sauf dispositions graphiques contraires. Leur volume et caractéristiques techniques variables, leur caractère ponctuel dans l'espace et la volonté de ne pas contraindre leur implantation (qui doit pouvoir être pensée au cas par cas) motivent cette exemption. L'ensemble de ces dispositions vise à ne pas faire du PLUi un outil trop contraignant, voire contre-productif, dans le cas de projets de construction ou d'aménagement visant un intérêt collectif ou à lutter contre les effets du dérèglement climatique ou de la précarité énergétique.

L'article B.1 admet l'isolation thermique des façades par l'extérieur dans les marges de recul et sur le domaine public afin de permettre la prise en compte des préoccupations énergétiques, en cohérence avec lois récentes et les orientations du PADD.

En outre, le règlement graphique et écrit définit sur plusieurs types de linéaires des reculs spécifiques à respecter, nonobstant les dispositions réglementaires écrites de chacune des zones. Ces reculs concernent en particulier :

- des voies ferrées et diverses infrastructures de réseaux, où s'appliquent des reculs spécifiques pour des questions de sécurité des différentes circulations et de fonctionnement (accès et maintenance pour les différents gestionnaires notamment) ;
- des cours d'eau et fossés, pour des motifs de préservation du fonctionnement écologique et hydraulique et/ou d'accès aux berges à des fins de gestion et d'entretien, en cohérence avec les orientations du PADD ;
- La prise en compte des travaux de transformation des constructions existantes, non conformes aux règles d'implantation, constitue une mesure de sauvegarde pour ces constructions. Le règlement admet que lorsqu'elles ne respectent pas les règles mises en place, sont néanmoins permis les travaux qui sont sans effets au regard de la règle considérée ou qui n'aggravent pas la situation de non-conformité (excepté pour des travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur, qui restent autorisés dans tous les cas pour des motifs de transition énergétique). Pour les mêmes raisons, cette disposition s'applique également aux constructions dont l'implantation et/ou le gabarit n'est pas conforme aux règles de l'article B.2 et B.4.

Plus spécifiquement enfin, le document graphique identifie des « ensembles urbains cohérents » sur la commune de Bischwiller, associés à plusieurs règles au sein du règlement écrit. Comme explicité dans le titre de la prescription, il s'agit d'éléments bâtis généralement accolés ou proches dont l'intérêt patrimonial réside dans leur cohérence d'ensemble en matière d'organisation bâtie et la cohérence avec leur environnement urbain. Deux ensembles bâtis sont ainsi repérés :

- un ensemble de maisons ouvrières, édifiées au 19^{ème} siècle et début du 20^{ème}, à l'ouest du centre historique de Bischwiller, dans le secteur de l'ancienne usine Vestra. Cet ensemble est en effet un témoignage du patrimoine industriel de la ville et les maisons qui le composent sont restées fidèles au modèle d'origine : de nature modeste, elles se présentent sous forme d'un volume simple, rez-de-chaussée bas, couvert d'un toit à deux pentes, et disposent toutes d'un petit jardin en cœur d'îlot. La trame « Ensemble urbain cohérent » impose la préservation du gabarit actuel : par exemple, les surélévations sont interdites. De plus, toute construction nouvelle ou transformation du bâti devra préserver le caractère de ces maisons existantes, ainsi que de respecter les hauteurs et les implantations dominantes.
- le lotissement Pierson, qui a été réalisé au début du 20^{ème} siècle sur le terrain de l'ancienne manufacture du même nom, spécialisée dans la fabrication et le séchage de draps. Ce lotissement se présente aujourd'hui sous forme d'un lotissement résidentiel homogène, au tracé régulier composé d'une trentaine de villas cossues, qui sont, en majorité, d'origine. Les parcelles d'angle, plus grandes, sont occupées par les propriétés les plus prestigieuses, tant du point de vue du bâti que de la végétation. La trame « Ensemble urbain cohérent » impose une obligation pour toute construction nouvelle, de préserver le caractère de ces immeubles, ainsi que de respecter les hauteurs et les implantations dominantes.

L'objectif de cette prescription est donc la préservation d'un patrimoine spécifique, en lien avec les orientations du PADD relatives à la préservation patrimoniale des centres-villes et centres-villages. Cette prescription existait déjà au PLUi de Bischwiller et est conservée dans le cadre de l'élaboration du présent PLUi, afin de ne pas perdre la finesse réglementaire des précédents documents d'urbanisme en changeant d'échelle d'application.

2.2. Article B.2

Les dispositions de l'article B.2 sont similaires à celles de l'article B.1 déjà énoncées et prises pour des motifs équivalents.

2.3. Article B.3

L'emprise au sol constitue une des règles structurantes de la volumétrie des constructions et de la densité urbaine, qui sont à la base du découpage des zones. Du fait de ce caractère « discriminant », les dispositions de l'article B.3 sont définies zone par zone, en fonction de leurs objectifs respectifs.

Ici, l'article B.3 ne fait qu'exempter de règles les équipements collectifs, services publics et installations de faible emprise concourant aux missions du service public, pour des motifs équivalents à ceux de l'article B.1, déjà exposés.

2.4. Article B.4

L'article B.4 précise le mode de calcul de la hauteur des constructions et des cas exceptionnels pouvant faire l'objet de plus de souplesse (installations techniques, dispositifs de production d'énergies renouvelables, sur-hauteurs liées aux prescriptions de documents relatifs aux zones inondables...), de manière transverse à toutes les zones. De la même manière que pour l'article B.1, l'ensemble de ces dispositions vise à ne pas faire du PLUi un outil trop contraignant, voire contre-productif, dans le cas de projets de construction ou d'aménagement visant à lutter contre les effets du dérèglement climatique ou de la précarité énergétique.

L'article B.4 exempte également de règles les équipements collectifs, services publics et installations de faible emprise concourant aux missions du service public, pour des motifs équivalents à ceux de l'article B.1, déjà exposés.

La prise en compte des travaux de transformation des constructions existantes, non conformes aux règles de hauteur, constitue une mesure de sauvegarde pour ces constructions. Cette disposition est similaire à celles relatives aux modes d'implantation et est prise pour des motifs équivalents.

2.5. Article B.5

Les dispositions définies à l'article B.5 constituent un « garde-fou », garantissant le respect de dispositions sécuritaires qui sont par ailleurs demandées par les services de secours et d'incendie, lors des autorisations d'urbanisme. Il s'agit donc d'un point de vigilance rappelé par le règlement.

3. SECTION C - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1. Article C.1

L'article C.1 rappelle des dispositions du code de l'urbanisme en matière d'intégration paysagère des constructions. Il fixe également des dispositions facilitant l'intégration visuelle de diverses installations techniques, et limitant leurs nuisances éventuelles.

3.2. Article C.2

Les caractéristiques architecturales des constructions motivent la distinction de plusieurs zones réglementaires. Du fait de ce caractère « discriminant », les dispositions de l'article C.2 sont définies zone par zone, en fonction de leurs objectifs respectifs.

L'article C.2 permet également d'encadrer les mesures mises en place afin de lutter contre les effets du dérèglement climatique. La réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur, et ainsi la limitation des déperditions énergétiques, est permise sous condition de ne pas altérer l'aspect extérieur des constructions et de privilégier des matériaux compatibles avec les exigences de durabilité souhaitées par les orientations du PADD. De la même manière, les dispositifs de protection solaire,

essentiels lors de fortes chaleurs, ne sont pas précisément réglementés mais doivent raisonnablement s'intégrer au gabarit de la construction.

L'article C.2 exempte également de règles les équipements collectifs, services publics et installations de faible emprise concourant aux missions du service public, pour des motifs équivalents à ceux de l'article B.1, déjà exposés.

3.3. Article C.3

Les spécificités propres à chaque zone, et donc chaque tissu urbain, sont réglementées au sein du règlement de chaque zone. Au sein des dispositions applicables en toutes zones, des modalités quant à l'instruction de la règle sont déclinées, tant en termes de mode de calcul, de souplesse pouvant être accordée en fonction du projet dans lequel s'insèrent ces clôtures ou de principes généraux d'insertion paysagère. Ces règles visent à permettre des projets architecturaux ou d'aménagement adaptés au contexte ou aux enjeux spécifiques à chaque projet (sécurité, nuisances, paysage...).

3.4. Article C.4

La protection du patrimoine bâti :

L'axe 4 du PADD (« Un territoire authentique qui préserve et valorise son patrimoine bâti ») met l'accent sur la nécessité de protéger et de valoriser les éléments constitutifs de l'identité du territoire, notamment les éléments bâtis remarquables au regard de leur architecture, l'histoire ou de leur vocation passée. Les orientations déclinées dans cet axe soulignent l'importance d'offrir un degré de préservation adapté en fonction du type de bâtiment patrimonial, voire de permettre la transformation maîtrisée de ces bâtiments dans un contexte où il est devenu indispensable de penser l'évolution urbaine prioritairement au sein de la trame urbaine existante.

En réponse à ces besoins estimés, le document graphique identifie plusieurs constructions ou éléments de constructions au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, catégorisés selon la typologie suivante :

- bâtiment de valeur patrimoniale (Brumath) ;
- bâtiment remarquable de type 1 et 4 (Bischwiller) ;
- bâtiment remarquable de type 2 (Haguenau, Kriegsheim) ;
- bâtiment remarquable de type 3 (Bilwisheim) ;
- ensemble urbain cohérent (Bischwiller) ;
- façade remarquable (Bilwisheim) ;
- mur de clôture et porche remarquable (Bilwisheim).

L'article C.4 des dispositions applicables en toute zone définit l'interdiction de démolir les constructions identifiées comme bâtiments remarquables de types 1 et 2, en raison de leur forte

importance patrimoniale, tout en encadrant les extensions permises dans le cadre d'une identification de type 1.

Pour les bâtiments remarquables interdits à la démolition, le PLUi permet des transformations sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des constructions par rapport à leur visibilité depuis la rue : cela s'apprécie au cas par cas, en fonction des spécificités architecturales de la construction concernée et de son inscription dans le paysage urbain environnant. Cette disposition vise tout particulièrement à préserver les perspectives traditionnelles, telles que perçues dans l'axe de la rue, et l'inscription du bâtiment concerné dans cette perspective.

Les bâtiments remarquables de type 3 ainsi que les bâtiments de valeur patrimoniale ont des règles de protections plus souples, permettant leur démolition si elle semble nécessaire, mais imposant le respect de l'identité d'origine du bâtiment en cas de reconstruction ou de travaux mineurs. Ces règles visent à permettre l'évolution des constructions à valeur patrimoniale tout en affirmant architecturalement l'histoire qu'ils portent et qu'ils représentent pour le territoire. Ces dispositions vont dans le sens des orientations fixées par le PADD.

Les bâtiments de type 4 concernent le quartier de maisons ouvrières de Bischwiller qui revêt une ambiance et silhouette urbaine très caractéristiques méritant d'être préservées. Aussi, si la démolition est possible, la reconstruction à l'identique est obligatoire.

Des éléments plus ponctuels sont également repérés et protégés via le dispositif réglementaire, à l'instar de certaines façades, de certains murs de clôture et porches remarquables. De la même manière, ils disposent eux aussi de prescriptions de protection souple, de manière à pouvoir adapter ces éléments bâtis aux usages actuels.

Il est à noter que seules cinq communes de la Communauté d'Agglomération de Haguenau sont concernées par des prescriptions de protection patrimoniales au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Cela s'explique par le recours à ces outils de protection au sein des PLU et PLUi en vigueur au moment de la procédure du présent PLUi : ces prescriptions ont été reportées au sein du projet de PLUi. Des réflexions quant à la préservation d'autres éléments de patrimoine sont cependant à l'œuvre au sein des communes actuellement non concernées et pourront faire l'objet de procédures d'évolution du présent PLUi ultérieurement. Ces réflexions nécessitent un temps long qui n'était pas compatible avec le calendrier de l'élaboration du PLUi.

3.5. Article C.5

Sans objet.

4. SECTION D - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.1. Article D.1

Le coefficient de végétalisation par surface est un coefficient qui réserve, sur une parcelle ou une unité foncière, des surfaces favorables à la biodiversité, dites « surfaces éco-aménageables ». En écho aux orientations du PADD, le coefficient de végétalisation répond à plusieurs enjeux, notamment :

- la lutte contre l'érosion de la biodiversité locale ;
- la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- la limitation du ruissellement des eaux de pluie.

Le coefficient de végétalisation se décline selon différents types de surfaces éco-aménageables qui sont pondérées en fonction de leur intérêt environnemental. Une « valeur écologique de la surface » allant de 0 pour une surface minérale imperméable à 1 pour des espaces verts de pleine terre est définie pour chaque surface.

En complément de ce critère surfacique, l'article D.1 définit des « alternatives » pouvant contribuer à atteindre le résultat attendu de coefficient de végétalisation, par exemple à travers la plantation d'un arbre. La valeur des « alternatives » varie selon l'intérêt environnemental de la plantation. L'objectif de cette mesure est notamment d'apporter une alternative en cas d'impossibilité ou difficulté de répondre au coefficient de végétalisation via les seules surfaces « horizontales » (au sol ou sur bâtiment).

Le coefficient de végétalisation est fixé à l'article D.1 de chaque zone du PLU et se cumule avec le pourcentage de pleine terre ou d'aménagement paysager à atteindre, défini par ailleurs. La valeur du coefficient est proportionnée, notamment aux caractéristiques typo-morphologiques de chaque zone, et répond à des motifs équivalents à ceux définis pour les dispositions de pleine terre.

L'article D.1 définit également des cas dérogatoires à l'application du coefficient de végétalisation, qui affectent peu ou pas l'occupation du sol existante (reconstruction à l'identique, surélévations de bâtiments, etc.).

Exemple d'application du coefficient de végétalisation :

Pour rappel, le calcul à effectuer est le suivant et mentionne des valeurs détaillées dans un tableau au sein des dispositions applicables en toute zone :

$$\text{Coefficient de végétalisation} = \frac{\text{surface A (en m}^2\text{)} \times \text{Valeur B (cf. chiffre tableau)}}{\text{superficie de la parcelle (en m}^2\text{)}} \times 100 + \text{alternative (en \%)}$$

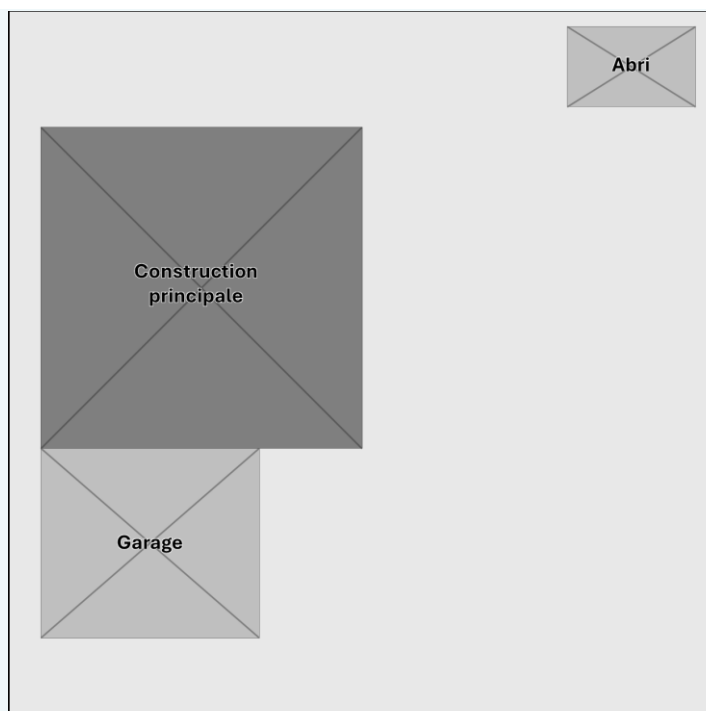
Prenons l'exemple suivant, expliqué par étape :

Données préalables : le projet de construction

Un particulier souhaite construire son projet d'habitation en zone UCa.

La superficie de la parcelle est de 500 m².

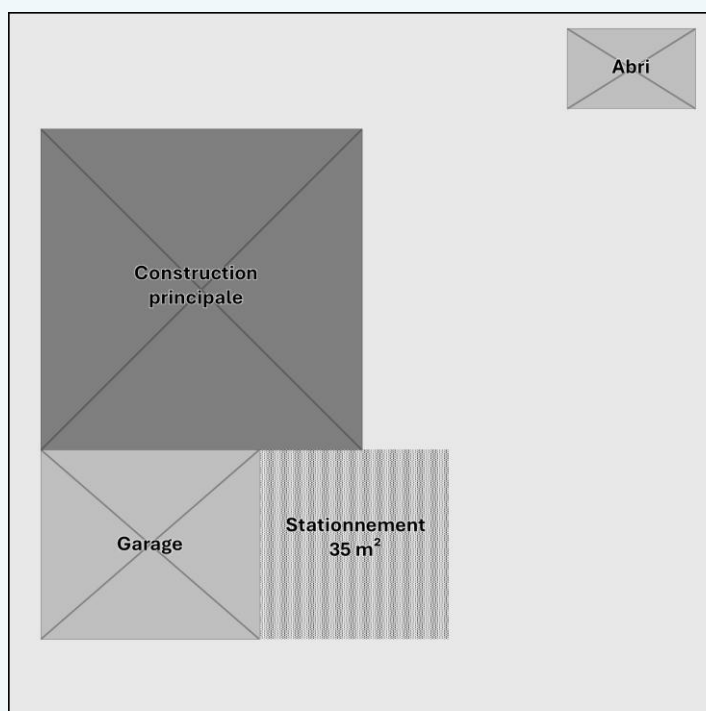
Il projette de construire un pavillon de 100 m² (de plain-pied), un garage accolé de 40 m² et un abri de jardin de 10 m². La superficie totale des constructions est de 150 m².



Étape 1 : Application des règles de stationnement

Le règlement de la zone UCa impose 4 places de stationnement, dont *a minima* une place couverte.

Dans notre cas d'étude, 2 places couvertes sont situées dans le garage, et 2 places sont identifiées sur un espace libre à côté représentant une superficie de 35 m².



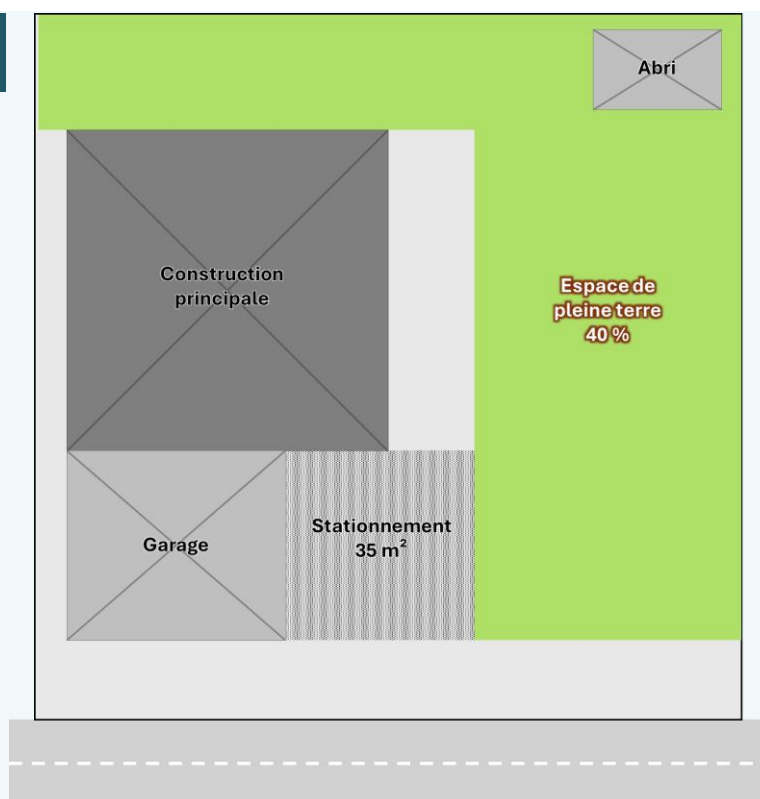
Étape 2 : Application de la règle d'espace de pleine-terre

Le règlement de la zone UCa impose un coefficient de végétalisation de 50 %, dont 40 % obligatoirement en espace de pleine-terre.

Pour notre parcelle, cela correspond à 200 m² d'espace de pleine-terre.

Une fois réalisés, il reste 10 % à réaliser au titre du coefficient de végétalisation (50 % - 40 % = 10 %).

➔ **Comment atteindre le coefficient de végétalisation ?**



Étape 3 : exemples de mise en œuvre du coefficient de végétalisation

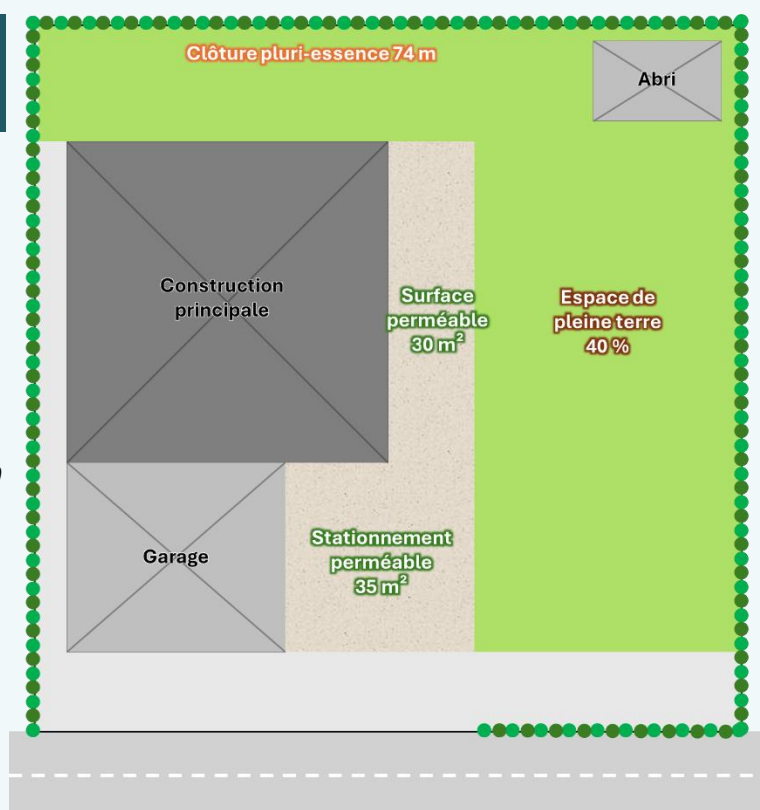
■ Solution 1

L'espace dédié au stationnement de 35 m² est réalisé en gravier (perméable). À cela s'ajoute la création d'une terrasse de 30 m² réalisée en béton poreux. Ces réalisations apportent **+2,6 %** de coefficient de végétalisation.

$$\text{Calcul : } ((30+35) * 0,2) / 500 * 100 = 2,6 \%$$

Une alternative favorable à la nature est mise en place : une clôture végétalisée pluri-essence est plantée sur l'ensemble des limites séparatives, ainsi que sur la portion de limite de voie non-dédiée à l'accès à la parcelle. Au total, 74 mètres linéaires sont plantés, soit **+7,4 %** de coefficient de végétalisation.

$$\text{Calcul : } 74 * 0,1 = 7,4 \%$$



- ✓ **L'objectif de +10 % de coefficient de végétalisation, en plus des 40 % de pleine-terre est atteint.**

Calcul : $2,6 + 7,4 = 10 \%$

▪ Solution 2

De la pleine-terre supplémentaire est aménagée, à hauteur de 16 m². Cela représente un apport de **3 %** de coefficient de végétalisation.

Calcul : $(16 * 1) / 500 * 100 = 3 \%$

La toiture du garage, correspondant à 40 m², est réalisée en toiture végétalisée dont le substrat est d'une épaisseur de 35 cm. Cette réalisation apporte **+4,8 %** de coefficient de végétalisation.

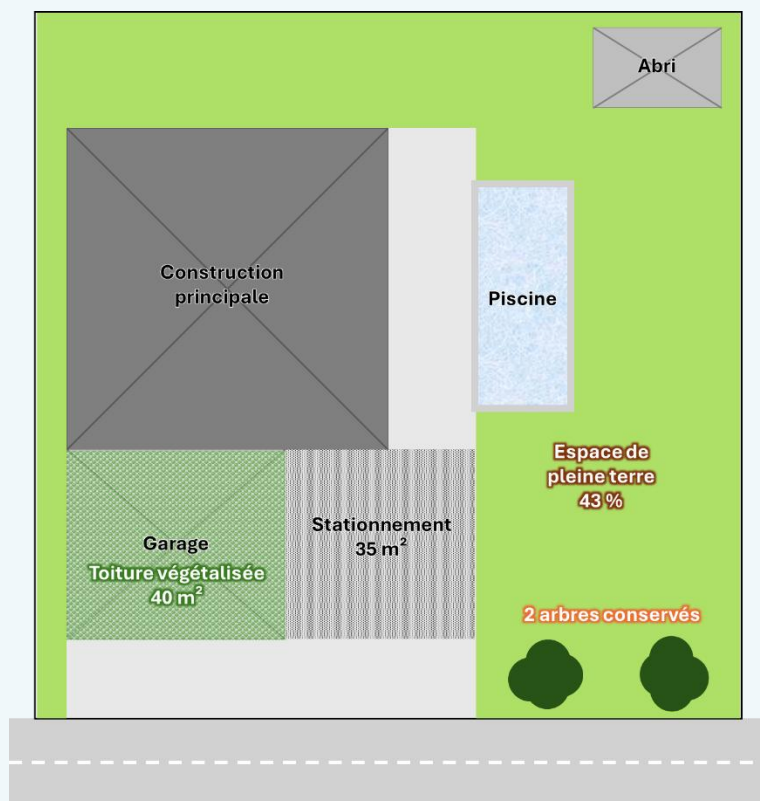
Calcul : $(40 * 0,6) / 500 * 100 = 4,8 \%$

Une alternative favorable à la nature est mise en place : deux arbres présents sur la parcelle sont conservés. Ils apportent **+2 %** de coefficient de végétalisation.

Calcul : $2 * 1 \% = 2 \%$

- ✓ **L'objectif de +10 % de coefficient de végétalisation, en plus des 40 % de pleine-terre, est atteint. Cette solution permet également la construction d'une piscine sur la parcelle.**

Calcul : $3,4 + 4,8 + 2 = 10,2 \%$



■ Solution 3

La pleine-terre est maintenue à 40% et doit compenser l'implantation d'une piscine.
La totalité des espaces libres restants est traitée en revêtement perméable, de type gravier, y compris l'espace consacré au stationnement extérieur. Cette solution apporte **+4,6 %** de coefficient de végétalisation.

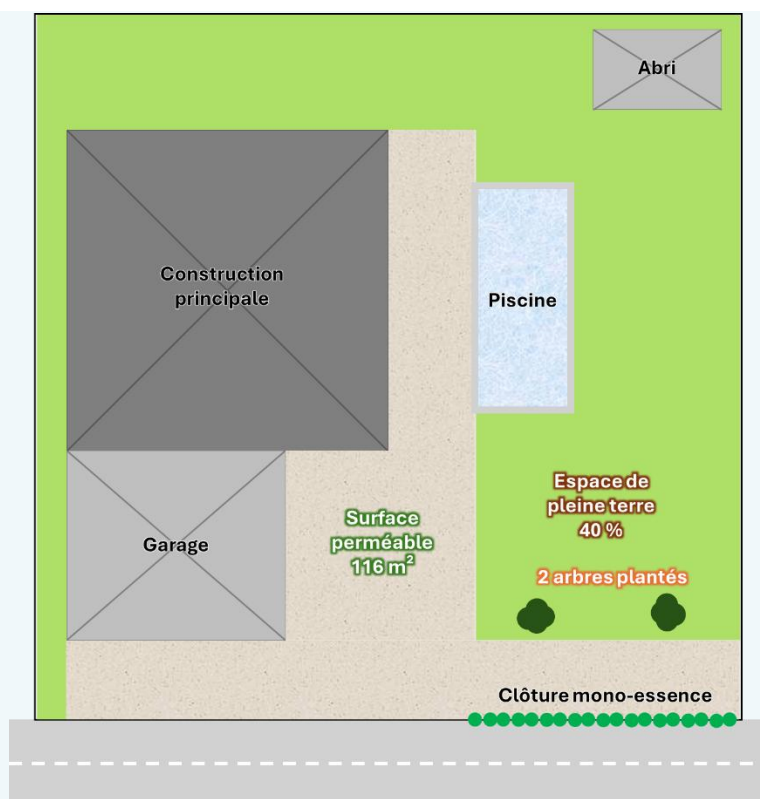
$$\text{Calcul : } ((116 * 0,2) / 500) * 100 = 4,6 \%$$

Une alternative favorable à la nature est mise en place : 2 arbres sont plantés. Ils rapportent chacun 1 % de coefficient de végétalisation, soit au total **+2 %**.

Une haie végétalisée est plantée, mais n'est composée que d'une seule essence. Elle ne contribue pas au coefficient de végétalisation.

- **L'objectif de +10 % de coefficient de végétalisation, n'est pas atteint.**

$$\text{Calcul : } 4,6 \% + 2 \% = 6,6 \%$$



4.2. Article D.2

Sans objet.

5. SECTION E - STATIONNEMENT

Les normes de stationnement automobile comportent des variations d'une zone à l'autre, d'où l'absence de dispositions quantifiables applicables à toutes les zones. Seules sont réglementées les dimensions des places, afin de garantir une praticité de stationnement et le respect des normes de sécurité et d'accessibilité PMR. De la même manière, l'interdiction des places en enfilade permet de concevoir des espaces de stationnement adaptés aux usages.

Cette section définit principalement des dispositions en matière de stationnement des bicyclettes. En effet, l'absence de place de stationnements dédiés constitue un frein réel à l'usage du vélo, notamment son usage au quotidien. Dès lors, pour favoriser l'usage de ce mode, le règlement fixe systématiquement une norme minimale ou des objectifs à atteindre, principalement pour l'habitat et en fonction des besoins recensés au sein des sites d'activités économiques.

Par ailleurs, afin de faciliter l'usage du vélo, le règlement impose de rendre facile l'accès au lieu de stationnement, un espace difficilement accessible étant un réel frein à la pratique du vélo au quotidien.

La transformation d'immeuble(s) existant(s) ne créant pas de nouveaux besoins de stationnement ou ne nécessitant pas l'obtention d'autorisation d'urbanisme n'est pas soumise aux normes de stationnement des véhicules et des bicyclettes. Cette disposition permet de ne pas contraindre le renouvellement urbain et de ne pas augmenter le coût de la construction en raison des surfaces mobilisées par le stationnement.

Les opérations d'aménagement d'ensemble ont généralement une taille critique suffisante (du fait de leur échelle plus importante que celle d'une ou plusieurs constructions isolées) et des objectifs parfois multiples (projet urbain global) qui rendent opportune la prise en compte du stationnement alternatif et du foisonnement des usages, et leur traduction via des dispositions réglementaires.

Cette disposition réglementaire s'inscrit dans le cadre de l'équilibre souhaité entre la réponse aux besoins des ménages et des usagers du territoire et la volonté d'encourager les mobilités alternatives qui constituent l'un des fondamentaux de la politique des déplacements portée par le PLUi. Compte tenu de la très grande diversité des situations pouvant être rencontrées et de l'impossibilité de définir une norme unique, le PLUi renvoie aux porteurs de projets la responsabilité de justifier du gain de places estimé par cette diversité d'usages afin de pouvoir bénéficier d'une diminution de la norme de stationnement.

Le PLUi donne également la possibilité de réaliser les places de stationnement demandées de façon mutualisée. Ce type d'organisation améliore la qualité urbaine et permet de diminuer la consommation d'espace liée à la réalisation de places de stationnement. Elle participe donc à la politique globale d'optimisation foncière du PLUi.

6. SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

6.1. Articles F.1 & F.2

Les enjeux de sécurité, de confort et d'organisation des accès ainsi que leur dimensionnement ou les caractéristiques des voies nouvelles sont essentiels à la réussite d'un projet de construction ou d'urbanisme et participent à la qualité de vie au quotidien des futurs occupants ou utilisateurs. Cela motive l'encadrement réglementaire figurant au PLUi.

Les dispositions relatives aux accès sont essentiellement liées à des préoccupations de sécurité publique. Si la réalisation d'un accès pour une construction isolée individuelle ne pose généralement

pas de vraie difficulté, sauf cas particulier, il en est parfois autrement pour un ensemble d'immeubles collectifs ou une activité qui obéit à d'autres impératifs, notamment économiques.

Le PLUi définit en conséquence une série d'exigences auxquels les accès doivent pouvoir répondre. Sauf cas particuliers, elles ne peuvent être quantifiées et doivent s'apprécier au cas par cas. A minima, une règle générale de 3 mètres de largeur d'accès est définie, mais comme l'indique le règlement, cette largeur peut être augmentée en fonction d'un besoin spécifique.

Les dispositions particulières définies au règlement visent à encadrer l'urbanisation de ces secteurs et éviter certaines dérives possibles et déjà observées. Elles doivent permettre d'éviter une densité bâtie trop importante, « en enfilade », associée à des accès réalisés au coup par coup. Ces dispositions encourageant au contraire à la réalisation d'opérations pensées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, cohérent et optimisé.

6.2. Articles F.3, F.4 & F.5

L'obligation de desserte par les réseaux pour pouvoir construire est un principe fondamental en urbanisme. L'ensemble des dispositions relatives à l'eau potable et à l'assainissement tient compte des réglementations en vigueur. En outre, les dispositions en matière d'eaux pluviales, et notamment leur gestion alternative et séparée du réseau d'eaux usées, permettent d'éviter la surcharge des réseaux. Les dispositions définies à l'article F.4 permettent de répondre à cet objectif, dans un contexte de changement climatique, se caractérisant par des phénomènes météorologiques potentiellement plus extrêmes, notamment des épisodes pluvieux intenses. Elles tiennent également compte des sensibilités environnementales, notamment de la vulnérabilité du territoire aux risques de coulées d'eaux boueuses et de la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines.

La préservation d'un cadre de vie de qualité, en limitant l'impact visuel des réseaux électriques, justifie qu'on y interdise la réalisation d'araignées de câbles aériens. Les raccordements devront donc être réalisés en souterrain, lorsque les réseaux publics sont enterrés, et les armoires techniques devront être bien insérées dans l'environnement immédiat.

Les dispositions définies à l'article F.5 traduisent la prise en compte progressive des communications numériques, sur l'ensemble du territoire. En imposant sous les voies nouvelles des installations permettant à terme d'accueillir tous types de réseaux, en particulier un réseau numérique à très haut débit (tel que la fibre optique), le PLUi participe à la montée en puissance de ces réseaux dans l'équipement des constructions et limite les coûts ultérieurs de leur déploiement. Ces dispositions permettent également un accès à tous aux services numériques et limitent ainsi la « fracture numérique » pouvant être observée dans les territoires les moins desservis.

7. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le règlement graphique comporte de nombreux emplacements réservés destinés à préserver de la construction les terrains identifiés comme nécessaires aux besoins de la puissance publique, suivant les dispositions du code de l'urbanisme. Ces emplacements réservés s'inscrivent en cohérence avec les orientations du PADD et permettent de les mettre en œuvre, en particulier celles relatives à :

- la mobilité (tous modes) ;
- l'offre en services, en équipements et en espaces publics ;
- les espaces verts et les continuités écologiques.

De nombreux emplacements réservés figurant dans les documents d'urbanisme antérieurs allant dans le sens de ces orientations, ont été conservés dans le PLUi. D'autres ont été créés, toujours en lien avec ces orientations. Les explications suivantes sont déclinées suivant les grandes catégories de destination de ces emplacements réservés.

7.1. Emplacements réservés pour des voiries

Des emplacements réservés sont définis pour permettre d'éventuels élargissements et réaménagements de routes départementales. Les motivations de ces emplacements réservés, souvent au bénéfice de la Collectivité Européenne d'Alsace, tiennent pour l'essentiel à l'amélioration des conditions de circulation et à celles de la sécurité des usagers de ce réseau routier.

Ces mêmes motivations de sécurité et de conditions de circulation justifient d'autres emplacements réservés pour des voiries à une échelle plus locale, à l'intérieur des zones urbaines. Ils répondent également à des considérations de maillage viaire, de raccourcis et de bouclages, de franchissement d'infrastructures et de création d'accès vers les zones à urbaniser, afin de raccrocher ces dernières au tissu urbain existant et limiter les effets de coupures urbaines. En milieu urbain, les élargissements de voiries doivent également permettre de créer des espaces plus larges pour les modes doux et/ou pour l'aménagement de places de stationnement, en particulier sur des voiries qui ne sont pas suffisamment dimensionnées pour y répondre. Des emplacements réservés pour la création d'aires de retournement en bout d'impasse figurent aussi au plan. Ils visent à sécuriser et à faciliter la circulation des véhicules (notamment les engins de secours et de ramassage des ordures ménagères). Ils sont dimensionnés en conséquence.

À noter que figure toujours au règlement graphique l'emplacement réservé correspondant au tracé de la Voie de Liaison Sud (VLS), d'une superficie d'environ 25 ha. Bien que ce projet de liaison inter-quartier est aujourd'hui terminé, l'emplacement réservé issu du PLU précédemment en vigueur est maintenu en attendant une actualisation du cadastre. Ainsi, il s'agit d'un emplacement réservé n'engendrant pas de projet pour la période du PLUi.

7.2. Emplacements réservés pour des liaisons piétons-cycles

Le PLU définit des emplacements réservés dédiés à la création ou l'amélioration des liaisons piétons-cycles : ils traduisent les orientations du PADD en matière de vie de proximité et encouragent le report modal vers les modes doux (espaces sécurisés, raccourcissement des distances, etc...). Ce report contribue par ailleurs aux objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Cette infrastructure se décline à plusieurs échelles, depuis le réseau cyclable structurant à l'échelle du territoire (notamment l'axe cyclable nord-sud), jusqu'au raccourci piétons-cycles d'échelle locale (îlot, quartier). Certains projets visent à renforcer la connexion de la CAH avec l'EPCI voisin, la Communauté de Communes de la Basse Zorn. À cette fin, deux emplacements réservés sont inscrits au bénéfice de cet EPCI, avec son accord, afin de permettre la réalisation d'aménagements s'inscrivant dans la continuité du réseau cyclable programmé à l'échelle intercommunale. Cette interconnexion contribuera à une meilleure desserte et bénéficiera directement aux habitants des deux territoires.

Le dimensionnement des emplacements réservés permet de répondre aux impératifs de sécurité et de confort pour les usagers, à chaque niveau d'échelle concerné (par exemple, au regard de la fréquentation) et en tenant compte du contexte géographique.

7.3. Emplacements réservés pour des équipements et ouvrages publics

Le PLUI prévoit des emplacements réservés pour la création ou l'extension d'équipements publics, de différentes vocations. Dans la majorité des cas, ils répondent à des besoins locaux qui sont souvent à mettre en lien avec l'augmentation ou le vieillissement de la population (équipements scolaires, cimetières...). Ces emplacements réservés permettent de mettre en œuvre les orientations du PADD en matière d'équipements et d'offre de services (« Favoriser et conforter les équipements nécessaires aux pratiques sportives, culturelles et de loisirs »).

D'autres emplacements réservés pour des ouvrages et installations d'intérêt général sont également prévus (tels que des bassins de rétention, des stations de relevage d'assainissement, etc.) qui correspondent à des besoins techniques qui s'expliquent par eux-mêmes au regard des objectifs de croissance démographique et économique du PLUI. Certains emplacements réservés s'inscrivent également dans la stratégie de lutte et d'adaptation aux risques naturels, notamment de coulées d'eaux boueuses particulièrement prégnantes sur la partie ouest du territoire, en prévoyant des ouvrages dédiés aux stockage des eaux boueuses.

7.4. Emplacements réservés pour des espaces verts et autres espaces publics

Des emplacements réservés sont prévus en identifiant différentes typologies d'espaces verts et d'espaces supports de continuités écologiques. L'utilisation de cet outil facilite la mise en œuvre des orientations du PADD en matière de renforcement de la trame verte et bleue et d'offre en espaces de respiration pour le cadre de vie des habitants. Il est complémentaire des nombreux espaces verts et boisés identifiés par une trame graphique de préservation et/ou de création. Ces emplacements réservés concernent par exemple des projets d'aires de jeux pour enfants ou encore des sites préférentiels pour la réalisation de mesures compensatoires.

8. ESPACES BOISES CLASSES

Conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme, « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »

Le PLUi classe plusieurs secteurs en espaces boisés classés (EBC), intégralement situés sur le territoire communal de Haguenau. En effet, le document d'urbanisme communal précédent comprenait déjà des EBC sur des sites bien spécifiques. La volonté de la Communauté d'Agglomération de Haguenau a été de ne pas perdre la finesse réglementaire des précédents documents d'urbanisme en changeant d'échelle d'application, et donc de maintenir ces protections au sein du dispositif réglementaire.

Le classement en EBC de ces sites revêt un véritable rôle environnemental qui s'inscrit dans une stratégie environnementale globale :

- préservation de la présence de forêts de plaine de faible ampleur au rôle de relais écologique fondamental ;
- préservation des corridors écologiques qui avaient été identifiés dans l'état initial de l'environnement ou lors de l'analyse des zones susceptibles d'être touchées de manière notable ;
- protection de milieux importants pour certaines espèces (Lucane cerf-volant, chiroptères...).

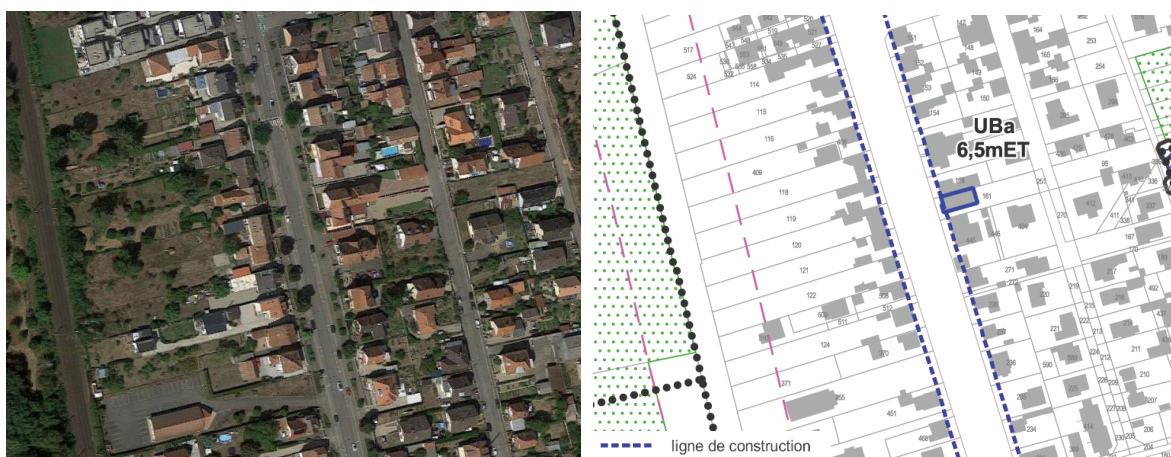
Pour cela, le PLUi a cherché à délimiter, pour les mettre sous la couverture de cette mesure de protection, les éléments de ripisylve, les lambeaux de boisements isolés dans les secteurs agricoles, les alignements d'arbres en plein champ, les haies, les corridors écologiques dont les talus végétalisés des faisceaux ferroviaires, les lisières d'espaces boisés jouxtant des zones urbaines, les ensembles présentant un intérêt particulier pour l'environnement. En somme, tous les éléments boisés ou arborés susceptibles de servir significativement de milieux relais entre massifs forestiers et parties urbanisées, ainsi que les éléments cités ci-dessus qui pouvaient être délimités en milieu urbain.

N'ont pas été classés en EBC tout ce qui s'apparentait aux grands massifs forestiers, qui ont leur propre protection juridique. Ceci ne traduit bien évidemment pas une volonté du PLUi de ne pas protéger ces milliers d'hectares de forêt, classés d'ailleurs en zone naturelle, mais participe d'un double choix : ces massifs n'ont pas besoin de cette disposition qui interdit de plein droit les défrichements et soumet à autorisation les coupes et abattages pour être protégés, et par contraste, met mieux en lumière la politique volontariste de la collectivité en matière de protection des boisements et ensembles arborés localisés en dehors de ces massifs. À noter que certaines lisières de massifs boisés sont classées en EBC quand les massifs en question sont classés en espaces de paysage à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette différence de prescription reflète la stratégie de préservation des réservoirs de biodiversité portée par la Communauté d'Agglomération de Haguenau, en raison de la richesse de biodiversité recensée dans les espaces de lisières ainsi que leur rôle d'espace tampon de protection du couvert boisé.

9. AUTRES DISPOSITIONS GRAPHIQUES

9.1. Les lignes de construction

La commune de Brumath est concernée par la prescription « ligne de construction » le long de l'avenue de Strasbourg et de la rue de Saverne. Il s'agit de la reprise d'une prescription présente au PLU précédemment en vigueur, visant à préserver l'alignement des constructions et de fait, l'organisation urbaine de ces rues. Cette préservation s'inscrit dans le cadre de la préservation de certaines caractéristiques typo-morphologiques et architecturales, témoin du passé de la commune, et concourant au paysage urbain singulier de certains secteurs du territoire. Les constructions doivent donc s'implanter sur la ligne de construction dessinée au plan de zonage.



Vue aérienne, avenue de Strasbourg – Google Maps

Extrait du plan de zonage - ADEUS

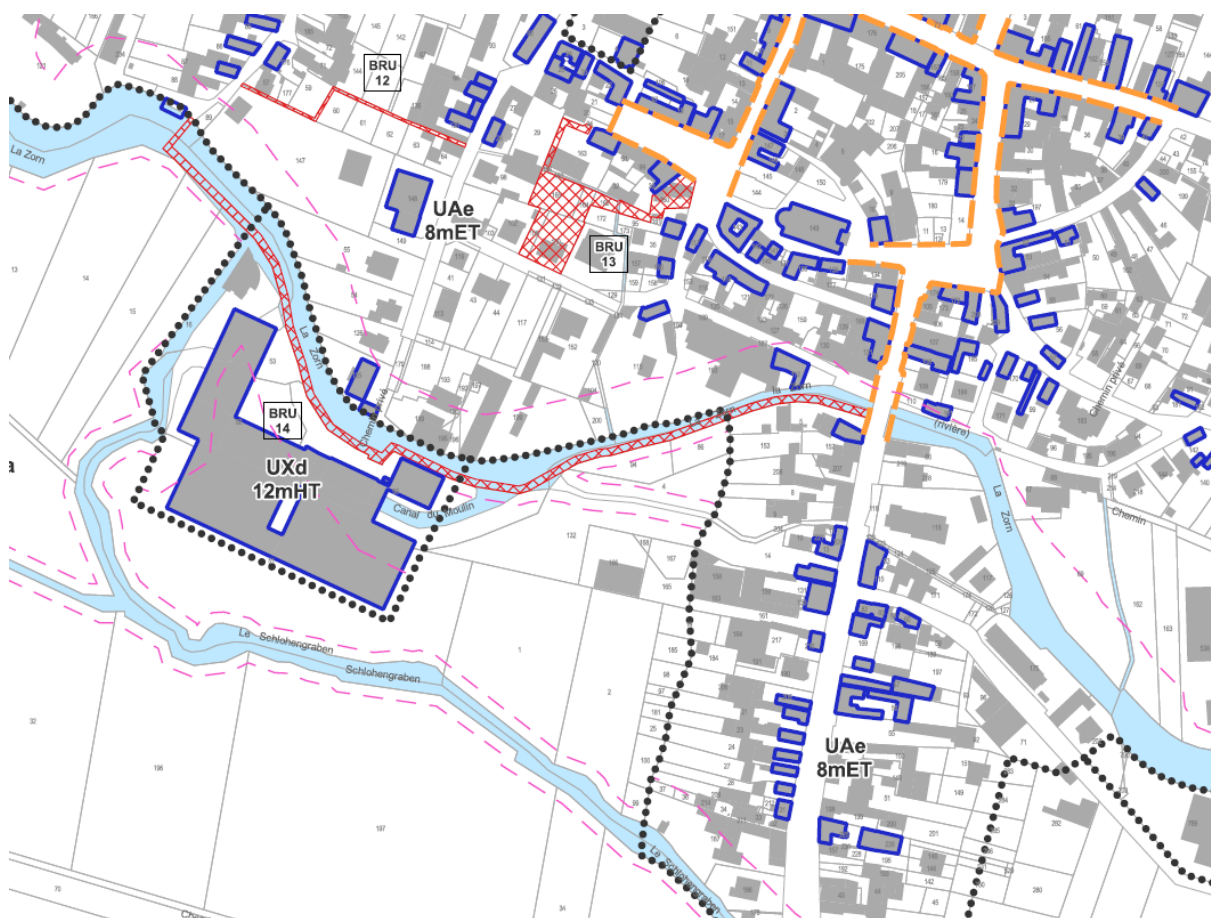
9.2. Les marges de reculement

Des marges de reculement sont également représentées sur le plan de zonage, et définissent une limite depuis l'alignement de la voie à partir de laquelle les constructions sont autorisées à s'implanter. La distance d'implantation varie en fonction des secteurs, mais également en fonction de la motivation sous-jacente :

- Certaines marges sont définies pour des questions de sécurité, le long des RD et autres voiries hors agglomération surtout, à l'instar de certaines portions des RD 329, RD 37, RD 99... Ces reculements sont préconisés par le gestionnaire de ces routes (le Conseil Départemental d'Alsace) et prennent désormais en compte la géométrie des routes et non plus leur classement. Ces reculs se justifient par la prise en compte des éventuelles nuisances (pollution atmosphérique, bruit notamment), pour des raisons de sécurité évidentes, et de visibilité.
- Des marges sont également inscrites le long des rues de centres-villages pour maintenir les caractéristiques de rues, pour préserver des perspectives paysagères, etc... C'est le cas notamment dans le centre-ville de Brumath.

- Enfin, certains reculs ont pour but de préserver les espaces en eau et leurs abords. En effet, le PLUi prend en compte les risques d'inondation réglementés par le PPRI et vient également renforcer ses dispositions en imposant un recul des constructions le long des cours d'eau. C'est notamment le cas le long de la Zorn au sein des communes de Brumath ou de Bilwisheim. En fonction de la sensibilité du tronçon du cours d'eau ou de sa localisation (en zone naturelle, en zone urbaine), la marge de reculement définie varie entre 6 mètres et 25 mètres.

Carte n°7. Extrait du plan de zonage



Source : ADEUS

C. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La délimitation des zones urbaines est principalement réalisée sur une base typologique et morphologique. L'essentiel du découpage repose sur l'analyse des formes urbaines en présence, complétée par les fonctions existantes ou souhaitées dans les quartiers. Par forme urbaine, il faut comprendre l'ensemble que constitue le bâti, dans le rapport qu'il établit avec le terrain. Entrent notamment en ligne de compte la volumétrie, l'implantation, l'évolution prévisible, le rapport entre bâti et non bâti, la relation au voisinage, les fonctions urbaines présentes, telles le commerce, les services, etc... Ensuite, cette identification est subordonnée aux volontés techniques et/ou aux politiques de gestion ou d'évolution du tissu considéré pour définir le zonage à retenir.

Voici, à titre illustratif, le cas du tissu ancien. Globalement, il obéit à un ensemble de règles implicites qui a conduit à son édification. A priori, la création d'une zone U « centre ancien » permettra de globaliser les principales règles applicables à ce tissu, pour autant qu'on veuille le conserver dans son identité. Mais ce tissu va parfois se décliner en bâti ancien sur parcelles étroites (par exemple l'habitat ouvrier) pour lequel il va falloir gérer des spécificités d'implantation, de hauteur, de volume, etc. pouvant varier par rapport à du bâti ancien de type corps de fermes rurales. On aboutit donc à une forme commune, bâti ancien et des sous-ensembles différenciés de cette forme urbaine. Cela se traduira par des règles communes régissant le centre ancien et des règles particulières sur certains items pour gérer les particularités. Voici créés une zone et un secteur particulier : c'est ce que l'on a appelé l'approche typo-morphologique.

Par ailleurs, lorsque l'on vise à encourager la mutation d'une forme urbaine donnée vers des formes plus denses, il faudra alors soit créer un secteur de zones particulier, avec les règles correspondant à cette volonté (hauteur plus importante, densité supérieure, etc.), soit classer cette partie à densifier dans une zone de morphologie différente, spécifique, pour lui permettre de bénéficier du corpus de règles visant à l'édification de ce type de tissu urbain. Ce fut par exemple le choix effectué avec les tissus plus mixtes situés le long de plusieurs axes structurants à Haguenau, qui rayonnent à partir du centre-ville. Dans ce cas, ce n'est plus la forme urbaine seule qui va guider la délimitation du zonage et ses règles applicables, mais bien l'expression de la volonté politique de transformation importante.

Un autre élément fondamental de délimitation du zonage, mais qui n'est qu'une déclinaison des premiers, est la reconnaissance d'une fonction urbaine particulière : équipements collectifs, activités économiques, activités militaires, etc... Il s'agit là non seulement d'une reconnaissance de la fonction urbaine à travers le zonage mais aussi la reconnaissance d'une forme urbaine spécifique. Par exemple, dans le cas d'une crèche implantée au rez-de-chaussée d'un bâtiment en centre ancien, celle-ci ne sera généralement pas classée dans une zone d'équipements du fait de sa seule existence, mais plutôt dans la zone d'habitat dense à laquelle appartient l'immeuble. En revanche, un ensemble scolaire, un collège et ses annexes, etc. correspondent à une forme urbaine particulière, justifieraient la création d'une zone spécifique. Celle-ci sera liée à la forme urbaine dont elle encadrera la gestion, mais aussi à la spécificité de la fonction. C'est typiquement le cas des zones UE ou UX notamment. La spécificité de la fonction s'exprimera alors le plus souvent par les destinations de constructions autorisées ou interdites.

Cette méthode d'élaboration du découpage en zone, déjà mise en application dans la plupart des documents d'urbanisme existants, semble apporter une description du territoire lisible et efficace. Elle permet d'assurer un découpage en zone de meilleure qualité, car plus près de la réalité du terrain et peut-être même plus près de l'expression d'une politique, c'est du moins l'une des motivations de définition du zonage (qui a induit des évolutions par rapport à certains documents d'urbanisme communaux jusque-là en vigueur).

Ce découpage s'appuie largement sur l'idée que le zonage et les règles qui s'y appliquent constituent deux éléments indissociables, au service d'une politique d'urbanisme efficace. En effet, cette approche du zonage distingue les formes urbaines les unes des autres, permettant ainsi la création d'ensembles homogènes qui facilitent la mise en œuvre des règles, en limitant les « cas particuliers » au sein d'un même corpus de règles. En y ajoutant l'expression de la volonté politique, on peut traduire aisément les orientations du PADD et surtout clarifier le « message » et le projet d'urbanisme adressés à la population et aux acteurs professionnels de l'urbanisme, de la construction et du développement.

En cela, c'est une approche particulièrement bien adaptée à l'élaboration d'un PLU qui, selon le vœu du législateur, se doit d'exprimer le projet urbain et les moyens de le comprendre.

En outre, l'approche typo-morphologique employée s'est voulu un principe guidant l'élaboration de la partie réglementaire du PLU et non l'application d'un dogme absolu. Dans un souci de clarté et d'économie de moyens, il a été recherché, à chaque fois, si ces formes urbaines nécessitaient des règles particulières ou non. Si la réponse était « oui », alors un regroupement au sein d'une zone ou d'un secteur de zones spécifiques a été effectué, si « non », il a été incorporé au zonage/règlement qui leur correspondait le mieux en termes de gestion urbaine et d'encadrement.

Dans la méthodologie d'élaboration du zonage, il est donc arrivé de regrouper au sein d'une même zone des tissus urbains d'époques constructives différentes mais qui obéissent à des règles similaires. C'est par exemple le cas de la zone UB, qui peut regrouper à la fois des maisons de ville (datant d'avant 1960) et de l'habitat pavillonnaire plus contemporain. L'analyse par itération successive du projet de règlement (graphique et écrit), lors de l'élaboration du PLU, a en effet montré que les enjeux réglementaires pour ces deux types de tissus urbains étaient relativement similaires. Cela a permis de faire l'économie d'un secteur de zones dont le seul fondement aurait été en définitive l'identification d'une période historique de construction spécifique pour chacune de ces deux formes urbaines. Les explications suivantes détaillent, zone par zone et secteur par secteur, les éléments de forme urbaine identifiés pour définir la classification, ainsi que les volontés politiques qui sous-tendent cette classification et les choix et principes de découpage qui ont conduit aux limites proposées. Sont ensuite exposées les attentes et les motifs qui sous-tendent les règles applicables dans chacune des divisions du zonage.

1. LA ZONE UA

1.1. Motifs et principes de délimitation de zone

Description et objectifs généraux de la zone

La zone UA est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat. Elle correspond majoritairement aux tissus anciens, souvent localisés dans les cœurs de communes. Le territoire intercommunal comprend une importante variété de morphologies anciennes, héritées de l'histoire.

Dans les villages et les bourgs, le bâti rural traditionnel (corps de ferme, granges, etc...), se caractérise par son implantation sur/à proximité immédiate de l'espace public et des limites séparatives. Le bâti s'organise en « L », en « U » ou en « O » au sein de la parcelle, ce qui crée un rythme et une alternance « vide-plein » relativement régulière, qui fonde l'identité paysagère des cœurs de villages. Ce tissu ancien se caractérise également, dans la plupart des cas, par de grands volumes et des surfaces de terrains importantes, liées aux anciennes fonctions agricoles. Le PLU se devait de trouver les conditions de maîtriser les évolutions potentielles de ce contexte urbain, sans geler les possibilités de valorisation. De plus, les bâtiments d'exploitation se sont progressivement implantés à l'extérieur des zones bâties : les granges perdent ainsi de leur utilité, d'où le risque de leur démolition ou leur abandon. A terme, il n'était pas impossible que les cœurs de village y perdent une part de leur identité.

A Bischwiller, la riche histoire industrielle de la cité a généré un urbanisme « d'îlot », tout à fait atypique sur le territoire intercommunal, mais très proche de celui que l'on retrouve dans bon nombre de cités ouvrières, en France comme à l'étranger. Le bâti y est implanté en ordre continu le long des rues et sur une profondeur limitée, libérant ainsi de vastes espaces de jardins au centre de l'îlot. Même si des évolutions contemporaines ont pu générer une « déstructuration » du tissu urbain originel, cette forme atypique reste très lisible dans le paysage urbain d'aujourd'hui.

Ville du Moyen-Age, Haguenau se développe à partir du 12^{ème} siècle sur l'Île de la Moder. Le tissu urbain actuel, situé à l'intérieur des différentes lignes historiques de remparts médiévaux, présente une importante densité bâtie au global. Il existe quelques différences morphologiques notables entre le cœur historique et ses prolongements, en termes de formes urbaines et d'architecture. L'alignement du bâti sur la rue reste toutefois une constante, ce qui structure fortement l'espace public et contribue à la centralité urbaine de ce secteur.

Les secteurs et sous-secteurs de la zone UA

La zone UA se décline de la manière suivante :

- le secteur de zone UAa correspond aux centres anciens des communes dominés par du bâti rural alsacien (corps de ferme) ou du bâti dense de centre-bourg. Il se caractérise par une densité bâtie importante et une implantation des constructions qui est très majoritairement sur/proche des limites de parcelle ;
- le secteur de zone UAb correspond au cœur historique de la ville de Haguenau, d'origine médiévale. Il présente la densité bâtie la plus importante du territoire et regroupe de nombreuses constructions emblématiques présentant une architecture singulière. Il

comprend un sous-secteur UAb1 situé en prolongement du cœur historique de Haguenau, qui présente un tissu urbain moins dense et plus hétérogène ;

- le secteur de zone UAc correspond au cœur de ville de Bischwiller. Il se caractérise par un modèle urbain d'îlots fermés ou semi-fermés hérité pour partie de l'histoire industrielle de la ville. Cette forme urbaine est unique sur le territoire intercommunal ;
- le secteur de zone UAd correspond à des tissus urbains dominés par de l'habitat ouvrier (datant de la fin du 19^{ème} et du début du 20^{ème} siècle) en prolongement immédiat du cœur de ville de Bischwiller. Il présente des densités bâties moindres qu'en UAc et des cœurs d'îlots non bâtis et végétalisés plus importants. Le modèle urbain de l'îlot fermé ou semi-fermé y est dominant ;
- le secteur de zone UAe correspond au cœur de ville de Brumath. Il se caractérise par une densité bâtie plus importante qu'en UAa, notamment sur une première profondeur depuis la rue. La prédominance de parcelles très étirées, comportant souvent des espaces de jardins vers l'arrière, constitue une autre spécificité de ce tissu urbain.

1.2. Dispositions réglementaires

Articles A.1 et A.2

Les destinations interdites ou soumises à condition sont liées à la nature de la zone UA. Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat.

La prise en compte des nuisances et des risques, comme dans toutes les zones urbaines mixtes à dominante d'habitat, a conduit à écarter les éléments les plus perturbateurs, sous la forme d'une interdiction en termes de compatibilité qui laisse une souplesse d'appréciation. Cette formulation permet de faire une analyse au cas par cas plutôt que de poser un interdit général sur une occupation du sol. Il n'est, par exemple, pas possible d'opérer une distinction entre différents types d'entreprises au sein d'une même catégorie d'activités. Par exemple, pour les activités du secteur secondaire, si l'on souhaite éviter en zone UA des activités de grande ampleur susceptibles de générer des nuisances (grandes emprises bâties, trafic important généré, etc...), cela n'est en revanche pas le cas pour des activités de type bijouterie comportant un atelier par exemple, qui constituent pourtant aussi une activité du secteur secondaire. Une telle activité ne pose pas de problème d'insertion en zone urbaine mixte. Si le règlement excluait nommément les activités du secteur secondaire, ce type d'activités se retrouverait par conséquent interdit. Or, il est nécessaire de pouvoir les autoriser, afin de répondre aux orientations de mixité fonctionnelle énoncées dans le PADD.

Les centres de communes constituent également des lieux de présence historique des exploitations agricoles. Même si de nombreuses activités sont sorties du tissu urbain pour s'implanter en milieu agricole, il subsiste toujours certaines exploitations au sein de la zone UA. Ces exploitations participent à l'économie locale et constituent aussi, dans un certain nombre de cas, à des points de vente de productions agricoles, dans la proximité (circuits courts). L'article A.2-UA tient compte de cet état de fait, en permettant le développement des exploitations existantes au sein du tissu urbain. La condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de réciprocité, répond au règlement sanitaire départemental et permet de limiter les nuisances vis-à-vis des habitations, qui restent la vocation dominante de la zone

UA. En revanche, pour les autres activités agricoles celles qui ne génèrent pas de périmètres de réciprocité, elles trouvent logiquement leur place en centre ancien.

Les préoccupations d'esthétique et d'hygiène ont conduit également à écarter certaines occupations et utilisations du sol ou à les encadrer. On trouve ainsi les dépôts à ciel ouvert de déchets, ferrailles et autres matériaux, ou encore les véhicules hors d'usage, lorsqu'ils ne sont pas liés à une activité admise dans la zone.

Enfin, les nouvelles occupations et installations liées au camping et caravanage n'ont pas forcément leur place en centre ancien au regard des objectifs de protection du patrimoine, de la qualité de vie, et des contraintes techniques et fonctionnelles propres aux centres anciens historiques. Un camping par exemple trouvera plus aisément sa place en périphérie ou dans des zones spécifiquement adaptées à ce type d'activité.

Dans le secteur UAd caractérisé par des cœurs d'îlots faiblement bâtis et végétalisés relativement importants, l'extension de bâtiments isolés y est interdite afin de préserver ces cœurs d'îlots dans leur intégrité et éviter leur mitage progressif. En effet, certains développements urbains contemporains s'écarterant du modèle urbain historique de l'îlot fermé ont eu lieu. L'article A.2 vise à ne pas aggraver cette « dérive » observée et répond à l'objectif énoncé dans le PADD de préservation du paysage urbain. D'autres articles du règlement viennent préciser les règles de constructibilité en UAd.

Articles B.1 et B.2

Constructions de premier rang

L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques est l'un des éléments fondamentaux dans la fabrication d'un paysage urbain.

En milieu rural, le mode d'occupation traditionnel répartissait les constructions sur le pourtour de la parcelle pour libérer le maximum d'espace pour les activités agricoles. La maison d'habitation était le long de la rue ou en très léger recul. Si l'usage qui gouvernait cette disposition a disparu avec la diminution des exploitations agricoles, l'image qui en a résulté demeure souvent forte sur les secteurs de cœurs villageois et de certains bourgs compris dans la zone UA. Par ailleurs, ces villages ont connu relativement peu de destructions de guerre (à la différence de secteurs voisins comme la bande rhénane ou l'outre-forêt), ce qui a permis de préserver ces formes urbaines traditionnelles. Là où des destructions se sont produites, les reconstructions ont le plus souvent repris un mode d'implantation à l'alignement de la voie ou à proximité immédiate de celle-ci.

Dans le cas des centres plus « urbains » de Haguenau (UAb et UAb1) et de Bischwiller (UAc et UAd), on observe le même mode d'implantation dominant que dans les villages, à l'alignement de la rue.

Le PLUi est ainsi très attaché à conserver ce principe d'implantation dominante des constructions à l'alignement de l'espace public, garant du maintien d'un des éléments les plus identitaires de la forme urbaine traditionnelle (qu'elle soit rurale ou plus urbaine). Cela motive les dispositions réglementaires définies à l'article B.1 de la zone UA.

Toutefois, certaines voies ne présentent pas un alignement strict. Pour tenir compte de particularités plus locales, le règlement intègre la notion d'ordonnancement de fait. Celui-ci peut contribuer à structurer le paysage urbain d'une rue. Afin de ne pas créer de rupture avec l'existant, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé, s'écartant ainsi d'un alignement strict. Le recul de 2 mètres constitue néanmoins un maximum à ne pas dépasser, afin de conserver un rapport proche du bâti à la rue (qui caractérise globalement l'identité urbaine de UA), à défaut d'un alignement strict. Certains linéaires bâtis ont en effet pu déstructurer au fil du temps cette forme urbaine traditionnelle en s'éloignant plus fortement de la voie. La volonté du PLUi est donc de ne pas poursuivre et aggraver cette situation.

En outre, dans le cas des secteurs UAc et UAd, un alignement sur la totalité de la façade des constructions est imposé. Cette disposition permet de répondre à une caractéristique forte du tissu urbain du centre de Bischwiller, implanté en ordre continu (sur les deux limites séparatives) à l'alignement de la voie. Les exceptions à ce principe d'implantation étant très rares, le PLUi n'a pas apporté les mêmes ouvertures réglementaires liées à l'ordonnancement que dans le reste de la zone UA, afin de conserver la très grande homogénéité du tissu urbain des secteurs UAc et UAd, dans son rapport à la rue. Cette disposition est complétée en UAd par une profondeur constructible maximale depuis la rue de 14 mètres, afin de préserver l'organisation bâtie/non bâtie entre le pourtour de l'îlot et le cœur d'îlot (*cf. illustration ci-après*). Au-delà de 14 mètres, les abris de jardins restent toutefois autorisés car ils participent de l'usage de ces espaces et du fait de leur emprise limitée qui n'est pas de nature à déstructurer la forme urbaine principale de l'îlot fermé.

Photo n° 1 : exemple d'îlot urbain traditionnel en zone UAd de Bischwiller



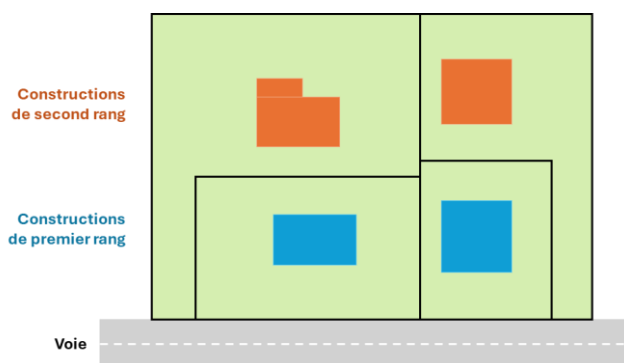
Par ailleurs, les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, sauf exceptions. Cette disposition vise à assurer la sécurité des circulations et le bon fonctionnement de l'espace public.

Construction(s) au-delà du premier rang⁸

Comme défini et illustré dans le lexique placé en annexe du règlement écrit (pièce 3.3 du PLUi), la notion de premier et second rang ne fait respectivement, aucune référence à une distance par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique. Ces types d'implantation doivent en revanche se situer à l'intérieur de la profondeur constructible quand cette dernière est définie.

Les articles B.1 et B.2 du règlement distinguent les constructions de premier rang et celles de second rang.

Graphique n°8. La notion de premier et second rang



Source : ADEUS

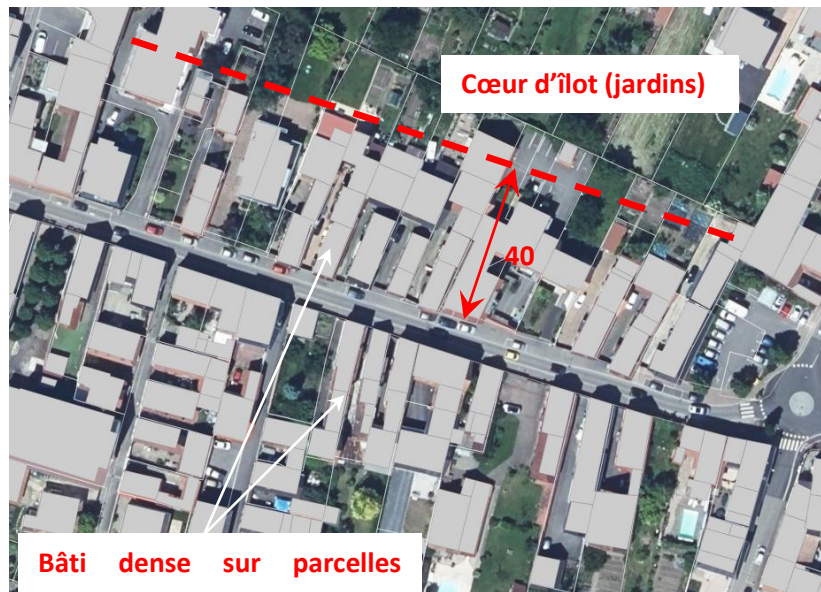
Si les premières jouent un rôle fondamental dans la structuration du paysage urbain depuis la rue, ce n'est pas le cas des secondes ; c'est pourquoi l'implantation en second rang est assortie de plusieurs conditions garantissant le respect des ambiances urbaines existantes et un bon fonctionnement, via notamment à un accès propre de dimension suffisante. La configuration parcellaire est également prise en compte : dans le cas d'une largeur de parcelle sur rue trop étroite (inférieure à 9 mètres) pour accueillir une première ligne, la construction pourra directement s'implanter en second rang.

Le règlement fixe à ce titre une disposition générale de profondeur constructible maximale de 50 mètres. Elle s'applique à l'ensemble de la zone UA, excepté :

- dans le secteur UAd pour des motifs déjà énoncés précédemment ;
- dans le secteur UAe, en raison d'une structure urbaine atypique constituée d'un bâti très dense au contact de la rue, édifié sur un parcellaire assez étroit et étiré libérant d'importants espaces de jardins à l'arrière. Pour préserver cette structure urbaine et éviter la poursuite d'une densification « en enfilade » au sein de parcelles étroites, la profondeur constructible est limitée à 40 mètres dans le secteur UAe (cf. illustration ci-après).

⁸ Pour des raisons de continuité dans les explications, ces dispositions qui figurent à l'article B.2 sont détaillées ici

Photo n° 2 : tissu urbain spécifique du secteur UAe à Brumath



Cette profondeur générale de 50 mètres tient compte de la structure du parcellaire et de l'organisation du bâti existant, en particulier celui du secteur UAa (bâti rural traditionnel) qui couvre la majeure partie de la zone UA. Ce parcellaire présente des profondeurs plus importantes, en moyenne, que celui du tissu pavillonnaire. Cette profondeur dépasse fréquemment 50-60 mètres, avec du bâti (habitation et dépendances agricoles) généralement implanté dans les 40 premiers mètres depuis la rue (*cf. illustration ci-après*). Cette configuration permet ainsi :

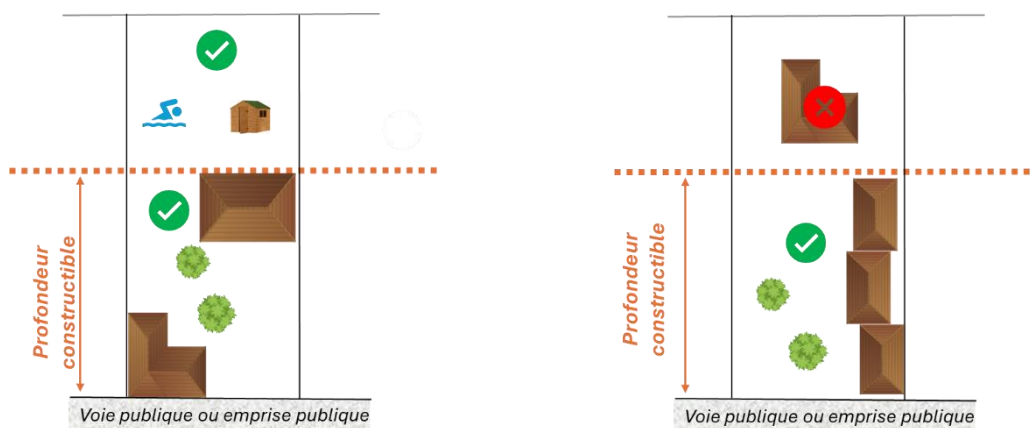
- une optimisation de la bande bâtie existante du premier rang, par exemple via l'extension, la réhabilitation du bâti ou des démolitions-reconstructions ;
- l'implantation éventuelle d'une construction principale en second rang, lorsque l'ensemble bâti de premier rang (souvent l'habitation et les dépendances agricoles) s'organise dans les 30-35 premiers mètres et si celui-ci est intégralement préservé ; Aussi Les possibilités de construction permises dans cette profondeur constructible visent notamment à répondre aux besoins en production de logements et à accompagner l'évolution des parcours résidentiels.
- au-delà de la profondeur de la profondeur constructible, la préservation d'un espace de respiration souvent végétalisé en fond de parcelle mais qui, dans la plupart des cas, ne représente qu'une part minoritaire de la surface totale de la parcelle (les terrains de plus de 80-90 mètres devenant relativement rares). La préservation de ces espaces, même de taille limitée, répond à de nombreux services environnementaux et de cadre de vie : réduction des ressentis négatifs liés à la densité urbaine, amélioration de la santé humaine et du bien-être des habitants, dont le rôle bénéfique du végétal est aujourd'hui largement démontré scientifiquement, apport de fraîcheur que procure la végétation dans un contexte de réchauffement climatique, facilitation de l'infiltration des eaux pluviales (pleine terre), maintien d'espaces de nature favorables à la biodiversité, etc... A ce titre, la préservation de ces espaces constitue une règle structurante permettant de limiter l'artificialisation des sols et de prévenir les effets délétères de la surdensification.

Photo n° 3 : exemple de profondeur de 50 mètres dans un tissu urbain « type » en zone UAa



Dans les cas plus urbains et denses de Haguenau (UAb et UAb1) et de Bischwiller (UAc), la bande de 50 mètres ne concerne que très peu de terrains, en raison d'un parcellaire nettement plus resserré qu'en UAa. La préservation des espaces végétalisés restants, plus relictuels qu'en UAa, est prise en compte par d'autres outils du règlement, complémentaires à l'article B1-UA.

Au-delà de la profondeur maximale définie pour chaque secteur, le règlement du PLUi limite la constructibilité à des constructions de faible emprise, répondant aux usages sociaux et récréatifs des jardins, sans remettre en cause les objectifs environnementaux énoncés précédemment. Le règlement tient également compte des constructions existantes, pour leur permettre d'évoluer, de manière mesurée.



La règle de la profondeur constructible comprend une disposition particulière visant à prendre en compte un état de fait, au moment de l'approbation du PLUi. En effet, afin que cette règle continue à répondre aux objectifs déjà exposés, sans aller à l'encontre d'une densification du tissu urbain existants, l'implantation de constructions d'habitation reste possible au-delà des 50 mètres comptés à partir des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation, dans les deux situations suivantes :

Si la règle constructible de 50 mètres constitue la disposition générale visant à répondre aux objectifs exposés ci-dessus, l'analyse parcellaire et morphologique conduite lors de l'élaboration du PLUi met en évidence des configurations spécifiques dans lesquelles l'application uniforme de cette limite ne permettrait pas de tenir compte des caractéristiques techniques et fonctionnelles des tissus existants et pourrait produire des effets contre-productifs notamment dans une recherche de densification maîtrisée des tissus existants.

Dans quelques secteurs, des voies privées existantes ouvertes à la circulation automobile, présentant un statut autre qu'une simple servitude de passage et disposant des principaux réseaux de viabilisation (a minima, voirie, eau, assainissement et électricité), structurent une trame interne au bâti. Ces voies desservent déjà des constructions implantées au-delà de 50 mètres, formant un ensemble urbain cohérent et stabilisé. L'absence de prise en compte de ces configurations conduirait à geler des secteurs déjà partiellement urbanisés, générant des dents creuses ou des zones inconstructibles en discontinuité avec le bâti existant, alors même que les conditions techniques d'une desserte satisfaisante sont réunies.

La disposition particulière vise donc à autoriser, sous conditions strictes et cumulatives, la constructibilité au-delà de la profondeur de référence lorsque la configuration du site assure la continuité urbaine et la « desservabilité » effective. Les critères retenus et présents à la date d'approbation du présent PLUi – voie privée existante et ouverte à la circulation, non assimilable à une servitude de passage, présence des principaux réseaux de viabilisation au droit du terrain – permettent de garantir que la réalisation de nouvelles constructions n'engendre ni extension du réseau, ni création de nouvelles contraintes techniques.

Deux cas opérationnels peuvent illustrer cette disposition particulière du règlement :

- **Exemple 1 : comblement interne d'un linéaire bâti existant.** La constructibilité est envisageable lorsque des constructions d'habitation sont déjà implantées de part et d'autre du terrain, assurant une continuité de front et une cohérence morphologique immédiate.
- **Exemple 2 : comblement d'un linéaire jusqu'à la limite d'emprise publique.** Le terrain est situé entre la construction la plus en recul desservie par la voie privée et la voie publique ou l'emprise publique. Cette disposition évite les discontinuités tout en empêchant tout développement supplémentaire en profondeur.

Illustration exemple 1

Situation à la date d'approbation du présent PLUi

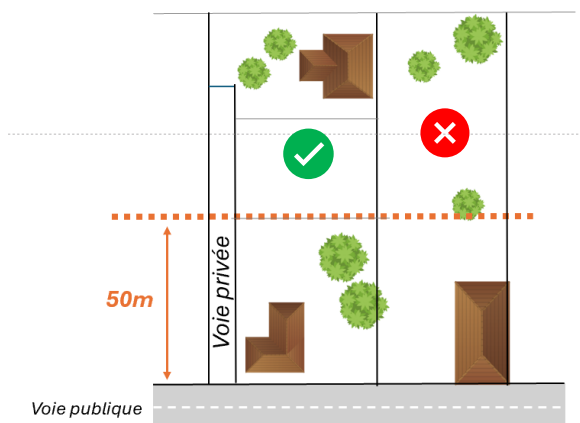
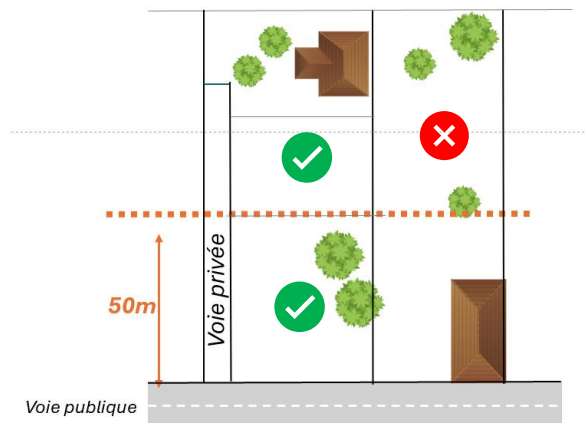


Illustration exemple 2

Situation à la date d'approbation du présent PLUi



Ces configurations correspondent exclusivement à des situations où la structure viaire privée et les réseaux existants permettent une intégration immédiate du projet dans le tissu urbain, sans allongement des linéaires de desserte, sans sollicitation supplémentaire des capacités d'infrastructures, et sans ouverture à l'urbanisation de secteurs non équipés.

L'introduction de cette règle dérogatoire, strictement encadrée, garantit donc :

- la maîtrise de l'urbanisation en profondeur,
- la préservation de la cohérence morphologique,
- la mobilisation prioritaire des terrains déjà desservis,
- la limitation des besoins en extensions de réseaux,
- et la compatibilité avec les objectifs de sobriété foncière.

Ainsi, cette disposition permet d'intégrer techniquement des situations existantes sans remettre en cause la logique générale de maîtrise du développement dans la profondeur des terrains constructibles et sans créer d'effets d'aubaine susceptibles de favoriser une urbanisation diffuse.

Les dispositions de l'article B.2 tiennent compte des différents types de tissus urbains de la zone UA et de certaines de leurs caractéristiques à préserver, tout en intégrant un principe de densification « dégressive » depuis la rue vers l'arrière des terrains.

La distinction d'un premier rang permet d'encadrer les modes d'implantation « traditionnels » tels qu'ils restent visibles (en grande partie) depuis l'espace public. A ce titre, l'article B.2 tient compte des caractéristiques suivantes :

- en UAa, UAb, UAb1 et UAe, l'implantation du bâti sur limite ou à proximité de celle-ci constitue le cas le plus fréquent. En UAa, le léger recul correspond à la tradition locale du « Schlupf ». En outre, l'implantation du bâti sur une longueur de 25 mètres à 30 mètres en UAa et UAe permet de se rapprocher de la configuration du bâti rural ancien (longueur formée par l'habitation ayant pignon sur rue suivie des dépendances en prolongement) ;
- En UAc et UAd, l'implantation en ordre continu correspond à une composante urbaine majeure de l'habitat ouvrier, à préserver.

Dans tous les secteurs, la présence d'un pignon en attente peut justifier l'implantation d'une nouvelle construction le long de celui-ci, notamment pour des motifs de continuité du bâti à assurer (critère qui reste prioritaire en centre ancien par rapport à d'autres considérations).

Dans le cas du second rang, l'enjeu ne porte plus sur la préservation d'un paysage urbain en front de rue, mais sur un équilibre à trouver entre l'optimisation du foncier, maintien d'un cadre plus « aéré » qu'à l'avant des parcelles et respect des espaces de vie voisins qui ne sont pas forcément voués à être bâtis. Cela justifie la possibilité de s'implanter soit, sur limite soit, en recul (minimum de 3 mètres, pour éviter la création d'ouvertures trop rapprochées entre voisins) ainsi que le respect d'un gabarit de construction et d'une longueur maximale d'adossement en cas d'implantation sur limite.

En outre, les explications relatives aux profondeurs constructibles maximales de 40 et 50 mètres ont été détaillées précédemment.

Article B.3

Dans un contexte urbain globalement dense, la prescription d'une distance minimale de 3 mètres entre deux constructions implantées sur une même unité foncière vise à garantir des conditions satisfaisantes de sécurité, d'accessibilité et d'entretien des bâtiments. Elle permet également de préserver la salubrité et l'ensoleillement des constructions, de limiter les effets de surplomb ou de masquage et d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales. Cette distance constitue ainsi un seuil technique simple et cohérent pour maintenir une qualité urbaine minimale et éviter les situations de proximité excessive entre constructions.

Article B.4

La zone UA présente globalement une densité bâtie supérieure à celle des zones urbaines résidentielles plus périphériques (UB et UC notamment). Cette zone concentre également le plus grand nombre d'aménités urbaines (commerces, services, équipements, etc...). Les orientations du PADD visent à conforter les centralités urbaines, largement concernées par la zone UA.

Les emprises au sol définies à l'article B.3 s'appuient sur celles généralement observées sur le terrain, dans chaque secteur. Elles permettent dans certains cas une légère augmentation de l'emprise bâtie, mais celle-ci se veut limitée afin de conserver des espaces non bâtis, de « respiration ». Ce choix vise en outre à davantage valoriser la bande bâtie existante : réutilisation ou optimisation des volumes actuels, démolition-reconstruction, rehaussement pour des bâtiments de moindre hauteur, etc.

Dans le cas du secteur UAd, l'emprise au sol plus limitée est justifiée par la préservation de la forme urbaine particulière de l'îlot fermé (bâti continu sur une première profondeur de la rue et jardins à

l'arrière). Pour préserver cette forme urbaine atypique, la règle écrite de l'article B.3 est complétée par des dispositions graphiques, notamment « d'ensemble urbain cohérent » et « d'espace planté à conserver ou à créer » (*cf. explications dans la partie relative aux dispositions applicables à toutes les zones*).

Les petites parcelles inférieures à une surface de 300 m² ne sont pas réglementées à l'article B.3 afin de permettre une évolution du tissu existant. En effet, compte tenu de la densité bâtie de la zone UA, un certain nombre de parcelles présente déjà une emprise au sol supérieure aux différentes limites fixées à l'article B.3. En outre, la densification qui résulterait de cette absence de règle porte sur un espace restreint, ce qui limite les volumes bâtis possibles. Ce choix reste en cohérence avec l'équilibre recherché en zone UA.

Article B.5

Comme pour la plupart des secteurs en zone urbaine, la hauteur maximale autorisée vise à se rapprocher du vélum urbain observé dans chaque secteur, afin d'en préserver sa silhouette générale et de ne pas créer de rupture visuelle trop importante avec les constructions existantes.

Le bâti ancien présente des caractéristiques de hauteurs pouvant varier d'un secteur à l'autre, par exemple entre le bâti de la ville médiévale de Haguenau et le bâti ouvrier de Bischwiller. Afin de permettre la prise en compte de la diversité de ces situations, le principe d'une hauteur graphique pouvant être ajustée à chacun des secteurs a été mis en place, sur la base de la typo-morphologie dominante observée, avec pour objectif que celle-ci soit préservée.

Le PLU définit également une règle de hauteur mesurée à l'égout du toit. Ce choix permet de distinguer la hauteur maximale de la façade du bâtiment de celle de la hauteur au faîtage ou « hors-tout ». La perception et l'impact de ces deux hauteurs, depuis la rue ou les parcelles voisines, sont nécessairement différents du fait des angles maximums de toiture à ne pas dépasser, fixés par ailleurs dans le règlement. Ce choix participe donc de la préservation de la forme urbaine et de la prise en compte de l'impact visuel des constructions dans leur environnement proche. Pour ces raisons également, le règlement fixe une valeur maximale de 5 mètres entre l'égout du toit et le faîtage. Elle permet de tenir compte des pentes de toit des constructions et du vélum urbain observés en moyenne.

La hauteur maximale définie vise aussi à permettre une densification « par le haut » raisonnable, de bâtiments dont la hauteur est inférieure à celle observée en moyenne. Par exemple, dans le cas du bâti ouvrier de Bischwiller (secteurs UAc et UAd), la hauteur graphique de 7 mètres à l'égout du toit rend possible un rez-de-chaussée et un premier étage (cas de figure le plus fréquemment rencontré). Pour les bâtiments uniquement en rez-de-chaussée, également nombreux, la règle permet donc un niveau supplémentaire, sans que cela ne porte atteinte au vélum urbain global. Cette densification « par le haut » permet ainsi de répondre aux impératifs d'optimisation foncière définis dans le PADD.

Articles C.1 et C.2

Les caractéristiques architecturales des constructions traditionnelles constituent un élément important dans l'image des centres anciens des communes en Alsace en général et sur le territoire intercommunal en particulier. Les dispositions définies aux articles C.1 et C.2 visent à préserver ces caractéristiques, notamment en matière :

- de composition architecturale des façades, autant dans leur ensemble (rythme, modénature...) que dans les éléments décoratifs plus ponctuels (sculptures, balcons, volets, perrons, encadrements...) ;
- de teintes, qui présentent une relative diversité mais qui ont la particularité de ne jamais être sombres (les bâtiments en grès rose des Vosges pouvant être considérés comme faisant partie des teintes les plus sombres) ;
- de respect du terrain naturel ;
- de lien physique fort entre les rez-de-chaussée et la rue, facilitant une animation de pied d'immeuble (commerces notamment) caractéristique des centres-villes.

Des dispositions complémentaires sont définies pour les secteurs UAb et UAb1. Elles s'appuient sur des objectifs renforcés en matière d'urbanisme circulaire qui s'appliquent déjà dans le cadre de la « Charte haguénovienne d'amélioration architecturale, de renouvellement urbain et de transition environnementale » (C.H.A.R.T.E) établie à Haguenau. Outre les motifs patrimoniaux, elle intègre des considérations de sobriété et de pérennité dans l'usage des matériaux, ainsi qu'une prise en compte optimisée de la gestion des déchets.

Les toitures sont réglementées de manière à tenir compte des formes traditionnelles dominantes dans les différents secteurs UA. Ces dispositions portent sur les pentes principales des toitures (40 à 52°), le nombre de pans et les matériaux de couverture. Comme pour les modes d'implantation des constructions, la forme et l'aspect des toitures jouent un rôle essentiel dans l'identité urbaine des centres anciens.

Le règlement donne certaines possibilités complémentaires ou particulières, notamment :

- la possibilité de réaliser des toitures plates en second rang. Cela se justifie par la moindre visibilité des constructions de second rang depuis la rue, notamment dans sa perspective. Cette ouverture de la règle autorise des innovations architecturales et tient compte du critère de performance thermique des bâtiments, pour laquelle la forme des volumes peut jouer un rôle ;
- la possibilité de réaliser des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales et les dispositifs de production d'énergies renouvelables. Cette disposition permet de répondre aux orientations du PADD en matière de production d'énergie décarbonée. L'obligation pour ces derniers de s'intégrer dans l'allure générale de la toiture répond à un compromis entre la préservation du bâti traditionnel et la contribution à la transition énergétique ;
- pour toutes les constructions, la possibilité de réaliser des croupes, demi-croupes, chiens-assis et coyaux. Ils correspondent à des éléments architecturaux fréquemment rencontrés sur le

bâti ancien et leur dimension reste généralement limitée par rapport à la pente principale de la toiture dans son ensemble ;

- l'absence de réglementation des couvertures pour les constructions de faible emprise qui concernent notamment les vérandas, garages, abris de jardins, etc... dont les caractéristiques architecturales et les faibles pentes ne sont pas adaptées à la tuile traditionnelle. Leur faible volume limite également leur impact visuel dans le paysage urbain.
- Des pentes de toitures moindres pour les constructions agricoles se justifiant par leur usage spécifique.

Des objectifs renforcés en matière de végétalisation des toitures de certaines aires de stationnement sont également définis dans les secteurs UAb et UAb1. Ils sont issus de la « Charte haguénovienne d'amélioration architecturale, de renouvellement urbain et de transition environnementale » (C.H.A.R.T.E) établie à Haguenau. Ils répondent principalement à des objectifs de gestion alternative des eaux pluviales et de limitation des effets d'îlots de chaleur urbains, dans un contexte de plus grande densité urbaine par rapport au reste du territoire.

Article C.3

Les centres anciens se caractérisent généralement par la présence de clôtures relativement hautes, assurant une continuité visuelle du front bâti, qui structure l'espace public. Cette caractéristique justifie la possibilité d'une hauteur maximale de clôture plus élevée que celle permise dans les autres zones urbaines. Elle explique aussi la possibilité de réaliser des porches et murs-porches, très présents en particulier dans le bâti rural traditionnel, sans définir de hauteur maximale. Néanmoins, en l'absence de porches et murs porches, caractéristiques patrimoniales de la zone UA, la hauteur du simple mur bahut (ou mur plein) est, comme pour les autres zones urbaines, limité en hauteur de manière à maintenir une perméabilité visuelle du paysage urbain.

Compte-tenu de la diversité des situations pouvant être rencontrées, des hauteurs/aspects différent(e)s adapté(e)s à un contexte urbain local peuvent être imposé(e)s ou autorisé(e)s. Elles peuvent notamment être justifiées par une homogénéité existante des clôtures à préserver (à l'échelle d'une partie de rue par exemple) et/ou la prise en compte de l'intérêt architectural de la clôture considérée. Dans les secteurs UAb et UAb1, des objectifs renforcés en matière de végétalisation des clôtures s'appliquent. Ils sont issus de la « Charte haguénovienne d'amélioration architecturale, de renouvellement urbain et de transition environnementale » (C.H.A.R.T.E) établie à Haguenau et permettent d'apporter une diversité végétale, dans un contexte de relative densité urbaine.

La hauteur maximale de clôture en limite séparative, généralisée à 2 mètres, se justifie par une recherche de compromis entre la préservation d'une intimité vis-à-vis du voisinage tout en limitant l'impact visuel de la clôture.

Article C.4

Afin de répondre aux orientations du PADD en la matière, l'article C.4 fixe des obligations de réalisation de dispositifs d'énergies renouvelables pour les constructions nouvelles à destination d'équipements publics et d'activités économiques. Le choix de ces destinations est motivé par plusieurs critères :

- leurs emprises et leurs unités foncières d'implantation généralement supérieures aux bâtiments à destination de logements, offrant des supports physiques plus importants au déploiement de tels dispositifs. Cela justifie aussi le fait que les extensions inférieures à 60 m² ne sont pas soumises à cette obligation ;
- les capacités techniques et financières des acteurs concernés (collectivités, entreprises) qui restent en général supérieures pour déployer de tels dispositifs par rapport à celles des particuliers ;
- l'architecture plus particulière des constructions répondant à ces destinations, qui bénéficient déjà dans le règlement de règles plus souples que celles relatives à l'habitat, dans la prise en compte des formes urbaines traditionnelles. Le déploiement de tels dispositifs, sans autres précisions réglementaires, s'inscrit en cohérence avec cette souplesse plus grande donnée dans le règlement.

Article D.1

Les centres anciens se caractérisent globalement par une densité bâtie plus importante que le reste du territoire. Les règles de l'article D.1, qui s'inscrivent en équilibre avec celles de l'article B.3 sur l'emprise au sol, tiennent compte de cette caractéristique urbaine. Elles justifient que la part du coefficient de végétalisation est plus faible, en moyenne, en zone UA que dans les autres zones urbaines. Les pourcentages imposés visent en outre à trouver un équilibre entre la préservation de la forme urbaine (espaces bâtis et non bâtis) et l'optimisation foncière définie au PADD. Pour cette même raison, les obligations de coefficient de végétalisation ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles, et non à la transformation de bâtiments existants.

Les pourcentages imposés sont modulés, à la fois par rapport à la nature des supports et par rapport aux secteurs de zone UA :

- une part plus importante est donnée aux aménagements paysagers qui, contrairement à la pleine terre, permettent de conserver des espaces non bâtis (donc des « respirations ») tout en étant le support d'usages directement lié aux constructions, en particulier le stationnement. Ils rendent donc possible une forme d'optimisation foncière ;
- une part de pleine terre plus faible, compte-tenu d'une densité physique du bâti plus élevée qu'ailleurs. Pour permettre la préservation de cette forme urbaine et une optimisation foncière raisonnée, il n'était pas possible d'augmenter en UA la part de pleine terre, malgré les nombreux services environnementaux qu'elle rend. Ce cas général ne s'applique toutefois pas dans le secteur UAd, du fait de sa particularité urbaine et la présence d'importants cœurs d'îlots végétalisés ;

- une part de pleine terre et d'aménagements paysagers plus faible en UAb par rapport au reste de la zone UA, afin de tenir compte de la densité urbaine du centre-ville de Haguenau qui est la plus élevée du territoire intercommunal.

En complément, l'obligation de réaliser une part des espaces de stationnement en revêtements perméables améliore certains services environnementaux (infiltration des eaux pluviales, qualité visuelle des espaces et, dans certains cas, augmentation de la biodiversité), sans porter atteinte à l'optimisation foncière possible, toutes choses égales par ailleurs.

Comme pour l'article B.3-UA, le règlement fixe également des dispositions particulières pour les parcelles de moins de 300 m². La division au maximum par deux du coefficient de végétalisation permet de garder un minimum d'espaces de respiration. Cette mesure n'a par ailleurs que très peu de conséquences sur l'optimisation foncière du tissu urbain, compte-tenu de la très faible surface de ces parcelles.

Dans le secteur UAb1, le PLUi fixe en outre une disposition de pleine terre plus élevée, incitant à ne pas démolir les bâtiments à caractère patrimonial. Elle est issue de la « Charte haguénovienne d'amélioration architecturale, de renouvellement urbain et de transition environnementale » (C.H.A.R.T.E) établie à Haguenau.

Article D.2

En complément des dispositions fixées à l'article D.1-UA, l'article D.2 impose la plantation d'arbres haute tige pour les aires de stationnement de 12 places et plus. En effet, les arbres constituent la strate végétale qui répond au maximum de services environnementaux en milieu urbain : ombrage apportant de la fraîcheur, qualité du cadre de vie améliorée (santé), support de biodiversité, captation du CO₂, etc... Le calibrage de la fosse accueillant ces arbres doit leur permettre un développement optimal pour atteindre leur maturité et rendre les services environnementaux attendus.

Dans une concurrence accrue de l'usage des sols, l'article D.2 vise donc à multiplier les services rendus au sein des espaces non bâtis, plutôt que de ne répondre qu'à la seule vocation de stationnement des véhicules. Pour cette même raison, la réalisation d'ombrières productrices d'énergie, répondant aux objectifs de transition énergétique, permet de déroger aux obligations de plantations d'arbres (ces deux fonctions étant difficilement compatibles au sein d'un même espace).

En complément, le règlement fixe des objectifs renforcés dans le secteur UAb1 en matière de plantation d'arbre pour chaque nouveau logement produit. Ils visent à privilégier l'arbre par rapport aux autres éléments du coefficient de végétalisation, dans le contexte urbain plus dense de Haguenau. Cette disposition est issue de la « Charte haguénovienne d'amélioration architecturale, de renouvellement urbain et de transition environnementale » (C.H.A.R.T.E) établie à Haguenau.

Section E

Les normes de stationnement pour l'habitat sont définies de manière à répondre aux besoins de stationnement « moyens » des ménages et des visiteurs. Pour cela, le règlement s'appuie notamment sur les taux de motorisation des ménages définis au diagnostic du PLUi. Ces derniers sont relativement élevés (1,4 véhicules par ménage en moyenne) par rapport au reste de la région. Ils se caractérisent aussi par une différence notable entre Haguenau et Bischwiller (moins de 1,3 véhicule par ménage) et les autres communes du territoire notamment les villages (autour de 1,6 véhicule par ménage). Dans le cas des centres-villes de Haguenau et Bischwiller, la densité urbaine importante et la contrainte sur l'espace public plus élevée qu'ailleurs contribuent également à expliquer ces taux plus faibles, en plus des seules caractéristiques démographiques des ménages.

Les secteurs centraux de Haguenau comportent également des dispositions relatives à l'accès aux aires de stationnement de plus de 6 et 10 emplacements en raison de leur densité bâtie et d'enjeux de gestion de l'espace ; ces dispositions répondent à des besoins spécifiques d'organisation, de maîtrise du développement et de qualité urbaine. Ce contexte très urbain, présentant une intensité d'usages, propre à Haguenau, génère une demande accrue en stationnement vélo justifiant des règles spécifiques. Ces dernières garantissent la fonctionnalité et la sécurité du stationnement vélo en imposant un accès aisé, une organisation adaptée à tous types de cycles et, si nécessaire, des dispositifs antivols. La possibilité d'un local en sous-sol pour les réhabilitations assure la faisabilité technique. La surface minimale par emplacement et les exigences proportionnées selon l'usage (habitat, bureaux, enseignement, activités ou équipements) permettent d'adapter la capacité de stationnement aux besoins réels, conformément aux objectifs de développement des mobilités actives.

Les différentes caractéristiques du territoire, croisées avec la présence de transports en commun plus ou moins performants, justifient les différentes normes de stationnement définies au règlement, entre les secteurs de zone.

Ces normes sont exprimées en m² de surface de plancher, correspondant à des typologies de tailles moyennes de logements observées sur le territoire et donc de besoins en stationnement associés. Le nombre de places indiquées est arrondi à l'unité supérieure par rapport à la moyenne statistique du taux de motorisation, afin de s'approcher davantage de considérations opérationnelles liées aux projets. Les normes tiennent également compte de besoins supplémentaires d'un ménage à certaines étapes de sa vie, par exemple ceux liés aux enfants titulaires du permis de conduire et n'ayant pas quitté le domicile familial.

Le règlement intègre également les besoins en stationnement visiteurs, qui ne sont pas comptabilisés dans les taux de motorisation des ménages. Parmi ces « visiteurs », on trouve notamment une part significative de véhicules professionnels, dans un territoire où les emplois de production sont plus élevés que dans le reste du territoire régional.

Le règlement impose aussi qu'une place de stationnement à réaliser sur deux soit non close (ce qui n'inclut pas les places de parking « ouvertes » situées à l'intérieur des bâtiments collectifs). Cette disposition part du constat que de nombreux espaces fermés (garage ou cave privative, box fermé en sous-sol d'immeuble collectif, etc...) initialement dévolus au stationnement automobile, sont progressivement remplacés par d'autres usages, tels que du stockage, des espaces de rangement, voire en pièce d'habitation. Cette dérive s'accompagne d'un phénomène de report du stationnement

automobile sur la voie publique, entraînant diverses difficultés : sécurité des usagers (notamment des piétons) du fait de trottoirs encombrés de véhicules, difficultés de circulation des véhicules en particulier dans le cas de voies plus étroites, problèmes de visibilité par exemple aux intersections et dans les virages. Cette disposition vise ainsi à améliorer le fonctionnement de l'espace public pour l'ensemble des usagers. Si des porteurs de projet souhaitent créer des places de stationnement fermées, en complément des places réglementairement exigées, cela reste tout à fait possible (mais non imposé).

Les équipements et les activités économiques (industrie, artisanat, commerce, etc...) ont des besoins de stationnement très différents selon leurs activités et usages et qui sont généralement sans rapport avec les surfaces de plancher bâties. A titre d'exemple, un entrepôt de stockage générera de grandes surfaces planchers avec de faibles besoins de stationnement pour les salariés. Devant cette impossibilité à quantifier des besoins de stationnement dans l'absolu, le PLUi demande de pouvoir disposer d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'activité concernée, au cas par cas.

2. LA ZONE UB

2.1. Motifs et principes de délimitation de zone

Description et objectifs généraux de la zone

La zone UB est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat. Elle correspond principalement aux secteurs de faubourgs situés en extension des centres anciens et constitués de formes bâties relativement hétérogènes n'ayant pas fait l'objet d'une procédure d'aménagement d'ensemble (de type lotissement, permis groupés, etc...). Son urbanisation s'est faite davantage au « coup par coup », ce qui la rend assez hétérogène. Cette diversité se retrouve aussi bien dans la structure du parcellaire avec des tailles et formes très variées que dans la morphologie du bâti. La zone UB présente également, pour partie, une mixité des fonctions entre habitat, activités et services plus importante que dans la zone UC.

Les secteurs et sous-secteurs de la zone UB

La zone UB se décline de la manière suivante :

- le secteur de zone UBa correspond à des tissus urbains hétérogènes dominés par de l'habitat pavillonnaire, dans un contexte principalement rural (villages) ou de bourgs ;
- le secteur de zone UBa1 correspond à des tissus urbains généralement plus denses qu'en UBa, dans le contexte plus urbain de Haguenau ;
- le secteur de zone UBb correspond à des tissus hétérogènes le long des axes d'entrée de ville les plus structurants de Haguenau. Ils présentent les densités bâties les plus importantes de la zone UB, ainsi qu'une plus grande mixité fonctionnelle favorisée par des flux de circulation plus importants le long de ces axes.

2.2. Dispositions réglementaires

Articles A.1 et A.2

Les dispositions des articles A.1 et A.2-UB sont les mêmes que celles de la zone UA. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification des articles A.1 et A.2-UA.

Article B.1

La grande hétérogénéité des modes d'implantation en zone UB, liée notamment à un type d'urbanisation au « coup par coup » au fil des époques, justifie la plage d'implantation des constructions relativement large rendue possible par le règlement (entre 0 et 8 mètres). Le recul maximal de 8 mètres répond également à un objectif d'optimisation foncière du tissu urbain, tel que défini au PADD.

Au-delà de ce cadre général de grande diversité, il existe également des situations plus locales où les modes d'implantation des constructions présentent une homogénéité (*cf. illustration ci-après*). Dans ces cas, le PLUi reste attaché à préserver ces « séquences urbaines ». Cela justifie la disposition relative à l'ordonnancement de fait, pour les mêmes motifs que ceux déjà énoncés en zone UA. Toutefois, à la différence des centres anciens, le règlement ne fixe pas en zone UB de recul maximal à ne pas dépasser dans le respect de cet ordonnancement. Cela se justifie par la moindre nécessité de préserver le rapport de proximité immédiate du bâti à la rue, qui ne constitue pas un enjeu général et majeur de la zone UB.

Photo n° 4 : exemple d'îlot urbain en zone UB et des modes d'implantation des constructions



Construction(s) au-delà du premier rang

Comme en zone UA, le règlement de la zone UB fixe des dispositions spécifiques pour les constructions situées au-delà du premier rang. Même si la forme urbaine diffère de la zone UA, la volonté de préserver des espaces de respiration en cœur d'îlot reste la même et pour des raisons équivalentes à celles déjà exposées pour la zone UA. En parallèle, la bande constructible de 50 mètres permet une densification de l'urbanisation sur le « pourtour » des îlots urbains, généralement à travers deux lignes de construction. Cela répond à l'objectif d'optimisation foncière défini au PADD.

Dans le cas des secteurs UBa1 et UBb, cette bande constructible est limitée à 25 mètres. Cela se justifie par la densité urbaine existante plus importante à Haguenau que dans les autres secteurs urbains du territoire et le besoin renforcé de préserver des espaces végétalisés en ville. En effet, dans ce contexte urbain plus dense, les impératifs de lutte contre les îlots de chaleur urbains, de préservation de sols perméables (infiltration des eaux pluviales, biodiversité...) et de maintien d'espaces de respiration favorables à la santé constituent des enjeux d'autant plus forts. Ils sont également une des conditions d'acceptation et d'accompagnement de la densification qui est permise, par ailleurs. Cet équilibre recherché entre optimisation foncière et préservation du cadre de vie doit permettre de répondre aux enjeux de pôle urbain principal du territoire porté par la ville de Haguenau.

Par ailleurs, les conditions d'implantation des constructions au-delà du premier rang et de celles qui restent admises au-delà de 50 m et de 25 m sont les mêmes qu'en zone UA, auxquelles s'ajoutent, au-delà des 25 mètres uniquement, les stationnements non clos et perméables afin de privilégier une structuration bâtie en front de rue et donner une marge de manœuvre à l'aménagement de la parcelle. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article B.2-UA.

Article B.2

Comme en zone UA et pour les mêmes raisons que celles déjà énoncées, les principes de prise en compte du paysage urbain côté rue, la délimitation d'une profondeur constructible et le maintien d'espaces de respiration justifient les dispositions définies aux articles B.3 et B.2-UB.

Les différences existantes avec UA portent sur le caractère moins systématique des implantations sur limite en zone UB et sur des constructions aux volumétries souvent plus faibles. Il en résulte une densité urbaine globale plus limitée qu'en UA.

Ainsi, en zone UB :

- l'implantation sur (ou à proximité) de la limite n'est plus imposée au règlement mais uniquement rendue possible ;
- la hauteur de construction en cas d'implantation sur limite séparative est réduite et ne peut excéder 3,5 mètres sauf exception ;
- les constructions d'un seul tenant ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales que sur une profondeur maximum de 20 mètres. Cette dernière mesure vise autant à maîtriser la densification vers l'arrière des parcelles qu'à encourager l'urbanisation prioritairement au droit de la rue.

Dans le cas particulier du secteur UBb, le règlement vise à renforcer la structuration du bâti autour des voies publiques, en fixant un différentiel significatif de droits à construire entre l'avant des terrains et l'arrière. Ainsi, les 13 premiers mètres définis à l'article B.2 correspondent souvent à la largeur d'un immeuble standard, avec logements traversants, ce qui incite fortement à une implantation au droit de la rue, sans recul. Cette configuration permet une structuration optimale de l'espace public par le bâti. Elle répond aux orientations du PADD en matière de valorisation des axes d'entrées de ville.

Article B.3

Le PLUi fixe une emprise au sol maximale de 55 % de l'unité foncière et 65 % dans le cas des tissus de faubourgs denses, le long des axes structurants de Haguenau. Ces valeurs sont moins élevées que celles respectivement définies dans les différents secteurs de zone UA, afin de tenir compte de la forme urbaine plus aérée. Elle rend toutefois possible une densification raisonnée de l'existant, en recherchant un point d'équilibre entre l'optimisation foncière définie au PADD et la prise en compte, graduée, des formes urbaines existantes.

Par ailleurs, comme en zone UA et pour des motivations équivalentes déjà exposées, le règlement de la zone UB ne fixe pas d'emprise au sol maximale pour les petites parcelles (inférieures à 300 m²).

Article B.4

Les dispositions générales de l'article B.4-UB sont les mêmes que celles définies en zone UA. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article B.4-UA.

Les hauteurs définies au règlement graphique sont graduées selon les dominantes observées dans les tissus urbains actuels tout en incluant des possibilités de rehaussements raisonnés, permettant une optimisation du foncier. Cela justifie, par exemple, que ces hauteurs soient plus importantes dans le secteur UBb que UBa. Outre des hauteurs moyennes qui y sont déjà plus importantes, la règle permet aussi de conforter le secteur UBb dans son rôle structurant d'entrée de ville associé à un front bâti plus dense que celui des secteurs à dominante pavillonnaire, à l'arrière.

Article C.1

La zone UB présente une plus grande hétérogénéité urbaine que la zone UA, ainsi qu'une valeur patrimoniale moindre. Cela justifie un cadre réglementaire plus ouvert, à l'exception des teintes de façades (comme en zone UA, l'absence de teintes sombres reste une constante).

Les dispositions spécifiques aux secteurs UBa1 et UBb sont les mêmes que celles du secteur UAb1. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article C.1-UAb1.

Article C.2

Les formes urbaines et architecturales de la zone UB présentent une hétérogénéité relativement importante. La valeur patrimoniale du tissu urbain et son identité y sont bien moindres qu'en zone UA. Cela justifie un contenu réglementaire plus limité et plus souple qui vise essentiellement à encadrer certains traits dominants observés dans ce tissu urbain.

En particulier, les pentes de toits principales comprises entre 30 et 52° correspondent aux formes dominantes (hors bâti agricole qui bénéficie d'une règle spécifique comme en zone UA), visibles depuis l'espace public. Ces pentes sont souvent plus faibles que celles du bâti ancien traditionnel. La possibilité de réaliser des toits plats sur une partie de la toiture (30 %) permet en outre de préserver cette « image » dominante, tout en rendant possible des innovations architecturales et une adaptation du bâti (par exemple l'ajout d'une pièce habitable en prolongement du rez-de-chaussée).

Au-delà du premier rang, en raison de la moindre visibilité du bâti depuis l'espace public et de l'absence d'identité forte du tissu urbain, le PLUi donne la possibilité de réaliser tous types de toitures. Cela ouvre davantage les possibilités d'innovations architecturales éventuelles.

En outre, les dispositions de l'article C.2-UB concernant les façades des bâtiments de plus de 20 mètres de long, sont les mêmes que celles définies en zone UAb1.

Article C.3

Les dispositions de l'article C3-UB sont les mêmes que celles de la zone UA. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article C3-UA. En outre, les dispositions spécifiques aux secteurs UBa1 et UBb sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article C.3-UAb1.

Article C.4

Les dispositions de l'article C4-UB sont les mêmes que celles de la zone UA. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article C4-UA.

Article D.1

Les dispositions relatives aux espaces libres s'inscrivent en cohérence avec les règles d'emprise au sol (article B.3-UB), dans une logique d'équilibre entre les pleins et les vides, entre les impératifs d'optimisation foncière et ceux de préservation de la « nature en ville », tels que voulus par le PADD. La règle générale fixée par le PLUi, d'un coefficient de végétalisation de 40 %, dont 30 % de pleine terre, s'inscrit dans cet équilibre. Ces pourcentages sont plus élevés qu'en zone UA en raison d'un tissu urbain moins dense et moins contraint.

Par ailleurs, les dispositions relatives aux unités foncières de moins de 300 m² et aux espaces de stationnement sont les mêmes que celles de la zone UA. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article D1-UA. Il en va de même pour les dispositions spécifiques aux secteurs UBa1 et UBb par rapport au secteur UAb1.

Article D.2

Les dispositions de l'article D2-UB sont les mêmes que celles de la zone UA. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article D2-UA. Il en va de même pour les dispositions des secteurs UBa1 et UBb par rapport à celles de UAb1.

Section E

Les dispositions de la section E-UB sont les mêmes que celles de la zone UA. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article D2-UA.

3. LA ZONE UC

3.1. Motifs et principes de délimitation de zone

Description et objectifs généraux de la zone

La zone UC est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat. Elle correspond à des secteurs d'habitat organisé, très majoritairement sous forme de pavillonnaire individuel ou de pavillonnaire dense. A la différence des zones UB, l'urbanisation en UC a été réalisée sous forme de procédure d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, etc.). Il en résulte une forme urbaine très homogène, avec une densité bâtie relativement faible, en comparaison notamment aux centres anciens.

L'objectif du PLU est de permettre à ces formes pavillonnaires d'évoluer, se densifier de façon maîtrisée, sans remise en cause des fondamentaux réglementaires ayant concouru à leur réalisation dans le temps. Cette approche répond à différentes orientations du PADD, en particulier :

- la réponse aux besoins de l'ensemble des ménages. La forme pavillonnaire est en effet recherchée par une partie de la population et elle doit pouvoir à ce titre conserver un certain nombre de caractéristiques faisant la spécificité de l'habitat individuel ;
- la préservation du cadre de vie et donc de l'attractivité du territoire par rapport aux attentes d'une partie de la population. L'objectif de la zone UC est de préserver le caractère aéré qui constitue majoritairement les quartiers d'habitat pavillonnaire (notamment par rapport à la volumétrie et la hauteur des constructions), et d'y fixer des possibilités de densification moindres par rapport à d'autres zones du PLUi.

Cette volonté de préservation des formes urbaines pavillonnaires n'entraîne nullement une remise en cause de l'objectif global de densification et de développement au sein de l'enveloppe urbaine affichée au PADD. Il s'agit là d'un enjeu de gestion urbaine et réglementaire très spécifique qui trouve sa place dans la politique paysagère et de cadre de vie voulue par le PADD. Les possibilités de densification trouveront à s'exprimer de façon plus importante ailleurs, en particulier dans les centralités urbaines, le long des principaux axes, dans les grands secteurs de renouvellement urbain (friches, etc.) et dans les zones d'extension urbaine.

Les secteurs et sous-secteurs de la zone UC

La zone UC se décline de la manière suivante :

- le secteur de zone UCa correspond à des ensembles organisés d'habitat pavillonnaire individuel. Ils se caractérisent par une grande homogénéité dans les modes d'implantation et les volumétries des constructions ;

- le secteur de zone UCb correspond à des ensembles d’habitat individuel plus denses qu’en UCa, qui comprennent en particulier des maisons jumelées ou en bande ;
- UCa et UCb comprennent des sous-secteurs UCa1 et UCb1 qui intègrent des objectifs de performance énergétique et environnementale renforcés, notamment en termes de végétalisation, tenant compte du contexte urbain plus dense de Haguenau.

3.2. Dispositions réglementaires

Articles A.1 et A.2

Les dispositions des articles A.1 et A.2-UC sont les mêmes que celles de la zone UA et de la zone UB. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification des articles A.1 et A.2-UA. La seule différence porte sur les exploitations agricoles et forestières qui sont interdites dans leur totalité en zone UC. Cette interdiction se justifie par l’absence de telles activités dans ce secteur à forte dominante résidentielle donc peu compatible avec l’activité agricole et la possibilité qu’elles ont de se développer sur de larges parties du territoire par ailleurs.

Article B.1

Comme en zone UB et pour les mêmes motifs que ceux déjà énoncés dans la justification de l’article B.1-UB, le règlement fixe une disposition relative à l’ordonnancement de fait. En zone UC, la grande homogénéité des modes d’implantation des constructions rend cette disposition particulièrement opportune.

Comme en zones UA et UB et pour les mêmes motifs que ceux déjà énoncés, le règlement limite la constructibilité vers l’arrière des terrains afin de préserver des espaces végétalisés et des « respirations ». La profondeur constructible définie au règlement est de 25 mètres. Elle tient compte des dimensions de la très grande majorité des terrains en zone UC, dont la profondeur varie de 30 à 40 mètres. Ainsi, une proportion majoritaire de la surface des terrains reste pleinement constructible, et seule une part minoritaire présente une constructibilité limitée. Celle-ci correspond à des constructions annexes et tient compte des constructions existantes, comme en zone UA et UB et pour les mêmes motifs que ceux déjà énoncés dans la justification de l’article B.1-UA.

Les dispositions de l’article B.1-UC visent donc un point d’équilibre de plusieurs orientations du PADD, entre les possibilités maîtrisées de densification en zone UC et la préservation d’espaces de respirations qui sont une caractéristique importante de l’habitat pavillonnaire.

Article B.2

Le contexte urbain différent de la zone UC par rapport aux zones UA et UB justifie une approche réglementaire spécifique. Le tissu urbain, nettement moins dense, se caractérise par un éloignement du bâti par rapport à la rue ainsi que des parcelles moins profondes et plus homogènes liées au redécoupage du foncier dans le cadre des opérations d’aménagement d’ensemble. La distinction de « premier rang » et de « second rang » n’y a donc plus vraiment de sens. Une profondeur constructible unique de 25 mètres est ainsi définie pour les raisons énoncées précédemment à l’article B.1-UC.

La règle générique d'implantation est celle qui a prévalu depuis des décennies à l'édification des quartiers pavillonnaires, dans le territoire intercommunal et ailleurs : l'implantation en recul de la limite latérale est la règle (longueur = hauteur du bâti divisée par 2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres). Toutefois, des volumes limités restent autorisés sur limite séparative : comme en zones UA et UB, ils sont conditionnés à un gabarit maximal de construction et une longueur maximale d'adossement du bâti. Ces mesures visent à préserver un minimum d'ensoleillement aux voisins lors de l'édification d'une construction. Elles permettent également une optimisation foncière « raisonnée », en permettant l'extension de constructions principales (par exemple un prolongement de rez-de-chaussée) ou la réalisation de constructions annexes répondant aux usages sociaux et récréatifs des jardins.

Les règles spécifiques aux secteurs UCb et UCb1 tiennent compte du caractère d'habitat individuel dense de ces quartiers, où les constructions sont implantées sur une, voire deux limites séparatives.

Article B.3

Le PLUi fixe une emprise au sol maximale de 50 % à 55 % de l'unité foncière selon les secteurs de zone, tenant compte des densités moyennes plus élevées pour les quartiers de maisons en bande ou jumelées par rapport à l'habitat individuel. En outre, ces deux valeurs sont légèrement moins élevées que celles respectivement définies dans les secteurs de zones UA et UB, afin de tenir compte de la forme urbaine plus aérée en UC. Elles rendent toutefois possible une densification raisonnée de l'existant, en recherchant un point d'équilibre entre l'optimisation foncière définie au PADD et la prise en compte, graduée, des formes urbaines existantes.

Par ailleurs, comme en zone UA et pour des motivations équivalentes déjà exposées, le règlement de la zone UC ne fixe pas d'emprise au sol maximale pour les petites parcelles (inférieures à 300 m²).

Article B.4

Les dispositions générales de l'article B.4-UC sont les mêmes que celles définies en zone UA. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article B.4-UA.

Comme en zone UB, les hauteurs définies au règlement graphique sont graduées selon les dominantes observées dans les tissus urbains actuels tout en incluant des possibilités de rehaussements raisonnés, permettant une optimisation du foncier. Pour cette raison, des hauteurs parfois plus élevées sont définies dans le secteur UCb par rapport aux moyennes du secteur UCa (qui sont plus homogènes et qui se situent entre 5 et 7 mètres à l'égout du toit).

Article C.1

Les dispositions relatives aux façades sont les mêmes que celles définies dans la zone UB et sont prises pour des motifs équivalents déjà exposés. Il en va de même pour les dispositions spécifiques à UCa1 et UCb1 par rapport à celles déjà expliquées dans le secteur UAb1.

Article C.2

La zone UC présente une grande diversité de formes architecturales, à la fois dans les toitures et les façades des constructions. Le PLUi ne souhaite par ailleurs pas préserver une typologie architecturale en particulier, comme cela peut-être le cas en zone UA par exemple. Cela justifie des règles générales très ouvertes, voire l'absence de règles. La pente maximale de 52° est la même que celle définie en zones UA et UB. Elle correspond aux pentes maximales observées, sauf rares exceptions.

Les dispositions spécifiques aux secteurs UCa1 et UCb1 sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article C.2-UAb1.

Article C.3

Dans les secteurs à dominante pavillonnaire, les clôtures restent généralement plus basses que dans les tissus plus anciens. Il en résulte un paysage urbain plus « ouvert ». Pour préserver cette caractéristique, les hauteurs maximales de clôtures sont inférieures en zone UC par rapport aux zones UA et UB.

Les autres dispositions de l'article C3-UC sont les mêmes que celles de la zone UB. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article C3-UB. En outre, les dispositions spécifiques aux secteurs UCa1 et UCb1 sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article C.3-UAb1.

Article C.4

Les dispositions de l'article C4-UC sont les mêmes que celles de la zone UA. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article C4-UA.

Article D.1

Les dispositions relatives aux espaces libres s'inscrivent en cohérence avec les règles d'emprise au sol (article B.3-UC), dans une logique d'équilibre entre les pleins et les vides, entre les impératifs d'optimisation foncière et ceux de préservation de la « nature en ville », tels que voulus par le PADD. La règle générale fixée par le PLUi, d'un coefficient de végétalisation de 50 %, dont 40 % de pleine terre, s'inscrit dans cet équilibre. Ces pourcentages sont moins élevés dans les secteurs UCb et UCb1 (respectivement 40 et 30 %) en raison de la densité bâtie souvent plus importante des maisons accolées.

Par ailleurs, les dispositions relatives aux unités foncières de moins de 300 m² et aux espaces de stationnement sont les mêmes que celles de la zone UA. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article D1-UA. Il en va de même pour les dispositions relatives aux espaces de stationnement et pour celles spécifiques aux secteurs UCa1 et UCb1 par rapport au secteur UAb1.

Article D.2

Les dispositions de l'article D2-UC sont les mêmes que celles de la zone UA. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article D2-UA.

Section E

Les dispositions de la section E-UC sont les mêmes que celles de la zone UAa et UBa. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de la section E-UA.

4. LA ZONE UD

4.1. Motifs et principes de délimitation de zone

Description et objectifs généraux de la zone

La zone UD correspond à des secteurs résidentiels composés d'habitat collectif. Ces quartiers datent de différentes époques, depuis les années 1960 jusqu'à aujourd'hui et présentent une diversité de statuts d'occupation (résidences de copropriétaires et habitat social). On trouve ce type de tissu urbain en grande partie à Haguenau et plus ponctuellement dans les autres communes du territoire intercommunal.

Les règles d'urbanisme de la zone UD tiennent compte des formes urbaines existantes, notamment de leur volumétrie plus importante que les tissus résidentiels environnants et les modes d'implantations plus aléatoires au sein des parcelles, parfois en déconnexion totale avec la rue. Cela explique un règlement globalement plus « ouvert » et moins attaché à la préservation d'une forme urbaine en particulier. Cette ouverture donne également davantage de souplesse en cas d'opérations de renouvellement urbain, par exemple dans le cadre des politiques de la ville.

Les choix opérés dans le découpage de la zone UD répondent aux mêmes principes que ceux des autres zones urbaines mixtes. Ainsi, dans le cas par exemple d'un immeuble isolé au sein d'une zone pavillonnaire UB ou UC, le choix du zonage a été de privilégier le cadre urbain dominant au voisinage et non de définir une zone dédiée à un immeuble unique.

Les secteurs et sous-secteurs de la zone UD

La zone UD comprend un **secteur de zone UDa** qui intègre des objectifs de performance énergétique et environnementale renforcés, notamment en termes de végétalisation, tenant compte du contexte urbain plus dense de Haguenau.

4.2. Dispositions réglementaires

Articles A.1 et A.2

Les dispositions des articles A.1 et A.2-UD sont les mêmes que celles de la zone UC. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification des articles A.1 et A.2-UC.

Article B.1-UD

Comme dans les zones urbaines précédentes et pour les mêmes motifs que ceux déjà énoncés, le règlement fixe une disposition relative à l'ordonnancement de fait.

En l'absence d'ordonnancement, le recul minimal de 2 mètres est justifié du fait de l'implantation en recul systématique par rapport à la rue des immeubles d'habitat collectif. Ce recul reste toutefois très aléatoire selon les situations, si bien que les enjeux de préservation d'un rapport du bâti à la voie publique sont ici très faibles, à la différence de la zone UA notamment. En outre, ce faible recul est justifié par la volonté de ne pas empêcher l'optimisation foncière en cas de renouvellement de ces tissus à l'avenir.

Les dispositions relatives aux saillies ainsi que les dispositions particulières sont les mêmes que dans les zones urbaines décrites précédemment et répondent aux mêmes motivations.

Article B.2-UD

Comme pour l'article B.1, les règles de l'article B.2 découlent de la répartition relativement aléatoire du bâti au sein des parcelles. Elles sont également motivées du fait de la volumétrie plus importante du bâti et pour prendre en compte son rapport au voisinage. Cela justifie par exemple le recul minimal de 5 mètres (plus important qu'en UB et UC) et 8 mètres vis-à-vis de tissus limitrophes à la zone UD, qui sont très souvent constitués d'habitat pavillonnaire. Pour les constructions implantées sur limite, la règle de gabarit est la même qu'en zone UC et prise pour des motivations équivalentes déjà énoncées. Les dispositions particulières sont également les mêmes qu'en zone UC.

Article B.3-UD

Le PLUi réglemente en UD l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle. Cette particularité, qui n'a pas été généralisée à toutes les zones urbaines, est justifiée par les caractéristiques foncières et morphologiques de ce type de tissu. Souvent, il existe plusieurs bâtiments d'habitation au sein d'une même parcelle de très grande taille (pas de division foncière entre les bâtiments). Les règles à l'article B.2, qui encadrent le rapport entre deux constructions voisines, ne s'appliquent donc pas ici. Les objectifs de l'article B.3 vont ainsi dans le même sens que ceux poursuivis par l'article B.2, pour ces constructions situées au sein d'une même parcelle. Les distances de 4 mètres et 8 mètres sont proportionnées à la volumétrie des bâtiments et de leur impact vis-à-vis des bâtiments voisins.

Article B.4-UD

L'emprise au sol maximale de 60 % reste du même ordre que celles autorisées en moyenne dans la zone UA (hors cœur de ville de Haguenau) et la zone UB. Elle permet une optimisation foncière, en cohérence avec les explications énoncées pour l'article B.5 ci-après. Comme dans les autres zones urbaines, cette optimisation doit permettre de maintenir des espaces végétalisés, non bâtis. L'article B.4 constitue ainsi un point d'équilibre avec les dispositions définies à l'article D.1-UD.

Article B.5-UD

Les dispositions générales de l'article B.4-UD sont les mêmes que celles définies dans les zones urbaines précédentes. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article B.4-UA.

Comme dans les autres zones urbaines précédemment décrites, les hauteurs définies au règlement graphique sont graduées selon les dominantes observées dans les tissus urbains actuels. En revanche, à la différence des autres zones, il n'y a pas de volonté du PLUi de permettre d'augmenter ces hauteurs, même à minima, considérant le fait qu'elles dépassent déjà le vélum urbain environnant. S'il devait y avoir une optimisation foncière de ces tissus à l'avenir, cela passera plutôt par des opérations de démolitions-reconstructions ou par une densification au sol entre des bâtiments existants (dans le cadre des équilibres définis par les articles B.3, B.4 et D.2 notamment).

Article C.1-UD

Les dispositions relatives aux façades sont les mêmes que celles définies dans les zones urbaines précédentes. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article C.1-UA. Il en va de même pour les dispositions spécifiques à UDa par rapport à celles déjà expliquées dans le secteur UAb1.

Article C.2-UD

Les dispositions de l'article C2-UD sont les mêmes que celles de la zone UC. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article C2-UC. Les dispositions spécifiques au secteur UDa sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article C.2-UAb1.

Article C.3-UD

Les dispositions de l'article C3-UD sont les mêmes que celles de la zone UB. Elles sont prises pour des motifs équivalents déjà exposés. Les dispositions spécifiques au secteur UDa sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article C.3-UAb1.

Article C.4-UD

Les dispositions de l'article C4-UD sont les mêmes que celles de la zone UA. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article C4-UA.

Article D.1-UD

Les dispositions de l'article D.1-UD sont les mêmes que celles de la zone UB. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article D.1-UB. La part d'espaces végétalisés s'inscrit en équilibre avec la part d'emprise au sol définie à l'article B.4-UD. Les dispositions spécifiques au secteur UDa sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article D.1-UAb1.

Article D.2-UD

Les dispositions de l'article D2-UD sont les mêmes que celles de la zone UAb2. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article D2-UA.

Section E

Les dispositions de la section E-UD sont similaires aux zones UA et zone UB. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de la section E-UA et UB.

5. LA ZONE UE

5.1. Motifs et principes de délimitation de zone

Description et objectifs généraux de la zone

La zone UE est à la fois une zone spécialisée et une zone présente ponctuellement sur le territoire. Elle marque donc une différence significative avec les zones UA, UB, UC ou UD qui constituent des zones à vocations mixtes (même si l'habitat domine) et qui composent la majeure partie de la zone urbaine.

La zone UE recouvre des espaces dédiés majoritairement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Cette fonction génère une forme bâtie et/ou des usages du sol particuliers. En effet, la réalisation d'équipements engendre souvent des constructions « exceptionnelles » par leur architecture et leur forme (équipements scolaires, sportifs, culturels etc.) ou encore par le rapport établi entre terrain et bâti. Ils peuvent aussi se caractériser par une utilisation très « extensive » du sol (peu ou pas de constructions, mais avec des aménagements tels que les terrains sportifs de plein air occupant des surfaces très importantes).

Les équipements nécessitent donc un zonage particulier. Dans le cadre de l'approche typomorphologique qui a présidé à l'élaboration du zonage, le choix a été fait de regrouper les équipements collectifs au sein d'une même zone dite UE. Seuls certains équipements isolés ou de petites dimensions et aisément assimilables aux formes urbaines avoisinantes ont été intégrés aux zones mixtes génériques, où ils demeurent naturellement admis.

Cette approche permet de doter cette zone UE, dédiée globalement aux équipements (et un certain nombre d'occupations du sol à même d'accompagner des équipements admis et les usages qu'ils engendrent), d'un véritable corps de règles plutôt que de procéder par exception au régime commun. Il en résulte, d'une part, une meilleure compréhension du cadre réglementaire réellement applicable et, d'autre part, une plus grande lisibilité spatiale de la mise en œuvre des orientations du PADD en matière de développement d'une politique culturelle, sportive et de loisirs, comme une composante essentielle de la qualité du cadre de vie. Ce zonage y contribue en garantissant dans le temps la destination des sols nécessaires aux équipements répondant à cette politique.

La zone UE comprend plusieurs secteurs de zones correspondants à différentes typologies d'activités et/ou d'occupation du sol.

Les secteurs et sous-secteurs de la zone UE

La zone UE se décline de la manière suivante :

- le secteur de zone UEa constitue le secteur le plus « généraliste » de la zone UE. Il comprend l'ensemble des sous-destinations appartenant aux équipements d'intérêt collectif et de services publics (à l'exclusion des lieux de culte). Il est présent largement sur le territoire intercommunal et recoupe en majorité des équipements à vocation scolaire, culturelle, de sports-loisirs, d'administration publique, technique, etc... Il peut présenter une densité bâtie importante, corrélée aux besoins fonctionnels des différents équipements ;
- le secteur de zone UEb correspond à des équipements, majoritairement de sports-loisirs de plein air, ne nécessitant pas de viabilisation technique (hors accès) et comportant peu ou pas de constructions ; elle représente une zone complémentaire en termes d'usage à la zone UEa. Couvrant une superficie non négligeable, son droit des sols est assez restrictif avec une règle d'emprise de pleine de terre d'au moins 90% de manière à limiter son impact sur les espaces naturels et agricoles en maintenant une grande perméabilité de sols ; de plus, seule l'extension de construction existante est autorisée sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 150 m². Il joue également le rôle d'espaces verts de proximité et de lieux de respiration pour les habitants et a vocation à le rester, ce qui justifie des possibilités réglementaires très restreintes. Ajoutons que pour minimiser l'impact de ces secteurs sur l'activité agricole, les terrains déclarés à la Politique Agricole Commune ont été préservés autant que de possible et en cas d'impact résiduel, un classement en zone 2AUEb a été préféré (cf. justification chapitre E).
- le secteur de zone UEc porte spécifiquement sur les aires d'accueil des gens du voyage. Il permet notamment à la collectivité de répondre à ses obligations réglementaires en la matière ;
- le secteur de zone UEd porte spécifiquement sur les campings et aires de caravanage. Ces équipements permettent de contribuer à l'attractivité touristique du territoire, telle qu'énoncée au PADD ;
- le secteur de zone UEe correspond principalement aux équipements de santé, particulièrement importants sur le territoire intercommunal (notamment à Bischwiller, Brumath et Haguenau). Le fait que certains sites forment une véritable « ville dans la ville », d'une emprise importante d'un seul tenant et spécialisée dans cette vocation, justifie la création d'un secteur de zones dédié ;
- le secteur de zone UEf correspond à une zone de sports et de loisirs, d'intérieur et d'extérieur, présente ponctuellement sur le territoire, en continuité d'équipements majeurs existants. Son rayonnement est d'échelle intercommunale et ce secteur a vocation à accueillir des équipements structurants pour le territoire de l'Alsace du Nord. Cela justifie la possibilité d'y réaliser des activités complémentaires aux seuls équipements, permettant de valoriser le secteur.
- le secteur de zone UEm porte spécifiquement sur les activités militaires, nombreuses et historiquement très présentes sur le territoire intercommunal. Il intègre non seulement les

espaces bâtis (casernes...) que non bâtis (par exemple les dépôts de munitions) ce qui explique sa surface importante.

5.2. Dispositions réglementaires

Articles A.1 et A.2

Les articles A.1 et A.2 résultent du caractère spécialisé de la zone. Pour cette raison, l'article A.1 exclut toutes les constructions à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article A.2.

Les différents secteurs composant la zone UE et les constructions qui y sont autorisées sous conditions à l'article A.2 découlent des explications données dans la partie précédente relative à la délimitation de la zone UE.

Ainsi, pour garantir la spécialisation de la zone, des destinations telles que la plupart des activités économiques, l'habitat ou les activités agricoles sont interdites dans la zone UE, en dehors d'exceptions figurant à l'article A.2.

Articles B.1 à B.4

Compte tenu de la forme urbaine souvent spécifique des équipements et de leur architecture adaptée à leur fonction et leur représentation, le PLUi ne définit pas de règles générales d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur en zone UE. En effet, les besoins et contraintes techniques divers pour chaque typologie d'équipement peuvent varier selon les cas.

Le PLUi estime nécessaire de pouvoir conserver toutes les marges de manœuvre en ce sens et faciliter l'implantation future d'équipements, permettant la mise en œuvre des orientations du PADD comme par exemple la volonté d'améliorer l'offre touristique et de loisirs ou encore permettre l'implantation d'équipements structurants. Le PLUi privilégie donc le maintien et le renforcement d'une fonction, par rapport à la recherche d'une forme urbaine et architecturale précise.

L'unique exception concerne le secteur de zone UEb (équipements légers, non viabilisés), destiné à garder son caractère non artificialisé à travers une règle d'espace de pleine terre de 90 % minimum par unité foncière.

Articles C.1 et C.2

Pour les mêmes raisons que celles énoncées aux articles précédents, le PLUi ne définit ici aucune règle.

Article C.3

Les dispositions relatives aux clôtures répondent essentiellement à des motifs de sécurité. Cela justifie une hauteur maximale en limite du domaine public plus importante que dans certaines zones urbaines mixtes. Les autres dispositions sont équivalentes à celles des autres zones urbaines.

Article C.4

Les dispositions de l'article C.4-UE sont les mêmes que celles des zones urbaines précédentes. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article C.4-UE.

Article D.1

La nécessité de maintenir un minimum d'espaces plantés et perméables, notamment pour des questions d'infiltration des eaux pluviales et de limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain, motive les dispositions figurant à l'article D.1.

Les valeurs du coefficient de végétalisation et de la pleine terre constituent une « moyenne » équilibrée, tenant compte de la grande diversité des équipements, de leurs usages respectifs et d'éventuelles contraintes fonctionnelles (par exemple des terrains de sports qui n'ont pas pour support de la pleine terre et qui peuvent représenter une emprise majoritaire au sein de l'unité foncière).

En parallèle, le PLUi se fixe une ambition forte concernant les aires de stationnement non closes, qui doivent en intégralité (sauf cas particuliers) être aménagées avec des revêtements perméables. Cette disposition permet de répondre aux services énoncés précédemment, sur des espaces pouvant représenter des surfaces significatives.

Article D.2

Les dispositions de l'article D.2-UE sont similaires à celles des zones urbaines précédentes. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article D.2-UA. La taille minimale des espaces de stationnement soumise aux dispositions de cet article a toutefois été légèrement diminuée en zone UE par rapport aux zones urbaines mixtes, pour des motifs d'exemplarité, sur des espaces pouvant être fréquentés par le grand public.

Section E

Les équipements ont des besoins de stationnement très différents selon leur nature et l'intensité des usages, qui ne sont pas nécessairement corrélés avec les surfaces de plancher bâties. Devant cette impossibilité à quantifier des besoins de stationnement dans l'absolu, le PLUi demande de pouvoir disposer d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'activité concernée, au cas par cas.

5.3. Motifs et principes de délimitation de zone

La zone UFA correspond à deux secteurs de grands projets en cours à Haguenau :

- l'écoquartier Thurot ;
- le pôle Gares-Vieille-Ile.

Ces deux projets jouent non seulement un rôle structurant pour la ville de Haguenau, mais plus globalement aussi pour le territoire intercommunal : réponse aux besoins en logement, offre en équipement, amélioration de l'accessibilité tous modes, renforcement du développement économique local, valorisation d'une porte d'entrée du territoire, etc... Ces projets contribuent fortement à l'attractivité du territoire, tels qu'énoncés au PADD.

Il s'agit de projets urbains au long cours, qui suivent un cadre réglementaire déjà pensé précédemment dans le cadre du PLU de Haguenau et celui d'une ZAC pour l'écoquartier Thurot. L'objectif du PLUi est de garantir cette continuité et de conférer à ces deux projets un caractère urbain affirmé via un zonage dédié « UFA ».

Dans le détail, la zone UFA intègre :

- le périmètre de l'ancienne caserne Thurot (projet de reconversion urbaine en cours) étendu au parc de l'Horloge qui forme un lien physique et paysager fort avec le centre-ville et le pôle gares tout proche ;
- la gare ferroviaire et routière et leurs installations attenantes, élargies au secteur « Moulin Neuf » côté ouest, au secteur « Vieille-Ile » côté est. Ces deux secteurs s'articulent autour du pôle gares et assurent la transition avec le centre-ville à l'est et les quartiers résidentiels à l'ouest de la ville.

5.4. Dispositions réglementaires

Les dispositions de la zone UFA s'appuient sur celles déjà existantes du PLU de Haguenau, afin d'accompagner les projets urbains engagés tels qu'indiqués précédemment dans les objectifs de la zone UFA. Ces règles répondent aux principales motivations suivantes :

- la création de quartiers aux fonctions mixtes, de centre-ville, mais dont les activités restent compatibles avec la proximité d'habitations (pas d'activités générant des nuisances ou pollutions) ;
- la création de quartiers avec un caractère urbain affirmé : implantation possible en limite d'espace public de manière à créer un front urbain « animant » la rue, possibilités de monter en hauteur ;
- la préservation du patrimoine bâti (dans la mesure du possible), dans une logique d'urbanisme circulaire et de réemploi des matériaux ;
- une ambition renforcée dans la qualité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, installations et aménagements ;

- une articulation autour des différentes mobilités et notamment d’une offre en transport en commun renforcée.

6. LES ZONES UFB ET UFC

6.1. Motifs et principes de délimitation de zone

La zone UFB et la zone UFC correspondent à deux ZAC en cours d’aménagement, respectivement à Bischwiller et à Brumath.

Ces deux ZAC permettent de mettre en œuvre deux projets urbains majeurs d’habitat à l’échelle du territoire intercommunal et de leurs villes respectives :

- la ZAC du Baumgarten au nord-ouest de Bischwiller couvre une surface de 22 ha et accueillera à terme plus de 800 logements ;
- la ZAC de la Scierie à proximité de la gare de Brumath couvre une surface de 11 ha et accueillera à terme près de 600 logements.

La création de deux zones UFB et UFC dédiées est justifiée compte-tenu de l’importance des deux projets à l’échelle du territoire et du fait qu’ils soient mis en œuvre dans le cadre d’une ZAC en cours.

6.2. Dispositions réglementaires

Comme pour la zone UFA, les dispositions des zones UFB et UFC s’appuient sur celles des documents d’urbanisme actuellement en vigueur et sur les règlements de ZAC. Elles assurent une continuité dans la mise en œuvre des deux ZAC.

7. LA ZONE UX

7.1. Motifs et principes de délimitation de zone

Description et objectifs généraux de la zone

La zone UX est une zone urbaine spécialisée, à dominante d’activités économiques. Cette fonction nécessite un zonage particulier. Elle génère également une forme urbaine spécifique qui se caractérise très souvent (et en dehors de bâtiments historiques spécifiques comme c’est le cas par exemple à Bischwiller) par des bâtiments isolés au milieu de leur unité foncière, des terrains de grandes dimensions ou des besoins d’accès et de dessertes particuliers, supportant plus difficilement la proximité de l’habitat en raison des nuisances inhérentes à l’activité.

En conséquence, c’est bien la motivation essentielle d’une zone spécialisée que de pérenniser la vocation des sols, grâce à des destinations autorisées, restrictives et particulières. Néanmoins, il ne

s'agit pas, dans la délimitation du zonage UX, de rechercher la présence d'unités d'activités incorporées à des tissus mixtes (par exemple, des commerces de proximité ou des activités artisanales isolées en rez-de-chaussée d'un immeuble), mais d'identifier des espaces de superficie suffisamment importants, avec des formes suffisamment homogènes pour que leur reconnaissance au travers d'une zone spécialisée se justifie.

En effet, comme pour les autres zones, la présence d'activités isolées que l'on ne peut relier géographiquement à d'autres, surtout si elles occupent des superficies restreintes ou modestes, ont généralement été incorporées dans le zonage des tissus limitrophes. A l'inverse, lorsqu'il s'agit par exemple d'une implantation industrielle isolée occupant plusieurs hectares, elle forme au sens du PLU une zone d'activités à elle seule. C'est par exemple le cas du site « Sew-Usocome » à Haguenau.

La zone UX permet de mettre en œuvre, en particulier, les orientations économiques du PADD telles qu'affirmer le caractère industriel du territoire, répondre aux besoins des activités artisanales y compris en contexte villageois pour des nécessités de desserrement d'activités existantes principalement, préciser la destination de certains sites d'activités ou encore l'amélioration de la qualité fonctionnelle des zones d'activités. Elle se décline en plusieurs secteurs de zones s'appuyant sur leur localisation (en proximité avec les tissus urbains existants ou plus excentrés) et sur la typologie d'activités dominantes, à pérenniser et/ou à faire évoluer, tout en tenant des dispositions de documents de rang supérieur au PLUi, notamment le SCoT d'Alsace du Nord.

Les secteurs et sous-secteurs de la zone UX

Les différents secteurs de zones compris en UX peuvent se décliner en trois grandes catégories :

- Les zones économiques pouvant être qualifiées de « généralistes », ouvertes à un large panel d'activités : il s'agit des secteurs de zones UXa1, UXa2 et UXa3. Ces derniers sont souvent localisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des communes ou en continuité immédiate. Ces espaces économiques répondent souvent à des logiques de mixité fonctionnelle et de relative proximité telles qu'énoncées au PADD. Pour autant, toutes les sous-destinations n'y sont pas autorisées, par exemple les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale qui ont vocation à rester en cœur de ville ou de village. Par ailleurs pour répondre à l'orientation du PADD demandant de « conforter les commerces et les services de proximité dans les quartiers et les centralités des communes », les commerces autorisés en secteur UXa1 devront présenter une surface de vente de plus de 300m² de manière à ne pas concurrencer le commerce de proximité, dont les surfaces de vente, plus petites, s'implanteront en centre-ville/village ;
- Les zones économiques à dominante artisanale et industrielle plus marquées : il s'agit des secteurs de zones UXb et UXd. Ils intègrent aussi bien des sites de taille modeste que de grands sites industriels comportant plusieurs centaines, voire plusieurs milliers d'emplois. L'objectif du PLUi est de conforter en priorité ces activités, dont la pérennité est parfois fragile du fait du contexte économique global. Le PLUi y interdit ainsi certaines destinations qui pourraient entrer en concurrence et induire un phagocytage de ces vocations économiques premières, en particulier le commerce de détail (dont la valeur immobilière ou locative des biens est supérieure) et/ou créer un mitage générant une perte de foncier économique pour l'artisanat

et l'industrie, au profit de certains équipements ou activités de loisirs par exemple. Le secteur UXd comprend en outre plusieurs administrations existantes, (dont certaines d'importance comme l'Office Nationale des Forêts), ce qui est pris en compte dans le règlement ;

- Les zones économiques très spécifiques, soit dans leur vocation ou dans leur localisation : il s'agit des secteurs de zones UXc, UXe et UXf. Le secteur de zone UXc (« c » pour « commerce ») est dédié aux activités commerciales, en compatibilité avec les dispositions et périmètres commerciaux définis au SCoT de l'Alsace du Nord. Ce choix permet de structurer l'armature commerciale du territoire, dans le respect des équilibres territoriaux, tel qu'énoncé dans les orientations en matière d'équipement commercial du PADD. Il permet aussi de renforcer l'attractivité et la lisibilité des sites. Le secteur UXc regroupe aussi bien de grands espaces commerciaux comme ceux de Schweighouse-sur-Moder ou du Taubenhof à Haguenau, que de plus petites entités plus imbriquées au sein des villes. Comme dans le secteur UXa1, la volonté de conforter les commerces et les services de proximité dans les quartiers et les centralités des communes se traduit par une règle stipulant que seuls les commerces de plus de 500m² de surface de vente pourront s'implanter en zone spécifiquement commerciale, UXc. Cette superficie de 500m² est supérieure à celle du secteur de zone UXa1 (300m²) en raison de la spécificité commerciale de ce secteur et ses localisations géographiques, souvent bien plus éloignées des centres villes/villages et augmentant le risque de concurrence avec les centralités urbaines.
- Le secteur de zone UXe est dédié à l'aérodrome de Haguenau. Les activités qui y sont autorisées sont liées à la vocation aéronautique et permettent de conforter cet équipement majeur du territoire intercommunal. Le secteur de zone UXf est principalement dédié à la plateforme départementale d'activités de la région de Brumath en cours d'aménagement. Ce site économique majeur, de rayonnement régional, fait l'objet d'une ZAC. Le règlement du PLUi vise à assurer une continuité avec les documents d'urbanisme en vigueur, dans la mise en œuvre de la ZAC. Il comprend deux sous-secteurs UXf1 et UXf2 répondant à des vocations plus spécifiques définies au sein de la ZAC.

7.2. Dispositions réglementaires

Articles A.1 et A.2

Les articles A.1 et A.2 résultent du caractère spécialisé de la zone. Pour cette raison, l'article A.1 exclut toutes les constructions à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article A.2.

Les différents secteurs composant la zone UX et les constructions qui y sont autorisées sous conditions à l'article A.2 découlent des explications données dans la partie précédente relative à la délimitation de la zone UX.

Pour l'ensemble de la zone UX à l'exception du secteur UXe (en raison de sa spécificité), le règlement admet également, sous conditions, les logements de fonction. Si le caractère spécialisé de la zone UX ne permet pas de généraliser les habitations, la présence de logements y est toutefois admise, par exception, dès lors qu'ils sont en lien avec les activités (logement de fonction, de service et de gardiennage). Le règlement énumère les conditions à remplir par ce logement, fixées, pour éviter qu'il

ne soit le prétexte à réaliser une opération d'habitat. Les normes définies permettent de répondre aux besoins du personnel présent sur place.

Articles B.1 à B.4

Les règles définies aux articles B.1 à B.4 visent prioritairement à permettre une optimisation foncière. Le cadre réglementaire se veut le plus ouvert possible, afin de préserver un maximum de marges de manœuvre pour le développement des entreprises, dans le sens des orientations voulues par le PADD.

Le recul de 3 mètres par rapport aux emprises publiques permet de tenir compte d'un principe de retrait généralisé qui s'observe pour les bâtiments économiques, sans que cela n'impacte les besoins fonctionnels des entreprises. Il permet aussi d'y implanter des installations techniques de faible emprise liées aux activités et/ou d'aménager des espaces verts permettant une valorisation paysagère des abords de bâtiments, sans pour autant générer une consommation foncière excessive et inutile.

La possibilité d'implanter les bâtiments sur la limite séparative est motivée par une recherche d'optimisation foncière, sans que cela ne génère d'impact visuel particulier vis-à-vis du voisinage. En effet, le PLUi considère que pour des espaces de travail, cet aspect devient beaucoup moins dimensionnant que pour un espace résidentiel (où les implantations sur limite sont davantage encadrées pour des motifs de préservation du cadre de vie). Pour cette raison également, un recul minimal plus important, de 5 mètres, est fixé lorsque la construction jouxte une zone d'habitation.

Pour faciliter l'implantation d'entreprises ou répondre à leurs besoins d'extension, le PLUi ne fixe aucune emprise au sol maximum. Il fait également le choix de ne pas définir de hauteur maximum dans certaines zones stratégiques d'importance, qui ne sont pas situées au contact immédiat d'habitations et qui sont susceptibles d'accueillir des constructions « signal » de plus grande hauteur, comme par exemple, la plateforme départementale d'activités de la Région de Brumath. Les hauteurs graphiques définies dans le reste de la zone UX tiennent compte des typologies bâties existantes tout en permettant des rehaussements dans la plupart des cas (parfois un doublement de la hauteur), favorisant une optimisation foncière.

Articles C.1 et CS

Comme pour les articles B1 à B4, la priorité donnée au développement des entreprises et à l'optimisation du foncier et du bâti justifie un cadre réglementaire très souple concernant l'architecture des bâtiments (toitures et façades). En revanche, plusieurs dispositions tiennent compte des grands volumes que constituent généralement les bâtiments d'activités, soit en essayant d'en tirer bénéfice au maximum, soit en prenant soin d'en limiter les impacts visuels les plus significatifs dans le paysage. A ce titre :

- les surfaces de toitures (ou 5^{ème} façade) doivent répondre à un service écologique, soit en étant végétalisées soit en intégrant un dispositif d'énergie renouvelable. Cela permet d'optimiser des surfaces importantes, sans consommer d'espace au sol ;
- l'ensemble des façades doit être traité avec le même soin que les façades principales, souvent les plus « nobles » qui donnent sur l'espace public. Cette disposition vise à faciliter l'intégration paysagère de volumes importants, y compris certains « arrières » pouvant être visibles dans le grand paysage depuis les espaces environnants.

Article C.3

A la différence des zones urbaines à dominante d'habitat, la réglementation des clôtures en zone UX n'est pas motivée par des critères paysagers mais essentiellement par des motifs fonctionnels et de sécurité. Cela justifie des hauteurs autorisées plus importantes que dans certaines zones urbaines, ainsi que l'absence de règles relatives à l'aspect.

Article C.4

Les dispositions de l'article C.4-UX sont les mêmes que celles des zones urbaines précédentes. Elles sont prises pour des motifs équivalents à ceux déjà exposés dans la justification de l'article C.4-UA.

Articles D.1 et D.2

La nécessité de maintenir un minimum d'espaces plantés et perméables, notamment pour des questions d'infiltration des eaux pluviales et de limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain motive les dispositions figurant à l'article D.1.

Les valeurs du coefficient de végétalisation et de la pleine terre sont toutefois inférieures à celles des zones urbaines à dominante résidentielle afin de tenir compte des contraintes fonctionnelles de beaucoup d'entreprises (espaces de stockage, de circulation et de manœuvre, stationnement, etc..). Elles permettent également une plus grande optimisation du foncier économique et offrent des marges de manœuvres plus grandes pour le développement des entreprises.

Cette moindre part au sol des espaces verts est toutefois complétée par d'autres dispositions, plus ciblées :

- l'article C.2-UX déjà énoncé porte une ambition de végétalisation plus forte sur les bâtiments, qui est sans incidence sur le foncier ;
- les aires de stationnement non closes doivent être aménagées avec des revêtements perméables et plantés. Cette disposition permet de répondre à certains services (infiltration des eaux pluviales, ombrage, qualité paysagère des espaces notamment), en valorisant ces grandes surfaces au sol que représente souvent cette fonction de stationnement et sans consommer de foncier supplémentaire ;
- la plantation d'arbres entre l'espace public et les bâtiments situés en recul, répondant à des motifs de qualité paysagère et d'ombrage. Le calibrage de la fosse accueillant ces arbres doit leur permettre un développement optimal pour atteindre leur maturité et rendre les services environnementaux attendus.

Section E

Les activités économiques ont des besoins de stationnement très différents selon les activités qui s'implantent et qui sont généralement sans rapport avec les surfaces de plancher bâties. Par exemple, le nombre d'emplois au m² pour les bureaux n'est pas le même que pour une industrie, qui n'est pas le même que pour un entrepôt de stockage (qui génèrera de grandes surfaces planchers avec de faibles besoins de stationnement pour les salariés). Devant cette impossibilité à quantifier des besoins de

stationnement dans l'absolu, le PLUi demande de pouvoir disposer d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'activité concernée, au cas par cas.

Pour des raisons d'optimisation foncière et parfois aussi de qualité urbaine (concentration plutôt que dispersion des surfaces de parkings), le PLUi ouvre la possibilité de mutualisation des besoins en stationnement, dans une logique de proximité. Cette dernière n'est pas normée compte tenu de la diversité des contextes rencontrés, mais elle doit toutefois permettre un accès à une distance/temps acceptable par une majorité d'utilisateurs. Pour cela, cette « proximité » ne saurait excéder une distance, via le réseau de voiries, de l'ordre de 300 mètres autour du projet concerné.

D. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU

Trois thèmes ont guidé les choix du PLUi en matière de zone d'urbanisation future :

MIEUX / MOINS / AUTREMENT

Les deux premières thématiques ayant été développées dans les explications de l'axe 5 du PADD, le présent chapitre expose comment urbaniser AUTREMENT à travers les choix de délimitation des zones à urbaniser identifiées dans le règlement graphique.

1. CHOIX DE LOCALISATION DES ZONES

Les choix de localisation des zones à urbaniser en extension sont motivés par différents critères permettant de mettre en œuvre les orientations du PADD, en particulier :

- la limitation de l'étalement urbain ;
- la préservation des espaces agricoles et naturels ;
- la structuration du territoire et de son armature urbaine et économique ;
- la recherche de proximité (avec les secteurs présentant le plus d'aménités urbaines) ;
- l'articulation entre urbanisation et transports.

A l'échelle globale, les principes de répartition des zones AU s'appuient sur le rôle de chaque commune ou polarité dans le développement du territoire, en cohérence avec l'armature urbaine définie au SCoT de l'Alsace du Nord et reprise dans le PADD. Le pôle d'agglomération de Haguenau (Haguenau, Schweighouse-sur-Moder, Kaltenhouse, Oberhoffen-sur-Moder et Bischwiller), le pôle urbain structurant de Brumath et le pôle intermédiaire de Val-de-Moder étant les vecteurs principaux du développement territorial, ces niveaux portent une responsabilité particulière à la fois dans la production de logements et d'emplois mais également en termes de développement vertueux.

Le PLU recherche le meilleur point d'équilibre au global dans les choix de localisation des zones AU. Toutefois, il est impossible pour chacune des zones individuellement, de répondre de façon optimale à l'ensemble des orientations du PADD simultanément. Pour certaines zones, un critère a joué un rôle prépondérant, au détriment d'autres, dans leur choix de localisation.

1.1. La sensibilité environnementale

Un équilibre à trouver entre les besoins environnementaux et les autres besoins du territoire

La sensibilité environnementale constitue un critère excluant, d'évitement ou limitatif pour le développement urbain, en cohérence avec l'orientation du PADD en matière de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation/remise en bon état des continuités écologiques. Cette orientation s'inscrit en équilibre et en cohérence avec d'autres besoins exprimés dans le PADD, qui participent tous au projet de territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Ainsi, ces impératifs de préservation des espaces naturels sont à concilier avec des orientations telles que le développement économique et l'équipement commercial ou encore la politique de l'habitat en réponse aux besoins démographiques.

La géographie particulière de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement montrent que la Communauté d'Agglomération de Haguenau présente les spécificités suivantes :

- une densité urbaine relativement importante, constituée d'un réseau de bourgs localisés de façon très proche les uns des autres ;
- une très forte concentration d'espaces naturels de grande valeur écologique et/ou présentant des risques d'inondation et de coulées d'eaux boueuses ;
- une partie ouest du territoire présentant une topographie vallonnée avec des pentes pouvant être fortes.

Cette situation limite, de fait, les alternatives possibles en extension urbaine dans certaines communes. Les sensibilités environnementales sont particulièrement nombreuses et couvrent une surface majeure du territoire, d'où le faible nombre d'alternatives dans bon nombre de cas. Précisons que cette situation touche plusieurs communes situées dans le haut de l'armature urbaine (par ex : Haguenau, Oberhoffen-sur-Moder, Brumath et Schweighouse) ce qui complexifie les choix d'autant plus que ces communes ont un rôle indispensable à jouer en termes de dynamique de production de logements et d'emplois.

L'importance des zones de sensibilité environnementale est illustrée dans la cartographie ci-après. Leur spatialisation permet d'objectiver les surfaces concernées en rapport avec la superficie totale du territoire, et de mesurer les surfaces restantes de manière à rendre lisible les alternatives possibles pour répondre aux autres besoins exprimés dans le PADD, notamment démographiques et économiques.

Ces zones de sensibilités environnementales peuvent être hiérarchisées en deux catégories, intitulées ici « ++ » et « + »⁹.

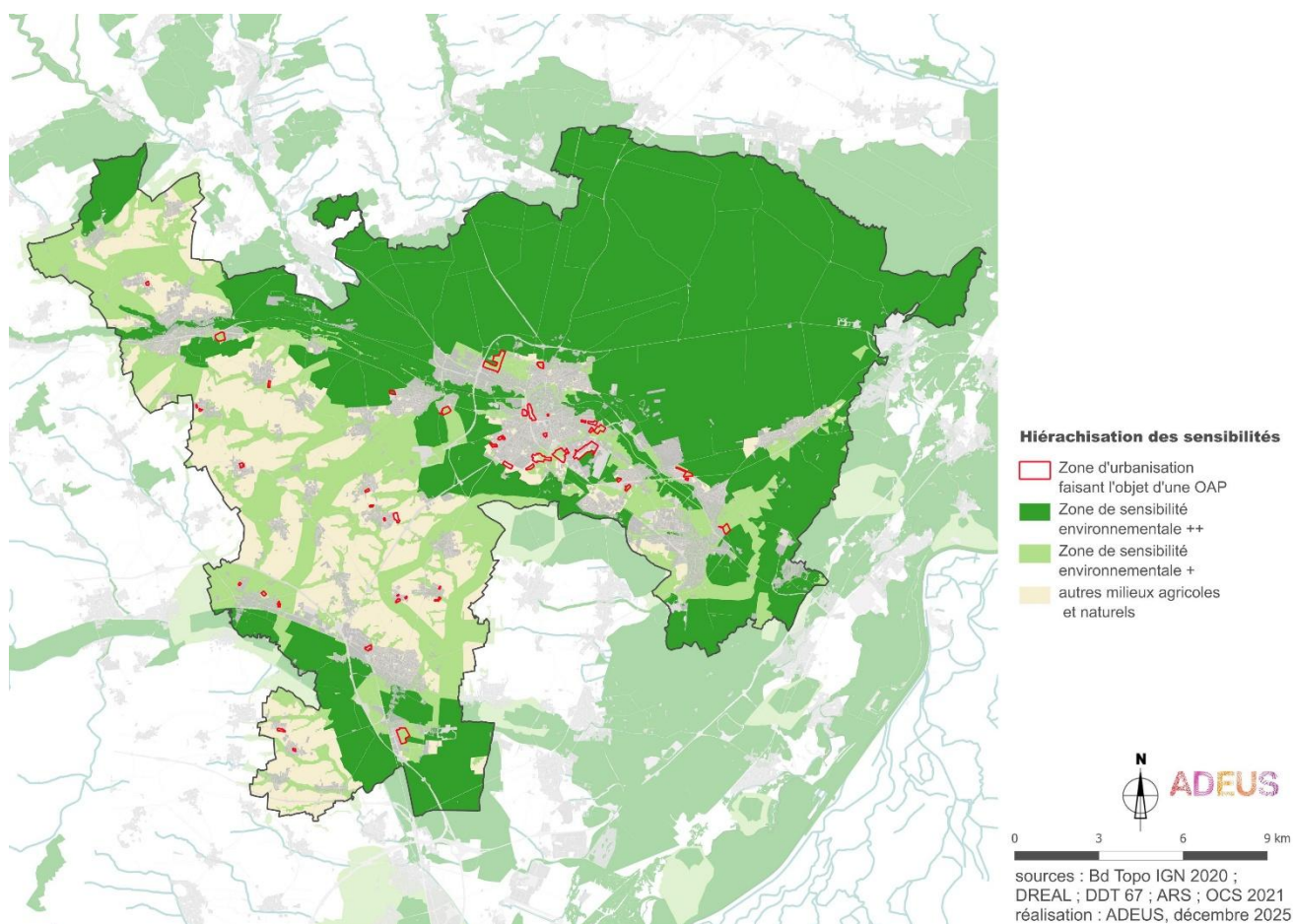
Les zones de sensibilité « ++ » comprennent :

⁹ Les termes choisis de " ++ " et de " + " visent uniquement à mettre en avant la gradation de cette sensibilité, dans une logique synthétique. Ils n'apportent volontairement pas de qualification afin de ne pas générer de confusion avec des dénominations officielles telles que " remarquable ", " d'intérêt " ou " protégé " par exemple.

- les espaces naturels faisant l’objet d’une protection réglementaire stricte et/ou générant une restriction forte à l’urbanisation : la réserve biologique de Haguenau, les secteurs Natura 2000 (zones de protection spéciale et zones spéciales de conservation), les sites gérés par le Conservatoire des Sites Alsaciens, la réserve naturelle de chasse et de faune sauvage, les réservoirs de biodiversité ;
- les zones inondables des PPRI de la Moder et de la Zorn ;
- les périmètres immédiats et rapprochés de captage d’eau ;
- les zones humides remarquables.

Les zones de sensibilité « + » comprennent les autres espaces naturels générant une restriction à l’urbanisation : les corridors écologiques définis dans l’OAP trame verte et bleue, les zones à dominante humide, les périmètres éloignés de protection des captages d’eau potable.

Carte n°8. Sensibilités environnementales et zone d’urbanisation



1.2. La continuité avec les zones urbaines existantes

La recherche de cette continuité avec les zones urbaines existantes est une constante : il s'agit d'un préalable indispensable pour permettre de conserver le caractère groupé des zones urbanisées, ce qui participe à la limitation de l'étalement urbain. Cette recherche de compacité urbaine, même si elle génère une consommation foncière, vise à limiter le mitage des espaces agricoles et naturels, et donc de conserver d'une certaine manière la « silhouette urbaine » d'ensemble de l'enveloppe urbaine.

En outre, la continuité urbaine rend plus optimal le fonctionnement urbain futur : connexions viaires directes (y compris les divers réseaux permettant de limiter les coûts induits par leur déploiement), raccourcissement des distances favorable en particulier aux modes actifs, liens plus forts avec les centralités existantes (équipements, commerces, etc...).

Pour permettre leur mise en œuvre, ces zones d'urbanisation future comportent des principes d'urbanisme définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles qui assurent au minimum les liens avec le tissu urbain existant et assurent l'intégration paysagère indispensable à toute extension urbaine.

Le choix des façades urbaines à urbaniser attenantes au tissu urbain en place a constitué à soustraire autant que de possible, les façades les plus sensibles d'un point de vue environnemental et d'en faire un critère excluant ou limitatif pour le développement urbain.

1.3. L'apport en termes d'amélioration du fonctionnement urbain

Dans certains cas, et en complément des autres critères énoncés précédemment, la création d'une zone d'urbanisation future constitue une opportunité de projet urbain autour d'un axe de déplacement qui dans tous les cas devait se réaliser pour répondre à un certain nombre d'impératifs pour le territoire.

Dans ce cas, il ne s'agit pas seulement d'une tranche d'urbanisation supplémentaire mais d'une véritable opportunité de structurer l'urbanisation autour d'un nouvel axe visant à améliorer le fonctionnement urbain global, à différents niveaux d'échelles (desserte et accessibilité des différents quartiers ou d'un secteur d'une commune). C'est aussi l'occasion de compléter la trame des déplacements doux, voire de valoriser des espaces récréatifs.

2. REPARTITION SUIVANT LE ROLE DE CHAQUE COMMUNE DANS LE DEVELOPPEMENT

2.1. Extension à vocation d'habitat

Le SCoT de l'Alsace du Nord définit une structuration du territoire, sur laquelle s'appuient les orientations du PADD (politiques d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat). Elle permet de définir le rôle des différentes communes dans le développement territorial, en particulier en matière de production de logements. Cette structuration se décline en plusieurs niveaux dans l'armature urbaine (pour plus de détails : cf. justification de l'axe 1 du PADD). Il en découle, entre autres, des ordres de grandeur en matière de nombre de logements à produire et de volume de zones à urbaniser à dominante d'habitat. Le tableau suivant décline les surfaces de zones à urbaniser selon le niveau de chaque commune dans l'armature urbaine.

Tableau n°3. Répartition des zones d'urbanisation future à dominante d'habitat par commune selon l'armature urbaine

Commune	Superficie (en ha) de la zone d'extension 1AU
Pôle d'agglomération	
Brumath	16,1
Haguenau	48,4
Kaltenhouse	3,6
Oberhoffen-sur-Moder	4,5
Schweighouse-sur-Moder	8,66
Sous-total	81,26
Pôle local	
Batzendorf	1,34
Mommenheim	3
Sous-total	4,34
Villages	
Dauendorf	1,44
Donnenheim	1,91
Huttendorf	1,8
Kindwiller	1
Kriegsheim	1,51
Rottelsheim	0,44
Wintershouse	1,06
Sous-total	9,16
TOTAL	94,76

2.2. A vocation d'activités économiques

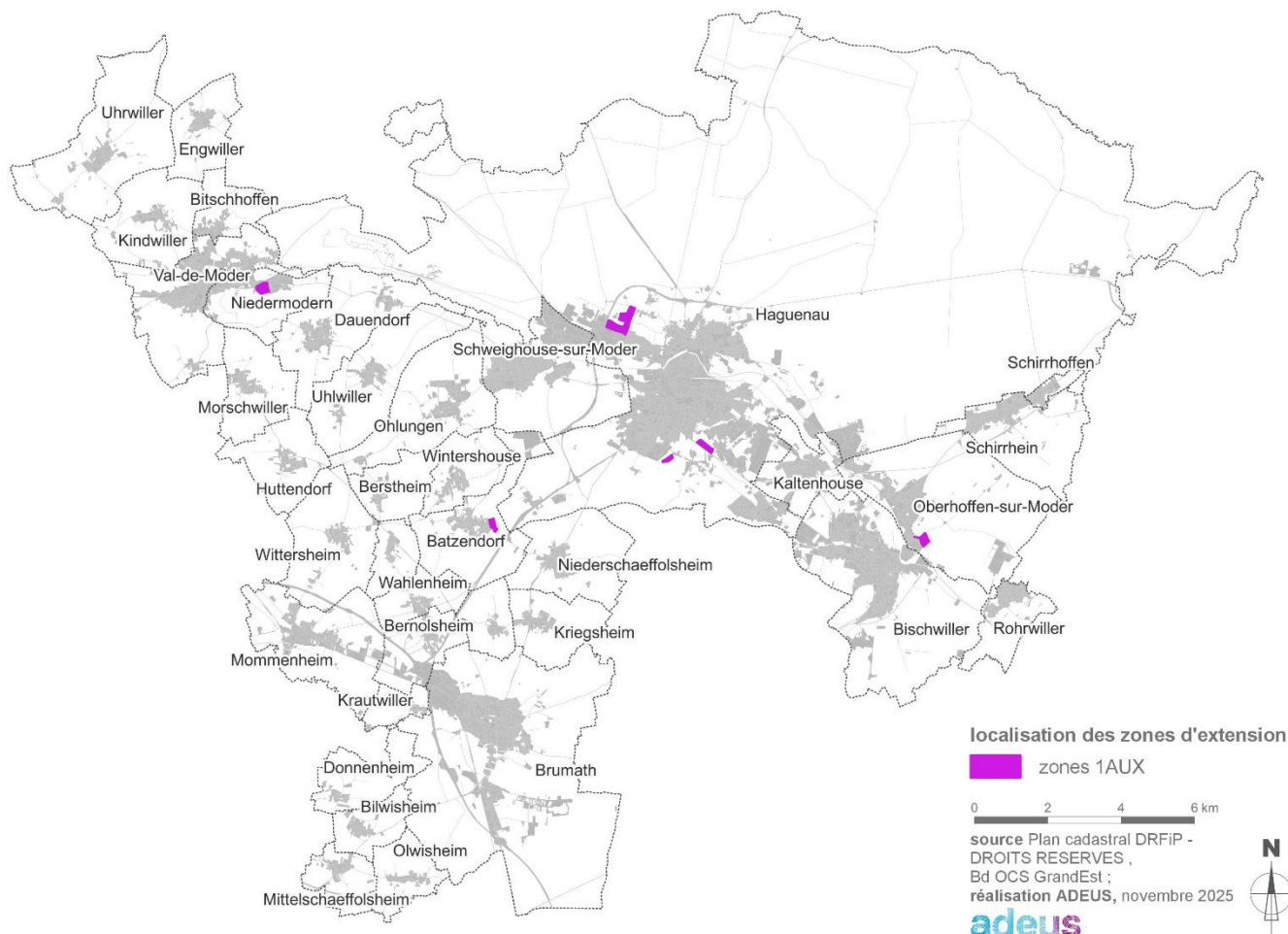
Dans un rapport de compatibilité du SCoT de l'Alsace du Nord, seules les communes situées dans le haut de l'armature urbaine portent le développement économique sous forme de zone d'extension : Haguenau, Oberhoffen-sur-Moder, Batzendorf et Niedermodern.

Tableau n°4. Répartition des zones d'urbanisation future à dominante d'activités économiques par commune selon l'armature urbaine

Commune	Superficie (en ha) de la zone d'extension 1AUX
Pôle d'agglomération	
Haguenau	54,59
Oberhoffen-sur-Moder	6,16
Sous-total	60,75
Pôle local	
Batzendorf	4,4
Communes d'appui	
Niedermodern	8,19
TOTAL	73,34

Ce tableau ne donne qu'un aperçu de la traduction spatiale des besoins en développement économique dans la mesure où il ne fait pas apparaître par exemple les projets en cours, dont les sites ont d'ores et déjà été classés en zones urbaines UX ; les sites de projet les plus importants se localisent notamment à Haguenau, Brumath ou Val-de-Moder (pour plus de détails : cf. justification de l'axe 5 du PADD).

Carte n°10. Localisation des zones d'urbanisation future à dominante d'activités économiques



3. PRINCIPES DE DELIMITATION

A la différence du découpage des espaces urbanisés, il ne s'agit pas ici de s'appuyer sur les formes urbaines ou les destinations des occupations du sol existantes pour déterminer les besoins réglementaires et le zonage qui les traduisent, puisque par définition, il n'existe aucune urbanisation dans les secteurs d'extension (sauf des constructions isolées dans quelques rares cas de figure).

On définit tout d'abord les formes urbaines souhaitées et on crée le secteur de zone et le cadre réglementaire qui les déterminent. De même, on identifie les besoins de cadre réglementaire spécialisé, comme par exemple, des besoins d'extensions à vocation d'habitat ou d'activités économiques. On crée ainsi les zones d'urbanisation future spécialisées nécessaires à la traduction de cette volonté et de ses besoins.

Même si ce PLUi est une élaboration, la Communauté d'Agglomération de Haguenau ne part pas d'une feuille blanche ; nombre de PLU en vigueur avant ce PLUi identifiait des sites d'extension, de nombreux sites d'extension dont un certain nombre était classé en zone 2AU (urbanisation à long terme). Ces zones 2AU correspondaient souvent (il existe quelques exceptions) aux sites les plus éloignés des tissus urbains existants ou encore à ceux qui s'inséraient plus difficilement aux paysages urbains en place.

Le premier principe de la collectivité a été de réinterroger (et dans la majeure partie des cas de les abandonner) l'opportunité de ces localisations notamment lorsque des zones d'extensions à court/moyen termes étaient identifiées par ailleurs. La question des impacts environnementaux a également été un critère supplémentaire d'aide à la décision décisif dans un grand nombre de cas.

Ainsi, les principes de délimitation des zones AU tiennent compte du contexte géographique/topographique et des objectifs urbains et environnementaux de chacune des zones d'extension.

4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

4.1. La zone 1AU

La zone 1AU couvre les secteurs d'extension prévus à court-moyen termes et à vocation dominante d'habitat. Elle comporte un secteur de zone 1AUa couvrant les sites d'extension de Haguenau, intégrant des particularités réglementaires, identiques aux zones urbaines et pour une justification identique.

Le corpus réglementaire de la zone 1AU présente de nombreuses similitudes de règles avec la zone UC pour plusieurs raisons : le classement en zone 1AU précède souvent le classement en UC, on observe souvent également, une continuité géographique entre ces deux zones et enfin ces deux zones sont généralement le fruit d'une urbanisation organisée.

Articles A.1 et A.2

Les dispositions des articles A.1 et A.2 de la zone 1AU sont similaires à celles des zones urbaines mixtes à dominante d'habitat, et prises pour des motivations équivalentes déjà exposées.

Toutefois l'article A.2 est complété par des dispositions relatives aux conditions d'urbanisation. En réponse aux orientations du PADD, elles ont pour objectif de fixer les conditions minimales à même de garantir :

- la cohérence d'ensemble des opérations d'aménagement ou de construction ;
- l'optimisation foncière.

Pour y parvenir, le PLUi définit en complément de l'article A.2, des orientations d'aménagement et de programmation pour chaque zone 1AU. Ces orientations d'aménagement et de programmation abordent systématiquement trois thématiques : la structuration et programmation urbaine du secteur, la trame viaire et la mise en valeur de l'environnement et du paysage.

Le règlement s'est également attaché à ce que les hasards de la mobilisation foncière ne laissent pas à l'écart des terrains qu'ensuite on ne pourrait plus aménager. C'est pourquoi, il a posé la condition de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. En outre, le fond d'une parcelle ou d'une unité foncière classé en zone d'urbanisation future, mais faisant partie d'une unité foncière partiellement inscrite dans une autre zone réglementaire, doit néanmoins être considéré comme enclavé s'il n'est pas desservi ou susceptible de l'être à partir de la zone à urbaniser elle-même. Dit autrement, un terrain est enclavé si aucune possibilité de desserte à partir de la zone 1AU n'est envisageable ultérieurement au sein de la zone 1AU ou réalisée du fait de l'opération considérée.

Si cette zone devait obligatoirement, et dans tous les cas, faire l'objet d'un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de sa superficie, son urbanisation pourrait se réaliser soit en seul tenant, soit être mise en œuvre par phases successives. Dans ce deuxième cas, outre les conditions décrites dans le paragraphe précédent, s'ajoutent plusieurs réserves visant à garantir une progression cohérente de l'urbanisation, en lien avec le tissu urbain existant. Les équipements techniques internes à chaque phase devront être dimensionnés à l'échelle de l'ensemble de la zone pour en assurer sa finalisation.

Dans l'attente du démarrage de l'opération et dans le cas où des constructions seraient déjà présentes dans la zone, ces dernières bénéficient de quelques droits à construire afin de ne pas bloquer toute possibilité d'amélioration du bâti dans ce laps de temps.

Articles B.1 et B.2

Les articles B.1 et B.2 ne sont pas guidés en zone 1AU par des formes urbaines existantes, qui seraient à préserver, à la différence des zones urbaines. Ici, la motivation principale du règlement est de rechercher l'optimisation foncière et la diversité des formes bâties, objectifs clairement affichés dans le PADD.

Cette optimisation foncière se traduit par une absence de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et d'un respect d'un gabarit en cas d'implantation sur limite séparative (hors maisons en bande ou accolées) afin de préserver les espaces de vie voisins. Les parcelles générées dans le cadre de ces nouvelles opérations étant souvent de plus petite superficie que celles des autres zones résidentielles, des prospects trop importants ne permettraient pas d'atteindre les objectifs recherchés.

Conformément aux autres zones urbaines, les éventuels reculs d'implantation minimum se calent sur la formule $H/2$ minimum 3 mètres, prise pour des motivations équivalentes déjà exposées.

Article B.3

La règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain reprend, et pour les mêmes justifications, celle de la zone UA par exemple.

Article B.4

Comme pour les modes d'implantation, cette règle ou plutôt l'absence de la réglementation de l'emprise au sol vise à permettre une optimisation foncière étant entendu que le cumul des autres

règles (notamment les espaces de pleine terre et le coefficient de végétalisation) et encore une fois, la taille plus réduite des terrains dans cette zone, empêche une occupation bâtie totale.

Article B.5

Comme en zone urbaine et pour des motivations équivalentes déjà exposées, le règlement de la zone 1AU définit un mode de calcul de la hauteur des constructions.

Les hauteurs maximales autorisées varient en fonction du contexte et du positionnement des communes dans l'armature urbaine. Dans les bourgs et villages, les hauteurs sont assez similaires à celles des zones urbaines équivalentes ; dans les communes plus urbaines, notamment à Haguenau, ces hauteurs sont supérieures et traduisent la volonté d'optimisation foncière, dans un contexte de forte diminution de ce potentiel de développement alors que le besoin en logement est réel.

Articles C.1, C.2 et C.3

Les dispositions des articles C.1 et C.2 de la zone 1AU sont similaires à celles de la zone UC, et prises pour des motivations équivalentes déjà exposées.

Seule la règle relative aux façades diffère, avec l'obligation de disposer, pour tous logements, d'un espace extérieur privatif. Ce dernier peut prendre différentes formes : balcon, terrasse, loggia, jardins, ... Ces règles répondent à plusieurs objectifs :

- Qualité de vie : les balcons offrent un espace extérieur privé, améliorant le confort des habitants. Ils permettent de profiter de l'air frais, de la lumière naturelle et de la vue, contribuant ainsi à un cadre de vie agréable ;
- Santé et bien-être : l'accès à un espace extérieur est bénéfique pour la santé mentale et physique. Les balcons encouragent les activités en plein air, comme la détente ou le jardinage, ce qui favorise un mode de vie sain ;
- Économie d'énergie : les balcons peuvent jouer un rôle dans la régulation thermique des appartements, en offrant de l'ombre en été et en réduisant ainsi les besoins en climatisation ;
- Évolution des modes de vie : avec l'augmentation du télétravail et du besoin d'espaces extérieurs, les balcons répondent à une demande croissante pour des espaces privés en milieu urbain.

Article C.5

Les dispositions de l'article C.5 de la zone 1AU sont identiques à celles des zones urbaines et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

Article D.1

Les dispositions relatives aux surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables s'inscrivent dans une logique d'équilibre entre les pleins et les vides, entre les impératifs de densification et les

impératifs de préservation « d'espaces de respiration » tels que voulus par le PADD. Les surfaces fixées à 35 % pour le coefficient de végétalisation dont 25 % minimum d'espace de pleine terre, s'inscrivent dans cet équilibre.

A noter toutefois que ce pourcentage est sensiblement diminué par rapport à la zone UC (souvent présente en contact avec la zone AU) pour différentes raisons afin de renforcer les possibilités d'optimisation foncière, sur des terrains qui présentent dès le départ des superficies moindres et dont la surface de l'opération impliquera de respecter plus systématiquement les densités minimales.

Articles D.2, E et F

Les dispositions de la section E portant sur le stationnement sont identiques à celles de la zone UC, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

4.2. Les zones 1AUX

La zone 1AUX couvre les secteurs d'extension prévus à court-moyen termes et à vocation dominante d'activités économiques.

Articles A.1 et A.2

Comme pour le parallèle entre les zones 1AU et UC, le PLUi a créé une zone 1AUX sur le modèle de la zone spécialisée UX. Ce choix permet de réserver des secteurs d'extension dévolus aux activités économiques de diverses natures. Il s'agit de s'assurer que la destination de ces sols n'est pas altérée par la création d'opérations répondant à d'autres vocations, par exemple de l'habitat.

A l'instar de la zone UX, la zone 1AUX est divisée en plusieurs secteurs de zones, pour des motifs équivalents. Toutefois, certains secteurs de zones qui composent UX n'ont pas été nécessaires en zone 1AUX.

La zone 1AUX est divisée en plusieurs secteurs de zones :

- Un secteur 1AUXa à vocation mixte, qui correspond à son équivalent UXa dont les motivations sont similaires ;
- Un secteur 1AUXb et 1AUXd à dominante d'industrie et d'artisanat et qui correspond à leurs équivalents UXb et UXd dont les motivations sont similaires ;
- Un secteur 1AUXe voué à accueillir des activités à vocation dominante tertiaire. Ce classement ne touche qu'un secteur situé au sud de Haguenau (Missions Africaines) entre la voie ferrée et la rue Ernest Mathis. Cette localisation géographique explique sa vocation d'autant plus qu'une halle ferroviaire pourrait s'y implanter.

L'article A.2 évoque un certain nombre de conditions relatives à l'implantation des installations et constructions.

Les conditions d'urbanisation sont assorties de dispositions, à l'instar des principes définis pour les zones 1AU et pour des motifs équivalents. Précisons que ces conditions d'urbanisation ont été adaptées à la vocation de la zone en demandant par exemple, un aménagement à l'échelle de l'ensemble du secteur.

Les autres occupations et utilisations du sol autorisées sont identiques à celles de la UX, assorties des mêmes conditions et pour une justification similaire.

Sections B, C, D et E

Hormis pour un point relatif au stationnement, les autres dispositions réglementaires de la zone 1AUX sont similaires à celles de la zone UX et prises pour des motivations équivalentes déjà exposées.

La particularité de la réglementation de la zone 1AUX réside dans la règle visant à imposer un stationnement en ouvrage au-delà d'une capacité de 200 places. Le premier objectif de cette règle est de minimiser l'emprise au sol de l'espace consacré à la voiture. En effet, un parking de 200 places représente une surface au sol relativement importante. En moyenne, chaque place de parking en surface occupe environ 25 m² (y compris les voies de circulation), ce qui signifie qu'un parking de 200 places nécessite environ 5 000 m² de terrain. Ainsi, en construisant des parkings sur plusieurs étages, il est possible de répondre aux besoins en stationnement tout en laissant plus de place pour d'autres aménagements urbains, tels que des espaces verts ou des bâtiments à usage mixte. Dans un contexte de densification urbaine, ce type de construction est essentiel pour éviter l'étalement urbain.

Précisons en outre que les parkings en silo sont plus propices à l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques grâce à leur infrastructure centralisée.

E. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 2AUEb

Le PLUi de la CAH a choisi de classer en zone 2AU, des terrains concernés par des projets à vocation d'équipements collectifs légers (dans le même esprit que les secteurs UEb décrits précédemment dans le chapitre C, §5) mais touchant des terrains actuellement déclarés à la Politique Agricole Commune. Ces terres constituent des espaces productifs reconnus et intégrés dans des dispositifs d'aides européennes qui soutiennent l'activité agricole. Les inscrire en zones à urbaniser pourrait fragiliser l'équilibre économique des exploitations qui en dépendent, en compromettant la continuité de leur activité et en réduisant la surface éligible aux soutiens financiers.

En revanche, plutôt que de ne pas afficher ces secteurs comme des zones d'équipements collectifs potentiels et de renvoyer à une procédure de révision ultérieure leur inscription au PLUi (façon de procéder qui aurait eu comme effet de dissimuler ces surfaces dédiées un jour à l'urbanisation éventuelle), le PLUi a choisi de les identifier et de les incorporer dans une zone d'urbanisation future stricte, c'est-à-dire, inconstructible. Cette approche est un moyen de rendre visible des projets ou des besoins futurs envisagés. C'est aussi un moyen pour les agriculteurs qui exploitent ces secteurs de pouvoir connaître à l'avance les prévisions de la collectivité pour planifier leur propre investissements, le temps des exploitations agricoles étant lui aussi un temps long.

De plus, l'obligation de recourir à une procédure de modification ou de révision avant toute ouverture à l'urbanisation impose une nouvelle instruction du projet, et requiert une justification actualisée des besoins. Ainsi, avant toute décision, les impacts agricoles, mais également environnementaux et paysagers doivent être réévalués, des solutions alternatives doivent être examinées, et la nécessité

réelle d'urbaniser le secteur doit être démontrée, et non simplement présumée au moment de l'élaboration du PLUi.

Ce dispositif agit ainsi comme un véritable filtre protecteur, garantissant que l'ouverture à l'urbanisation ne puisse intervenir qu'après une analyse approfondie et argumentée.

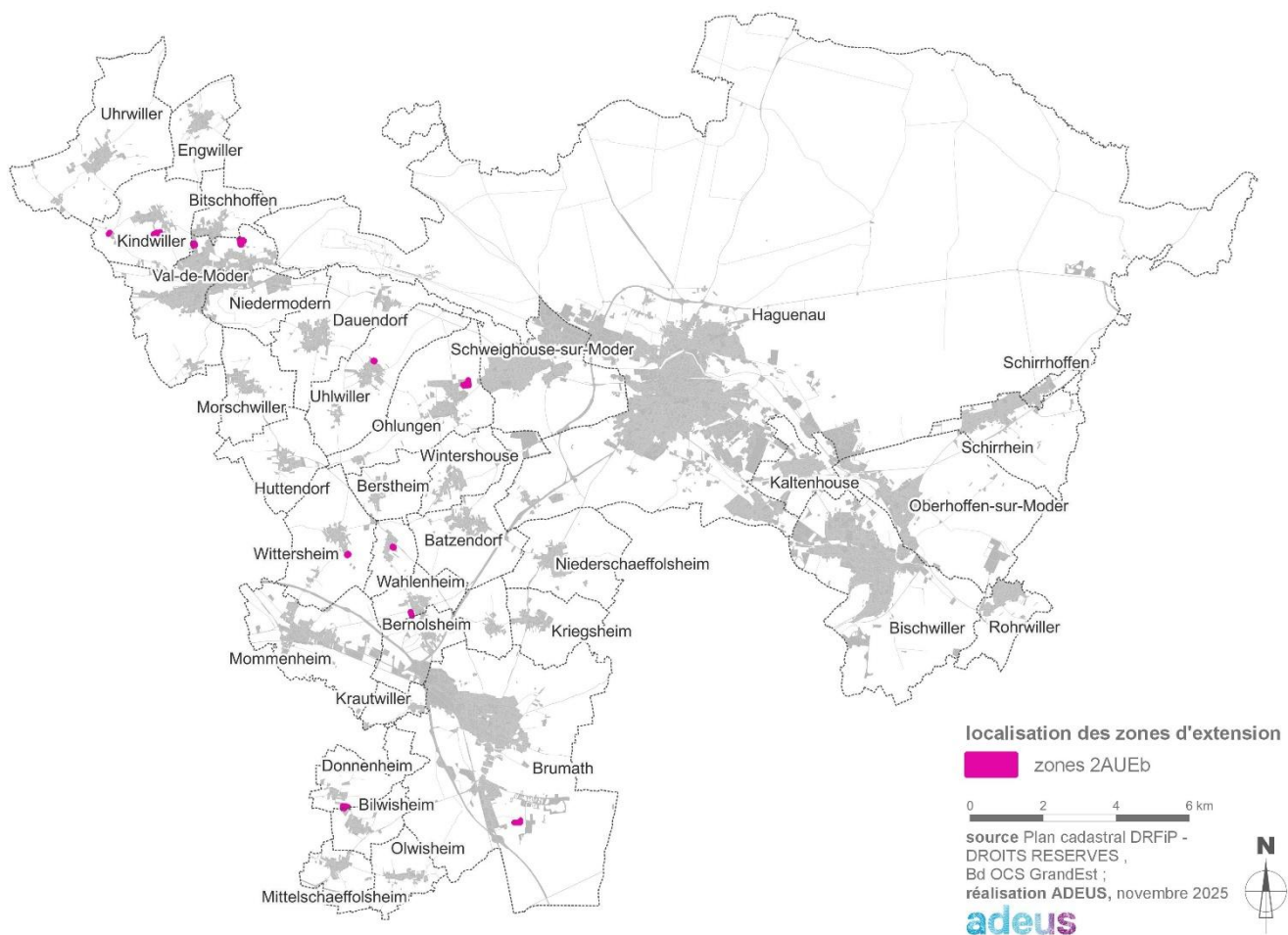
Ajoutons, comme pour toutes les zones UE planifiées dans le PLUi, que leur urbanisation demeure, par nature, incertaine dans la mesure où leur mise en œuvre dépend étroitement des capacités financières et opérationnelles des communes. En effet, la réalisation d'équipements publics (équipements sportifs, culturels, scolaires, techniques, etc.) suppose des investissements souvent lourds, qui doivent s'inscrire dans les programmations pluriannuelles des collectivités et être compatibles avec leurs budgets, leurs priorités et les éventuelles subventions mobilisables. De ce fait, la planification de ces zones n'entraîne pas automatiquement la réalisation et l'impact sur l'activité agricole.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, la zone 2AUEb ne comportent pas de dispositions réglementaires écrites, à l'exception de la prise en compte d'éventuelles constructions existantes et le maintien de 90% de pleine terre, tout comme en UEb,

Tableau n°5. Répartition des zones d'urbanisation future à vocation d'équipements collectifs légers

Commune	surface (en ha)
Hochstett	0,81
Donnenheim	1,22
Wittersheim	0,88
Uhlwiller	0,71
Val-de-Moder	2,43
Val-de-Moder	1,26
Bilwisheim	0,42
Wahlenheim	1,11
Brumath	1,40
Kindwiller	2,19
Kindwiller	0,52
Ohlungen	2,52
TOTAL	15,47

Carte n°11. Localisation des zones d'urbanisation future à dominante d'équipements collectifs



F. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

1. MOTIFS ET PRINCIPES DE DELIMITATION DE ZONE

La zone agricole correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ils sont constructibles essentiellement pour les exploitations. Il s'agit donc d'une zone spécialisée dans sa destination.

Les documents réglementaires distinguent deux grands types de zones agricoles répondant, l'une comme l'autre, aux besoins du monde agricole :

La zone Aa couvre la grande majorité de la zone agricole. Elle est, sauf de façon limitée, inconstructible et permet de répondre à l'objectif du PADD de préserver la ressource sol qui constitue l'outil de travail de la profession agricole.

Plusieurs secteurs constructibles pour les besoins spécifiques de l'activité agricole : activités liées à un comptoir agricole (Ad), uniquement des bâtiments de stockage (Ab) ou l'ensemble des bâtiments agricoles dont l'élevage (Ac). La dernière catégorie permet d'encadrer l'implantation de constructions et installations soumises à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou à la Réglementation Sanitaire Départementale (RSD), générant des périmètres de réciprocité. Des motifs de salubrité publique notamment, justifient cette distinction, répondant aux orientations du PADD de veiller au choix de localisation des bâtiments agricoles et concilier l'activité agricole avec les paysages et l'urbanisation.

Globalement, toute la partie ouest du territoire, qui est aussi la plus agricole, présente un élargissement de sa zone agricole constructible au regard de la situation des documents d'urbanisme en vigueur avant le présent PLUi.

Les zones agricoles constructibles sont définies de manière à répondre aux besoins répertoriés en matière de développement agricole et résultent de la méthodologie suivante :

Dans le cadre du diagnostic agricole, la chambre d'agriculture a identifié spatialement et à l'échelle de l'ensemble du territoire, une surface agricole constructible couvrant 5 503 ha. Cette superficie englobe deux types de besoins : ceux identifiés par les référents agricoles (2 964 ha), étendus par des propositions de la chambre d'agriculture (2 539 ha).

Ces cartes ont été complétées avec l'identification d'autres enjeux que le PLU doit également prendre en compte dans un objectif d'équilibre global. Ces critères d'urbanisme et d'environnement, souvent plus discriminants pour les secteurs Ac (toutes activités agricoles dont élevage) que pour les secteurs Ab (bâtiments de stockage) et Ad (comptoirs agricoles existants) sont :

La préservation des ressources

Pour répondre à l'orientation du PADD demandant de « conforter l'outil de production agricole », les terres les plus fertiles, notamment les sols de loess, ressource importante pour l'agriculture, sont globalement identifiées en espace agricole non constructible. De même, afin de protéger la ressource en eau potable, les périmètres de protection d'un captage d'eau potable sont protégés de l'urbanisation autant que possible.

L'évitement des secteurs touchés par un risque naturel

Les risques naturels les plus prégnants sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau sont ceux liés à l'eau : inondation et coulées d'eaux boueuses. Il convient donc de chercher autant que possible à limiter la création de nouvelles constructions agricoles dans les zones présentant les aléas les plus importants.

La prise en compte des paysages

En cohérence avec les orientations du PADD, le PLUi vise à limiter le mitage du grand paysage. Ainsi le choix a été fait dans certains cas de procéder à des regroupements en un seul (ou plusieurs) secteurs de taille plus importante, plutôt qu'à une dispersion géographique. Cela s'inscrit également en cohérence avec les enjeux pointés dans la charte de la chambre d'agriculture régionale, qui rappelle notamment la nécessité de limiter le mitage des zones agricoles (compte tenu du nombre croissant de demandes pour des constructions diverses) et de favoriser le caractère groupé des constructions.

Plus localement, le PLUi vise à préserver des entités paysagères particulières ou des éléments plus ponctuels, qui participent au patrimoine local. Sont par exemple concernés :

- les « paysages de l'eau » aux abords des cours d'eau structurants tels que la Zorn et la Moder ;
- les « paysages de la route » qui offrent des vues particulières, souvent très exposées, notamment en entrées de ville et qui participent à la mise en scène des paysages bâtis, via des cônes de vue à préserver ;
- les paysages collinaires que leur topographie rend particulièrement sensibles visuellement, notamment sur leur partie haute ;
- les abords des tissus bâtis qui offrent de belles lisières patrimoniales et vues vers les silhouettes villageoises.



Vue lointaine vers un paysage vallonné particulièrement exposé (Source : photo ADEUS)

La préservation des espaces naturels sensibles

Le territoire présente un patrimoine environnemental important s'appuyant essentiellement sur une trame verte (massifs forestiers, milieux prairiaux, vergers, jardins, zones humides) et bleue (notamment la Zorn au sud et la Moder au nord). Cette richesse lui vaut de figurer dans plusieurs inventaires et zonages au titre des milieux naturels d'intérêt écologique (*cf. descriptif de l'ensemble de ces milieux dans l'Etat Initial de l'Environnement*). Afin de préserver ces milieux et leur fonctionnalité écologique, le PLUi y privilégie un classement en zone agricole ou naturelle inconstructible.

La cohabitation avec les tissus urbains existants et futurs

La Communauté d'Agglomération de Haguenau est un territoire relativement dense, composé dans sa moitié ouest qui est aussi la plus agricole, de bans communaux plutôt resserrés et par conséquent des zones urbanisées relativement proches les unes des autres. Cette géographie nécessite une approche fine dans la localisation et la délimitation des zones agricoles constructibles, afin de faciliter la cohabitation de l'ensemble des fonctions du territoire, dans le respect des éventuels périmètres de réciprocité.

D'autre part, la donnée relative aux vents dominants n'est pas à négliger ; tenir compte de ce critère environnemental dans la définition des zones agricoles accueillant des exploitations d'élevage peut s'avérer justifié afin de limiter les nuisances potentielles vis-à-vis des zones résidentielles, notamment dans des secteurs où il n'y a pas encore d'exploitation installée.

Afin de favoriser une cohabitation sereine, dans les deux sens, entre activités agricoles et tissus résidentiels, certaines communes ont fait le choix de maintenir une enveloppe agricole non constructible autour des zones résidentielles, tout en veillant à répondre aux éventuels besoins d'exploitations déjà présentes à proximité ou à l'intérieur des secteurs urbains, hormis l'élevage.

C'est le croisement de toutes ces données, qui ont en outre permis de faire émerger les enjeux locaux et spécifiques, que chaque commune, souvent en concertation avec les exploitants déjà implantés, a validé ou ajusté ses périmètres agricoles constructibles définitifs. Précisons que les zones agricoles

constructibles des documents d'urbanisme en vigueur avant ce PLUi ont également servi de base de réflexion pour les communes.

D'un point de vue purement quantitatif, le PLUi recense 3 215 ha d'espaces agricoles constructibles, auxquels s'ajoutent 8 523 ha de zones agricoles « protégées ».

Précisons que le choix de certains secteurs n'est pas forcément une réponse à un besoin identifié au stade du PLUi, mais constitue des « réserves » permettant de nouvelles implantations à l'avenir en réponse aux besoins de développement agricole d'une manière générale. Dans ce cas, les secteurs sont prioritairement localisés dans des zones bénéficiant d'une accessibilité, le long de chemins existants.

Seules trois communes ne disposent pas de ce type de zones : Krautwiller, Schirrhoffen et Rohrwiller. Ces communes ne comptent aucune exploitation agricole professionnelle, présentent des bans communaux peu étendus et surtout sont soumises, sur la majorité de leur territoire, au risque inondation et/ou à la présence d'une richesse environnementale à travers des périmètres Natura 2000.

Enfin, précisons que ces choix ayant abouti à un double zonage agricole (constructible/non ou partiellement constructible), permettent également d'encadrer la consommation foncière, dont les objectifs de modération du PADD ne se limitent pas aux seules zones urbaines et à urbaniser.

1.1. Dispositions réglementaires

Articles A.1 et A.2

Le code de l'urbanisme a défini les occupations du sol admises en zone A avec précision. Les articles A.1 et A.2 sont conformes à ce contenu.

En vue de permettre un encadrement strict des usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations admises sous conditions, les secteurs suivants sont définis :

La zone Aa dans son ensemble est inconstructible à l'exception de certaines constructions et installations d'emprise limitée et qui sont obligatoirement liées et nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière (abris de pâture, serres, etc...) ainsi que l'agrivoltaïsme. L'aspect extérieur des constructions de faible emprise est également assorti de règles d'aspect extérieur garantissant leur insertion dans des espaces souvent très exposés dans le grand paysage.

En aucun cas ces constructions ne pourront répondre à des usages uniquement domestiques (cabanons de particuliers, espaces de jardinage, de loisirs, etc...). En revanche, les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes, sans changement de destination, sont autorisés ; le principe d'antériorité, de prise en compte d'un état de fait justifie cette disposition.

Ajoutons que dans l'ensemble de la zone agricole, les méthaniseurs de type industriel (les méthaniseurs agricoles étant autorisés) ne sont pas autorisés de facto ; leur spécificité demandant souvent des études préalables et de la concertation avec les habitants, ils pourront s'implanter le cas échéant par le biais d'une évolution du document d'urbanisme.

Le secteur Aa permet également d'accueillir des serres dont la hauteur est limitée à 4 mètres conformément au régime spécifique des serres maraîchères.

Le PLUi identifie ensuite trois secteurs agricoles constructibles :

Le secteur Ac est dédié aux constructions et installations liées et nécessaires à l'activité de tous types d'exploitation agricole. Il permet de répondre aux besoins de développement des sorties d'exploitation actuelles et de création de nouvelles sorties d'exploitations, y compris constructions et installations soumises à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou à la Réglementation Sanitaire Départementale (RSD), générant des périmètres de réciprocité.

Le secteur Ab est également réservé à l'accueil de constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole autorisée dans le secteur Ac, à l'exception de l'élevage (cf. explication donnée précédemment).

Compte tenu de leur vocation, l'habitation ainsi que ses annexes sont autorisées dans ces deux secteurs sous réserve de certaines conditions. Ces dernières doivent permettre de répondre au juste besoin d'une présence sur place, tant en nombre qu'en localisation géographique et d'éviter que ces implantations soient prétextes à une urbanisation rampante, comme cela a pu se produire dans le passé, protégeant ainsi la vocation agricole de ces espaces. Ces deux secteurs permettent également d'accueillir, sous conditions, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

Le secteur Ad, beaucoup plus ténu en termes de superficie, ne vise que deux secteurs détachés des tissus urbanisés. Y sont autorisées, en plus des constructions et installations autorisés en secteur Ab, celles liées aux activités d'un comptoir agricole.

Sections B, C et D

Situées hors agglomération, les constructions agricoles sont soumises à un recul de 5 mètres par rapport aux voies existantes, en particulier pour des motifs de sécurité des diverses circulations. Il permet notamment de laisser le gabarit nécessaire au passage des engins agricoles entre deux constructions qui se situeraient en vis-à-vis, de part et d'autre d'une voie.

Loin des problématiques d'encadrement des formes urbaines ou de détermination des volumes constructibles, le PLUi ne définit pas en zone agricole de marge de recul minimale par rapport aux limites séparatives et d'emprise au sol, à l'exception des abris de pâtures pour les raisons déjà évoquées.

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation a été fixée à 12 m hors tout (hors exemptions techniques habituelles, pour des éléments tels que silos, antennes, etc...). Elle permet de répondre aux besoins spécifiques liés à ces activités, tout en répondant à des motifs d'insertion des constructions dans leur environnement. Pour les habitations nécessaires aux exploitants, la hauteur hors-tout est proche de la moyenne autorisée en zone urbaine, à savoir 10 mètres hors tout.

Les dispositions en matière de toitures, en revanche, diffèrent de celles des zones urbaines ; en effet, puisque le bâtiment d'exploitation présente dans la grande majorité des cas des pentes de toitures beaucoup moins importantes que celles de l'habitation alsacienne (entre 40 et 52°) et que les secteurs

de sortie d'exploitation sont généralement détachés du tissu urbain, le PLU a choisi de prendre comme référence le bâti agricole. Ainsi, la pente de toiture de l'ensemble des constructions en zone agricole constructible ne pourra dépasser 40°.

Par ailleurs, des efforts d'insertion des constructions au paysage environnant sont demandés eu égard à l'étendue des zones agricoles constructibles pour plusieurs communes : cela passe par l'orientation, une recherche d'unité architecturale entre l'ensemble des constructions du site d'exploitation ou encore la teinte des façades. En effet, les bâtiments agricoles présentent souvent des volumétries importantes et s'insèrent dans un paysage relativement ouvert permettant des vues lointaines. Les teintes autorisées, à dominante sombre et mate, permettent de limiter cet impact visuel dans le grand paysage, à la différence des couleurs claires et réfléchissantes notamment le blanc.



Exploitation agricole et logement sur la commune de Mittelschaeffolsheim présentant une harmonie architecturale, bien que les toitures dépassent de la ligne de crête (source : photo ADEUS)

En outre, des mesures touchant plus spécifiquement l'implantation des constructions dans les secteurs constructibles sont définies.

L'adaptation des implantations au relief et l'évitement des crêtes et points hauts permettent de réduire la visibilité des constructions dans le paysage, de limiter les effets de silhouette et de préserver l'harmonie des perspectives rurales. L'intégration paysagère participe également à l'acceptabilité des projets par les riverains et renforce la cohérence du cadre de vie. Cette exigence s'inscrit dans les principes de l'urbanisme durable, qui recherchent un équilibre entre développement agricole fonctionnel et préservation des paysages ruraux.

La recherche d'un regroupement des bâtiments permet d'éviter la dispersion des constructions dans les parcelles cultivées, ce qui contribue à maintenir la continuité des exploitations, à réduire la fragmentation des terres et à préserver la fonctionnalité agronomique des sols. Une organisation compacte facilite également les déplacements et le fonctionnement de l'exploitation, tout en limitant la consommation d'espace agricole à long terme. Elle s'inscrit ainsi dans les objectifs nationaux et régionaux de réduction de l'artificialisation des sols et de protection de la ressource foncière agricole.

L'aspect des clôtures participe également à une bonne insertion paysagère ; en limitant la hauteur du mur bahut (mur plein) ou encore l'interdiction de plantations de haies de mono-résineux, l'effet de cloisonnement de l'espace sera limité. Ajoutons qu'en espace agricole protégé, une attention a été portée au déplacement de la petite faune à travers des clôtures perméables.

Enfin, toujours dans l'objectif de limiter l'impact visuel des constructions agricoles dans le grand paysage, le règlement du PLU demande plusieurs mesures d'accompagnement paysager aux abords des aires de dépôt et stockage et des constructions de grande ampleur.

G. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Le code de l'urbanisme indique que les zones naturelles et forestières ont pour vocation principale de protéger des secteurs au regard de divers motifs, qu'ils soient paysagers, de protection de ressources naturelles, de prévention des risques naturels ou encore de protection d'exploitation forestière. Le PADD définit plusieurs orientations visant à préserver et prendre en compte la diversité des milieux existants sur le territoire. Il porte des ambitions fortes de préservation des ressources naturelles via des orientations de protection des réservoirs de biodiversité et milieux humides, il donne un rôle clé aux espaces naturels constitutifs des corridors écologiques et s'emploie à valoriser et tenir compte des cours d'eau et leurs risques dans l'aménagement du territoire. Au regard des motifs de protection invoqués par le code de l'urbanisme et de la richesse des milieux naturels et forestiers constatée sur le territoire, il est ainsi nécessaire que la construction de la zone « N », que ce soit en termes de limitation de zonage ou de définition de règles, s'établisse au regard des besoins inhérents à chacune de ces vocations. Un travail fin, « de dentelle », a ainsi été mené pour traduire réglementairement les besoins de protection et de constructibilité limités spécifiques à chaque type de milieux, conformément aux objectifs du PADD.

Ainsi, comme pour les autres thématiques du règlement graphique, la délimitation de la zone naturelle s'appuie sur des entités cohérentes, présentant une dominante d'occupation du sol en lien avec la définition d'une zone naturelle donnée par le code de l'urbanisme, ou d'un repérage au titre d'une préservation environnementale ou paysagère. Aussi, le PLUi n'a pas souhaité opérer un « pastillage » détaillé et identifié en zone naturelle, par exemple, un bosquet isolé au milieu d'un espace agricole ouvert. A l'inverse, des parcelles labourées au milieu d'un espace prairial ou forestier n'ont pas non plus été identifiées par une pastille en zone A, mais intégrées en zone naturelle.

Par construction, cette zone ressemble beaucoup à la zone A au regard de ses principaux enjeux et des quelques possibilités de construire qui s'y présentent.

Le travail de délimitation graphique de la zone Na été guidé par plusieurs objectifs :

- Dans un contexte de prise de conscience collective de la richesse des sols non-urbanisés et d'ambition de limitation de la consommation foncière, en lien avec les orientations

développées par le PADD, la zone N poursuit un objectif de reconquête des espaces naturels. De nombreux espaces précédemment destinés à être urbanisés sont intégrés à la zone N : c'est le cas de l'ensemble des zones 2AU des précédents documents d'urbanisme, intégralement supprimées et classées en zone N (ou A). Plusieurs zones 1AU ont également été reclassées en zones naturelles ou agricoles, ainsi que certaines zones U dont l'occupation du sol correspondait davantage aux vocations de la zone N et qui n'était pas destinée à évoluer.

- Au regard des occupations du sol plurielles et présentant des enjeux variés constatés sur le territoire intercommunal, un des objectifs méthodologiques a été d'offrir des protections adaptées à chaque type de milieux. C'est pourquoi la zone N est subdivisée en plusieurs sous-secteurs aux dispositions bien spécifiques.
- Enfin, et afin de proposer un juste équilibre de protection des milieux naturels et de possibilités de construction en fonction de l'occupation réelle du sol, certains changements de zonage par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur ont été réalisés. À petite échelle, des reclassements de zones initialement agricoles en zone naturelle ont été faits lorsqu'il était par exemple constaté que les terrains n'étaient pas cultivés. À l'inverse, la zone N a parfois été réduite pour être ponctuellement reclassée en zone A lorsque cela était nécessaire, dans le but d'offrir les outils de protection et de constructibilité adaptés à la fonction réelle qui était faite de ces sols. Ces basculements sont le fruit d'un travail d'analyse fin des données issues de l'OCS-GE, de photo-interprétation ou encore de l'expertise de terrain des acteurs locaux (élus, techniciens, agriculteurs...). À plus grande échelle, des reclassements ponctuels ont également été réalisés sur des petites parcelles afin de coller davantage à la réalité du terrain. C'est notamment le cas au sein des tissus urbains existants avec le classement plus systématique de fonds de jardins en zone Nj (« jardin ») qui démontre une ambition forte de reconnaissance des vertus des espaces naturels urbains pour la trame verte du territoire.

In fine, la traduction réglementaire de l'orientation du PADD visant à « Préserver le réseau de biodiversité » est permise par le travail de zonage, et ce même à échelle fine. Les surfaces forestières sont ainsi presque intégralement préservées : 17 450 ha sont classés en zone N (ou A inconstructible), soit 90 % des surfaces forestières totales. Au total, près de 60 % du territoire sont classés en zone N.

Ainsi, la zone N constitue la plus grande zone du PLUi en termes de surface. Comme pour les zones agricoles, la superficie de la zone naturelle est plus importante dans le PLUi que dans les documents d'urbanisme antérieurs, notamment du fait de la réduction des zones ouvertes à l'urbanisation. Cela traduit de nombreuses orientations du PADD, en particulier la modération de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain, la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques.

1. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

1.1. Secteur Nf

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau présente un patrimoine environnemental important s'appuyant essentiellement sur une trame verte (massifs forestiers dont la forêt de Haguenau labellisée forêt d'exception) d'importance nationale. Ces espaces sont protégés au plan de zonage par un classement en secteur Nf, dont les dispositions ne permettent que la gestion forestière nécessaire au maintien et au développement du couvert arboré.

1.2. Secteur Na

Le secteur Na correspond également à des espaces naturels qu'il convient de préserver, afin de ne pas en dénaturer le paysage ni les valeurs écologiques. Il s'agit par exemple des espaces prairiaux situés dans les vallées de la Moder (à Schweighouse-sur-Moder, Dauendorf ou encore Rohrwiller), de la Zorn (à Brumath ou Krautwiller) et identifiés comme des milieux humides. On retrouve également des espaces prairiaux en lisières des massifs boisés, dont les enjeux en matière de biodiversité diffèrent et nécessitent des protections adaptées, mais ne nécessitent par exemple pas de dispositions spécifiques à la gestion forestière.

1.3. Secteurs Ng et Ng1

Les deux sous-secteurs Ng et Ng1 correspondent aux secteurs de gravières et de carrières actuellement exploitées, ainsi que les extensions de périmètres exploitables prévus. Le règlement restreint strictement ce secteur de zone aux activités d'extraction, de transformation et d'expédition de matériaux extraits sur les sites concernés. Ce type d'activités génère des installations très spécifiques, répondant à des impératifs techniques particuliers, ce qui motive l'absence de règles volumétriques. Par ailleurs, l'activité d'extraction réalisée dans ces gravières et carrières relèvent d'un intérêt supra-territorial, puisque ces matériaux bénéficient à un rayon plus large que les communes de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, la constructibilité limitée offerte par le règlement de cette zone n'est volontairement pas incluse dans le décompte de ce PLUi. Le sous-secteur Ng1 comprend également les plateformes de recyclage, stations de transit et les dépôts et stockages des matériaux inertes du BTP. Cette spécificité vise à identifier des sites resserrés en superficie dans lesquels l'implantation de ces activités est plus impactante sur le paysage. Ce type de secteur est par exemple utilisé à Bischwiller où une entreprise est historiquement implantée en contact d'une zone graviérable.

1.4. Secteur Np

Le secteur Np correspond à des parcs publics au sein du tissu urbain. Intégré aux zones U des documents d'urbanisme précédents, ce classement répond à l'ambition forte de « [développement de] la végétation des espaces publics et privés sous toutes ses formes » inscrite au PADD. Ils sont ainsi rendus visibles et inconstructibles, à l'exception des constructions nécessaires à leur gestion.

1.5. Secteur Ns

Le **secteur Ns** a été délimité sur quelques communes pour répondre à des besoins de stockages. Ces secteurs correspondent à des sites déjà existants où sont stockés, de façon temporaire, des matériaux inertes, utiles aux travaux courants des villages. Ces secteurs utilisent des espaces qui n'ont plus de vocation agricole, sans toutefois nécessiter de constructibilité.

Au total, les secteurs inconstructibles de la zone N représentent environ 99 % de la zone N.

2. STECAL

Conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées :

1° des constructions,

2° des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage,

3° des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. »

Les STECAL, délimités au sein du présent PLUI, portent sur des surfaces restreintes, déterminées en cohérence avec les besoins fonctionnels avérés des occupations existantes. Leur classement ne vise pas à accorder une occupation et utilisation du sol déjà existante sur le terrain ; ils ont pour finalité principale la reconnaissance réglementaire d'une situation de fait, ne pouvant être raisonnablement relocalisées. À ce titre, ils font l'objet d'un encadrement strict du droit des sols (hauteur, emprise au sol, ...), les affectant à un usage circonscrit et maîtrisé. Il s'agit de périmètres à vocation strictement fonctionnelle, dont la qualification juridique ne peut être dissociée de leur usage effectif. Ces secteurs se situent, pour l'essentiel, sur des unités foncières déjà bâties ou affectées à des usages spécifiques, sans incidence notable sur l'activité agricole ni altération significative de la qualité paysagère des sites concernés. Ces besoins répondent aux orientations du PADD, notamment en matière de développement économique, de développement touristique et de loisirs et de prise en compte des paysages. Ils couvrent très majoritairement des lieux où préexistent des constructions ou des usages spécifiques, et ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère des sites.

De façon globale, la délimitation de ces secteurs a cherché à minimiser l'impact sur les terres agricoles et en particulier en évitant d'impacter des parcelles inscrites à la Politique Agricole Commune. Seules quelques rares exceptions sont à signaler en raison de projets très avancés dans leur justification et réflexion comme par exemple : un secteur UEb aménagé en arboretum à Mommenheim ou un projet d'espace public et paysager à Bitschhoffen.

2.1. Secteur Nb

Le secteur Nb est uniquement une reconnaissance de bâtiments existants dédiés au stockage de matériel, limités à une emprise au sol maximale de 50m² et une hauteur de 5m . Il s'agit de périmètres très limités, quasi intégralement inférieurs à 1 ha, dont la fonction est de stockage ne génère pas de nuisance ni pour l'homme ni l'environnement.

2.2. Secteur Nc

Le secteur Nc répond au besoin de construction d'abris de pâture pour animaux, en lien avec des espaces naturels ou agricoles (familial) adjacents. Leur possibilité d'implantation est très encadrée, limitée par une limite d'emprise au sol, de hauteur et de caractère réversible de l'installation.

2.3. Secteur Ne

Le secteur Ne correspond aux activités équestres (agricoles ou non) ainsi qu'aux centres équestres existants sur le territoire intercommunal. Les possibilités de construction encadrées offertes par le dispositif réglementaire doivent permettre le maintien et l'évolution de ces activités, en répondant à d'éventuels besoins de développement ou de diversification de l'activité. Il s'agit, en effet, d'un enjeu de pérennité économique de ce secteur spécifique. Leur capacité d'accueil est limitée par une hauteur maximale des constructions et par une emprise au sol.

2.4. Secteur Nfa

Le secteur Nfa vise "les vocations d'améliorer l'accueil du public en forêt dans le respect des caractéristiques naturelles du site sans changer les possibilités de construction".

Il est spécifique au site du « Gros chêne » situé dans la forêt de Haguenau. Ce site revêt une importance particulière sur le plan touristique car il s'agit d'un point de départ de nombreuses randonnées et itinéraires cyclables, et il accueille des aires de jeux pour enfants et aménités aux usagers. Il participe à la mise en valeur de la forêt de Haguenau pour les habitants et touristes. Il convient ainsi d'anticiper les éventuelles évolutions d'usage et les besoins de ce site en autorisant une constructibilité limitée en termes d'emprise au sol.

2.5. Secteur Ng1

Le sous-secteur Ng1 permet l'exploitation de la ressource du sous-sol en incluant les installations spécifiques telles que les plateformes de recyclage, stations de transit et les dépôts et stockages des matériaux inertes du BTP. Cette spécificité vise à identifier des sites resserrés en superficie dans lesquels l'implantation de ces activités est plus impactante sur le paysage.

2.6. Secteur Nh

Le secteur Nh permet la reconnaissance d'un état de fait. Il concerne des constructions à destination d'habitation situées en secteur naturel, éloignées des secteurs urbanisés et ne bénéficiant pas toujours de tous les niveaux de viabilisation. L'objectif de ce classement est d'encadrer la constructibilité de ces secteurs pour permettre aux occupants de ces habitations de poursuivre leurs éventuels projets d'évolution bâtie, sans toutefois ouvrir à l'urbanisation, conformément aux possibilités permises par le code de l'urbanisme en zone naturelle.

2.7. Secteur Nj

Le secteur Nj correspond à des espaces de jardins obligatoirement liés à des habitations pré existantes sur l'unité foncière. Cette condition de pré existence permet de ne pas voir pulluler des abris dans l'ensemble du secteur et minimiser le mitage paysager. Conformément aux orientations du PADD, l'objectif de ces STECAL est de « préserver les trames végétales présentes au sein des tissus urbains », qu'il s'agisse d'espaces de cœurs d'îlot ou d'espaces de transition avec d'autres zones urbaines, afin de maintenir des espaces de respiration. La constructibilité y est ainsi très limitée via une emprise au sol inférieure à 30m² et une hauteur limitée à 3,5m.

2.8. Secteur NI

De la même manière, le secteur NI entend préserver les espaces verts urbains, et plus particulièrement ceux à vocation d'agriculture « urbaine » ou de préservation des ceintures de vergers autour des espaces urbanisés. Les possibilités de construction sont ainsi limitées aux seuls bâtis (dont l'emprise au sol ne dépassera pas 15m et une hauteur 3,5m) permettant le stockage ou l'entretien de ces espaces à condition de la pré existence de vergers, jardins familiaux ou partagés. Tout comme en secteur Nj, cette pré existence permet de ne pas voir pulluler des abris dans l'ensemble du secteur et minimiser le mitage paysager.

2.9. Secteur Nm

Le secteur Nm concerne uniquement la commune de Haguenau et permet de prendre en compte la présence militaire sur des zones à caractère largement naturel par ailleurs. On trouve dans ces périmètres l'angle sud-ouest du quartier Estienne ou encore l'ex-parc du génie. D'une superficie conséquente mais limitée au regard de l'étendue de la zone N, les activités militaires et les constructions et installations qui y sont autorisées ne sont pas incompatibles par nature avec le caractère naturel et sylvicole de ces sites que l'activité militaire contribue même parfois à préserver ainsi que l'indique le DOCOB du secteur Natura 2000 dans lequel s'inscrit le camp d'Oberhoffen. Du fait de son étendue, le champ de tir du camp d'Oberhoffen a lui été maintenu en zone N. Les constructions et installations nécessaires aux pas de tir sont en effet d'une taille limitée au regard d'un site d'une très grande superficie, de l'ordre de plusieurs centaines d'hectares dont elles ne sauraient donc compromettre le caractère naturel et forestier. Précisons que ces périmètres ne correspondent

pas à des périmètres de projets d'extension mais font nécessaires à l'usage militaire demandant des secteurs boisés.

2.10. Secteur Nx

Le secteur Nx répond également à une reconnaissance d'un état de fait. Il concerne des constructions à destination d'activités implantés en secteur agricole dans la plupart des cas, déconnectés des secteurs déjà urbanisés et ne bénéficiant pas toujours de tous les niveaux de viabilisation. Il s'agit dans la plupart d'anciens bâtiments agricoles ayant changé de vocation pour accueillir un autre type d'activité. L'objectif de ce classement est d'encadrer précisément la constructibilité de ces secteurs pour permettre l'amélioration des activités présentes, sans toutefois chercher attirer de nouvelles activités.

2.11. Secteur Ad

Le secteur Ad identifie les comptoirs agricoles implantés à l'extérieur d'un tissu urbanisé. L'objectif de ce secteur est de reconnaître spécifiquement ces installations et leur permettre de maintenir leur activité, sans chercher à attirer d'autre vocation.

La superficie totale des STECAL représente 315 ha, composés de multitudes de secteurs de taille réduite, soit environ 1 % de l'ensemble des espaces classés en N. Toutefois, cette superficie est loin d'être intégralement urbanisable : le règlement encadre strictement les possibilités de construction (ex : via une emprise au sol ou une hauteur) au sein de ces secteurs afin de minimiser au maximum les impacts sur l'environnement. De plus, 40% de la superficie des STECAL correspondent aux emprises militaires, s'apparentant plus à des emprises fonctionnelles qu'à un potentiel d'urbanisation.

3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE N

Articles A.1 et A.2

L'approche rédactionnelle du PLUi a consisté à interdire tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations par défaut, puisqu'il s'agit d'une zone à préserver et de procéder par exceptions à l'article A.2. Cette construction réglementaire est similaire à celle opérée en zone agricole.

L'article A.2 admet, sous conditions, les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations liés ou nécessaires à la vocation de chacun des secteurs de zones, tel qu'expliqué précédemment.

Dans la zone N, comme en zone A, certaines constructions et installations d'emprise limitée et qui sont liées et nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière sont autorisées. En aucun cas ces constructions ne pourront répondre à des usages uniquement domestiques (cabanons de particuliers,

espaces de jardinage, de loisirs, etc...). En outre, même si la définition de la zone naturelle est distincte de la zone agricole, il arrive que sur le terrain les deux zones s'entrecroisent : il existe des terres agricoles cultivées en zone naturelle et, inversement, il existe des prairies, bosquets et lisières forestières en zone agricole. Cela justifie la répétition de la même disposition (constructions et installations d'emprise limitée) en zone agricole et en zone naturelle.

L'article A.2 permet également d'encadrer les travaux nécessaires à la gestion, au bon fonctionnement ou à la restauration d'espaces naturels, à l'instar des cheminements en berge de cours d'eau. Il autorise également tous les aménagements nécessaires à la mise en place de dispositifs de protection contre les risques naturels.

Les équipements collectifs sont également permis, à la condition de ne pas porter atteinte au milieu naturels ou au paysage, ni aux activités liées aux milieux naturels ou agricoles.

Comme expliqué précédemment, certaines constructions sont autorisées dans le cadre des STECAL. Elles sont cependant strictement encadrées par le biais de règles d'emprise au sol et de hauteur, conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, et correspondent qu'aux stricts besoins d'évolution de ces secteurs spécifiques.

Section B

Situées hors agglomération, les constructions autorisées en zone N sont soumises à toute une série de reculs vis-à-vis des grandes voies, reculs liés à des préoccupations de sécurité routière, mais aussi à des préoccupations paysagères. Pour maintenir le caractère naturel et agricole du paysage, il est important que les bâtiments à édifier soient éloignés de ces axes routiers.

Par rapport aux voies ordinaires et chemins d'exploitation, un seul recul de 5 mètres est imposé, en particulier pour des motifs de sécurité des diverses circulations. Il permet notamment de laisser le gabarit nécessaire au passage des engins agricoles et d'entretien entre deux constructions qui se situeraient en vis-à-vis, de part et d'autre d'une voie.

Loin des problématiques d'encadrement des formes urbaines ou de détermination des volumes constructibles, le PLUi ne définit pas en zone agricole de marge de recul minimale par rapport aux limites séparatives et d'emprise au sol. Les parcelles et unités foncières pouvant être parfois très vastes, la définition d'une règle d'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas nécessaire.

Pour les constructions dont la hauteur n'est pas renseignée à l'article A.2, elle n'est pas définie. Toutefois, et conformément au code de l'urbanisme, il est exigé que les constructions nouvelles, que les extensions ou que les installations ne portent pas atteinte aux qualités paysagères du site dans lequel elles s'insèrent. La hauteur du bâtiment sera donc considérée au regard des éventuels impacts générés sur le paysage.

Section C

Le PLUi impose peu de mesures sur l'aspect extérieur des constructions, si ce n'est des dispositions générales visant à garantir une bonne insertion paysagère. Une attention particulière est demandée pour des constructions s'implantant en terrain en pente. De la même manière, si la construction doit

veiller à ne pas dénoter vis-à-vis de son environnement immédiat, une harmonie à l'échelle de l'ensemble bâti est exigée.

Plus spécifiquement, la zone N régit les clôtures. Pour les secteurs situés dans des milieux naturels ou dans des grands ensembles paysagers, des exigences d'insertion dans le cadre naturel sont attendues : les matériaux naturels sont préférés, les murs pleins sont interdits et la hauteur est limitée. Ces espaces naturels étant identifiés comme de vastes réservoirs de biodiversité, les prescriptions en matière de clôture visent aussi à ne pas nuire aux habitats naturels des espèces locales et exigent des passages pour la petite faune. Dans les zones N situées en milieux plus urbains, les dispositions relatives aux clôtures visent à s'intégrer au paysage urbain et sont donc similaires aux réglementations des zones adjacentes.

Section D

La philosophie de la zone N étant d'encadrer une constructibilité très limitée au sein d'espaces naturels à préserver, obliger la réalisation d'espaces libres et de plantation n'est pas dans la logique poursuivie par le PLUi. Il est plutôt souhaité le maintien des espaces naturels existants. Aussi, seule est exigée la dissimulation des aires de dépôts et de stockage par des éléments végétaux, afin d'en limiter les nuisances visuelles.

Section F

La zone N n'étant pas censée accueillir de nouvelles constructions autres que les constructions spécifiques encadrées par les STECAL, les dispositions applicables en toutes zones sont suffisantes pour réglementer la viabilisation des terrains concernés.

Il est toutefois spécifié qu'aucun accès ne pourra être réalisé depuis une route départementale pour des questions de sécurité liées à la fréquentation et à la vitesse constatée sur ces axes.

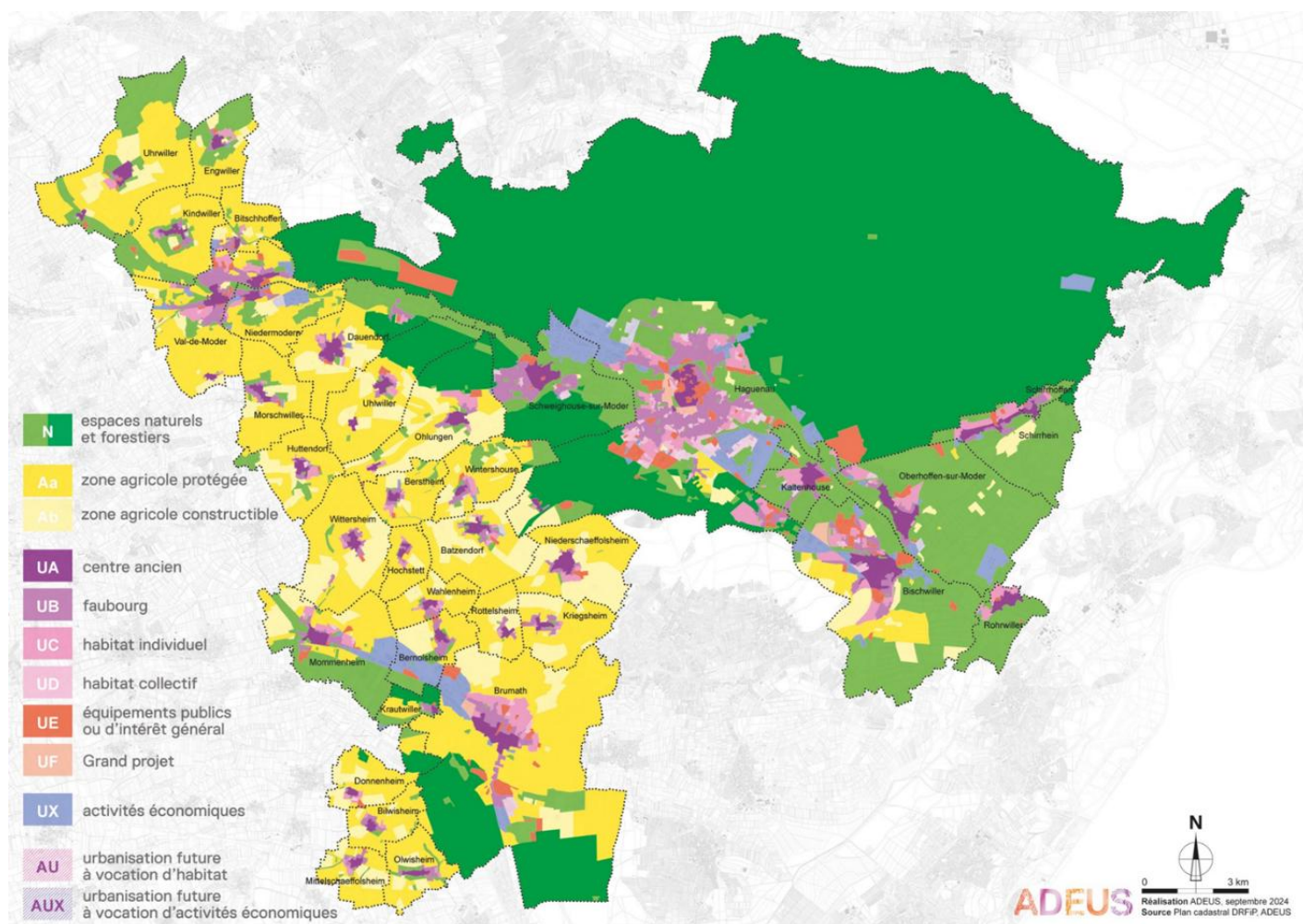
H. TABLEAU DES SUPERFICIES

Tableau n°6. Superficie totale de la Communauté d'Agglomération de Haguenau : 40 253,77 ha

Zone et secteur de zone	surface en ha	Zone et secteur de zone	surface en ha
1AU	46,61	UCa	554,15
1AUa	48,39	UCa1	199,56
1AUXa1	8,20	UCb	37,54
1AUXb	23,12	UCb1	20,51
1AUXd	13,21	UD	26,20
1AUXe	5,90	UDa	84,77
2AUEb	15,47	UEa	332,78
Aa	8522,67	UEb	65,43
Ab	560,29	UEc	4,08
Ac	2652,83	UEd	1,96
Ad	1,88	UEe	79,67
Na	5599,82	UEl	18,28
Nb	0,77	UEm	183,56
Nc	4,47	UFa	32,02
Ne	31,54	UFb	19,60
Nf	17444,70	UFc	11,28
Nfa	4,91	UXa1	210,02
Ng	283,43	UXa2	45,70
Ng1	44,00	UXa3	4,72
Nh	24,11	UXb	284,08
Nj	38,07	UXc	128,60
Nl	34,27	UXd	160,93
Nm	125,73	UXe	35,99
Np	13,03	UXf1	127,24
Ns	12,78	UXf2	12,71
Nx	8,00		
UAa	590,16		
UAb	34,11		
UAb1	23,43		
UAc	45,72		
UAd	33,86		
UAe	57,78		
UBa	801,28		
UBa1	378,57		
UBb	39,28		

Source : ADEUS, 2025

Carte n°12. Zonage simplifié du PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau



PARTIE III

EXPLICATIONS DES CHOIX DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'inscrivent en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et permettent, en complémentarité avec le règlement écrit et graphique, de mettre en œuvre ses orientations.

Le PLUi comprend plusieurs types d'OAP :

- Les OAP dites « sectorielles » qui s'appliquent à certains quartiers ou secteurs du territoire, notamment les zones d'urbanisation future ;
- Les OAP dites « thématiques » qui précisent l'approche globale sur des enjeux spécifiques. La Communauté d'Agglomération de Haguenau a souhaité faire un focus sur quatre thématiques stratégiques pour son territoire : la trame verte, bleue et noire, les coulées d'eaux boueuses, l'optimisation de l'usage du foncier, les centralités commerciales et l'urbanisme durable et cadre de vie.

B. LES OAP SECTORIELLES

1. DELIMITATION DES OAP SECTORIELLES

Les OAP dites « sectorielles » concernent majoritairement les zones à urbaniser (AU). Sur les 48 OAP créées par ce PLUi, 39 concernent des zones AU. Ces zones permettent de répondre en partie aux besoins en foncier nécessaire pour répondre aux orientations du PADD.

Les zones IAU, qui constituent des secteurs d'urbanisation prioritaire, à court/moyen terme, sont toutes couvertes par une OAP. Leurs principes de délimitation, surfaces et objectifs sont justifiés dans les explications des choix du règlement.

Ces zones IAU concernent non seulement des secteurs en extension de l'enveloppe urbaine, mais également des secteurs de renouvellement urbain et de densification au sein de l'enveloppe urbaine existante (dents creuses, cœurs d'îlots etc.). Ce second cas de figure était jusque-là peu ou pas encadré par un zonage AU adossé à une OAP. Le PLUi a étendu cette pratique de manière à garantir une optimisation foncière et une cohérence d'ensemble de l'urbanisme.

Pour 9 OAP sur 48, le périmètre d'application de l'OAP est plus étendu que celui de la zone IAU et couvre également des zones U, IIAU, A ou N adjacentes. Ce choix est motivé car il facilite la mise en œuvre des orientations du PADD, en répondant au besoin d'intégrer des secteurs adjacents à la zone IAU, afin de faciliter la cohérence de l'aménagement futur et l'accroche de la nouvelle zone d'urbanisation avec les tissus urbains limitrophes (par exemple, à travers l'aménagement d'une voie, d'un équipement public etc.). Intégrer des tissus déjà constitués peut complexifier l'opération future mais garantira néanmoins la mise en œuvre des continuités et les coutures urbaines indispensables pour ne pas aboutir à des quartiers enclavés, tournés sur eux-mêmes ou en rupture avec les tissus urbains limitrophes, avec tous les effets induits par ce type d'urbanisation (qui vont à l'encontre des orientations du PADD).

Certaines OAP portent également exclusivement sur des zones U. Elles répondent à un objectif de renouvellement urbain ou à la volonté de préserver/valoriser un environnement non bâti (espaces verts notamment) en complément du règlement. Cela répond principalement à des motifs écologiques et de qualité du cadre de vie (espaces de respiration et de fraîcheur en milieu urbain).

2. DISPOSITIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES OAP SECTORIELLES

Même si dans la plupart des OAP les dispositions d'aménagement et de programmation suivent une trame commune, le nombre de dispositions fixées, leur niveau de caractérisation et la précision avec laquelle elles sont spatialisées peuvent varier d'un secteur à l'autre. Cela se justifie notamment par rapport au niveau d'avancement des réflexions pour chacun des projets au moment de l'élaboration du PLU, aux enjeux plus ou moins forts de chacune des zones et à leur échelle.

Ainsi, toutes les OAP sont structurées de la manière suivante :

- Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine ;
- Orientations relatives à la trame viaire ;
- Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage.

En outre, les explications suivantes prennent en compte les dispositions d'aménagement et de programmation dans leur exhaustivité par rapport à l'ensemble des OAP.

2.1. Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine

Phasage des projets

La loi Climat et résilience a introduit l'obligation pour les OAP, concernant des zones à urbaniser, de définir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Ces échéanciers sont déterminés en fonction de plusieurs critères qui peuvent influencer la vitesse à laquelle une zone pourra être urbanisée.

Tout d'abord, la superficie et l'importance du projet jouent un rôle central dans la définition de ces délais. Les projets de grande envergure ou complexes nécessitent souvent des délais plus longs en raison de leur ampleur et des procédures administratives et techniques impliquées. L'état d'avancement du projet est également un facteur clé : un projet déjà bien avancé, notamment dans ses études préalables, pourra avoir un calendrier d'ouverture plus court. À l'inverse, un projet encore en phase de conception ou de réflexion pourra nécessiter un temps supplémentaire.

Un autre facteur à prendre en compte est la sensibilité environnementale du site. Certains terrains peuvent présenter des caractéristiques particulières qui nécessitent des études naturalistes complémentaires. Ces études peuvent engendrer des délais supplémentaires pour évaluer les impacts

environnementaux et définir les mesures compensatoires éventuelles. En fonction de ces éléments, le calendrier d'ouverture à l'urbanisation pourra donc être allongé.

La localisation du site et sa desserte en réseaux influencent aussi la durée du processus. Si un secteur est bien desservi par les infrastructures nécessaires (réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.), l'urbanisation pourra intervenir plus rapidement. À l'inverse, un site nécessitant des travaux d'infrastructure lourds nécessite un temps plus long.

Il est également important de noter qu'un secteur inscrit dans une Périphérie d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) verra automatiquement son échéancier placé à plus de 5 ans.

Enfin, ces échéanciers sont indicatifs et pourront être ajustés dans le cadre de procédures ultérieures. Les phasages de l'urbanisation seront réévalués en fonction des évolutions des projets, des contraintes techniques, des études environnementales ou des changements dans les priorités de développement.

Programmation en logements et formes urbaines

Le PADD fixe des objectifs en matière de diversification de l'offre de logements, dans l'optique de répondre le plus largement possible à la diversité des besoins des ménages ainsi qu'à l'évolution des parcours résidentiels et des modes de vies. En conséquence, les OAP ont retenu, comme levier d'action, la mixité des formes bâties, à l'échelle du secteur d'urbanisation. Cette mixité constitue la meilleure garantie, du point de vue d'un document qui n'a pas vocation aujourd'hui à programmer finement les opérations de construction, de l'obtention d'une diversité de réponses en type de logements.

L'ensemble des OAP définit la localisation et la typologie des formes urbaines envisagées dans les secteurs d'urbanisation. Ces orientations visent notamment à la prise en compte d'une transition urbaine, entre les tissus existants et futurs, afin de respecter le cadre de vie des habitants et de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles zones d'urbanisation. C'est donc le principe général de la progressivité qui se trouve mis en application en évitant notamment l'implantation d'habitat collectif dense au contact immédiat de tissus pavillonnaires préexistants. Certaines OAP vont même plus loin en termes de forme urbaine, en précisant des typologies particulières, à l'instar de l'OAP « secteur Centre-Ouest » à Morschwiller qui mentionne des « maisons compactes jumelles et/ou en bande » afin de s'intégrer au mieux aux tissus urbains environnants. De la même manière, l'OAP « secteur du Moulin Neuf » à Haguenau vise à recréer un front bâti dense à l'alignement des voies qui encadre l'îlot concerné par le projet, afin de respecter les alignements déjà à l'œuvre au sein du quartier. Les orientations graphiques des OAP permettent ainsi de maîtriser l'organisation bâtie des futurs secteurs d'urbanisation afin d'en assurer la fonctionnalité et l'insertion paysagère.

Enfin, en matière de programmation en logements, les OAP permettent de répondre aux enjeux de mixité sociale. Les objectifs de production de logements locatifs sociaux définis par le SCoT sont retranscrits au sein des OAP concernées. Certaines OAP définissent par ailleurs des obligations de part de logements aidés supérieures aux objectifs du SCoT, comme les OAP « rue du Cresson » et « Moulin Neuf » à Haguenau (35 %). À l'inverse, et toujours dans un objectif de mixité sociale, certains secteurs aujourd'hui particulièrement pourvus en logements sociaux cherchent à limiter l'implantation de nouveaux logements aidés. C'est le cas des OAP « Les Pins, rue des Carrières » et « Les Pins, rue des

Rédemptoristes » situées à Haguenau. Cette dernière OAP comprend également une orientation pour la construction d'un « équipement public de type résidence sénior », tout comme l'OAP « secteur sud » à Kriegsheim oriente la production de logements envisagée vers la réponse aux besoins des « jeunes ménages ». L'OAP permet ainsi de traduire plus finement et de manière plus territorialisée, les besoins en logement spécifiques exprimés dans le PADD.

Mixité fonctionnelle

Les OAP mettent en œuvre, d'une manière générale, l'objectif de mixité fonctionnelle du PADD, au sein des secteurs situés en zone urbaine mixte définis par le règlement graphique.

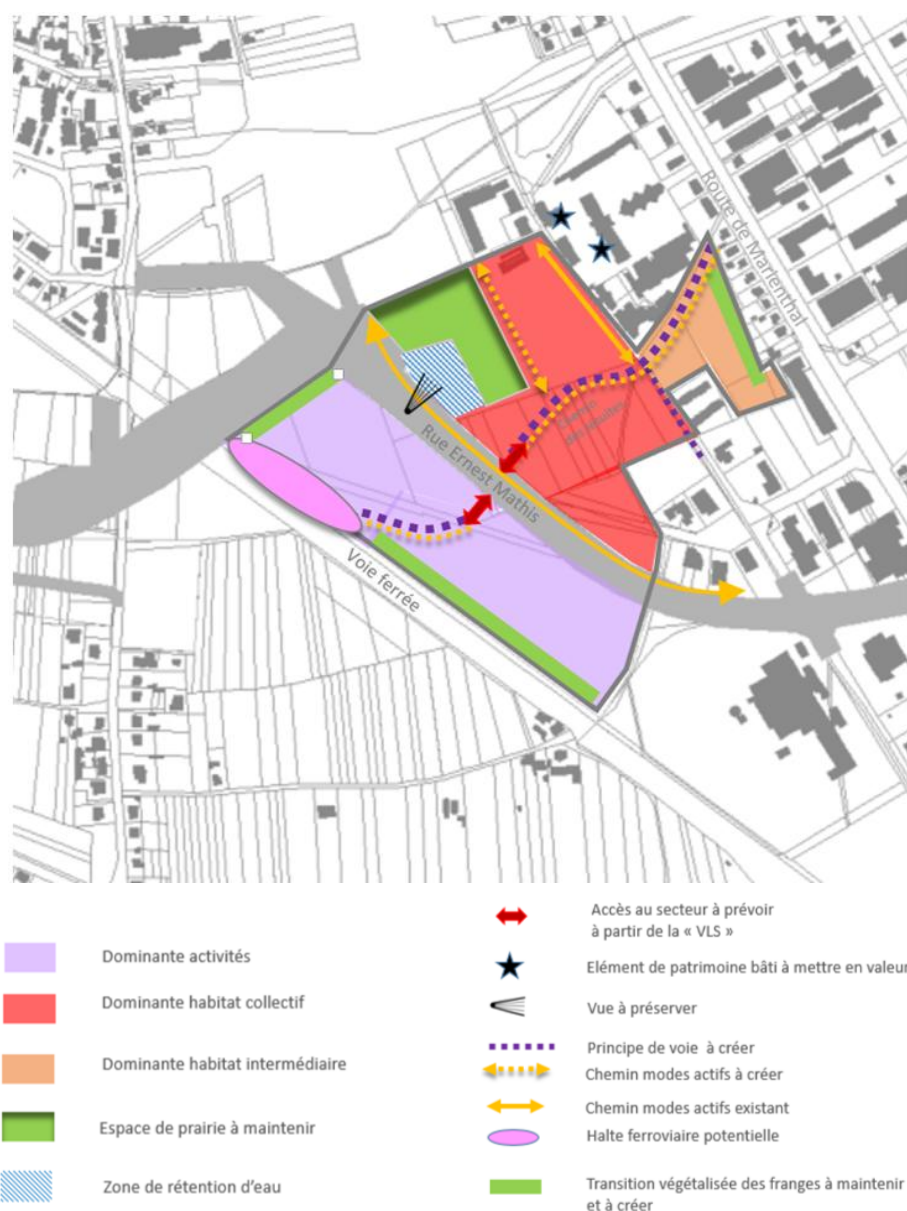
En complément, les OAP prévoient parfois de localiser de manière préférentielle cette mixité dans certains secteurs spécifiques au sein des futurs quartiers, notamment lorsque ceux-ci présentent une taille importante et/ou qu'ils ont déjà fait l'objet de réflexions avancées dans l'élaboration du projet urbain : les OAP définissent notamment des principes de localisation préférentielle d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou de secteurs à dominante d'activités au sein d'une zone. L'OAP permet ainsi, de manière complémentaire au plan de zonage, de préciser les conditions d'implantation du futur équipement sur le terrain ou encore d'encadrer les modalités d'aménagement des espaces publics adjacents. L'OAP « Château Fiat » à Haguenau identifie sur sa cartographie la localisation d'un nouvel équipement, qualifie la vocation sportive au sein des orientations écrites et y anticipe sa fonction d'entrée de ville.

Carte n°13. Extrait de l'OAP Haguenau 12 Château Fiat



Certaines OAP introduisent également de la mixité fonctionnelle par la création de quartiers prévoyant des secteurs d'activités économiques. Dans ces cas de figure, l'OAP vise à encadrer strictement l'implantation des futures constructions afin de limiter les nuisances qui pourraient être générées, tant pour l'environnement qu'en termes de nuisances visuelles ou sonores. À Haguenau, les OAP Sandlach, Missions Africaines ou encore Ouest de l'aéroport, prévoyant des emprises d'activités économiques, mettent toutes en place des dispositifs d'atténuation de ces nuisances. L'OAP Missions Africaines fait ainsi le choix d'implanter les constructions à destination d'activités aux sud du périmètre, encadrées par la voie ferrée et la rue Ernest Mathis, éloignées des secteurs d'habitation.

Carte n°14. Extrait de l'OAP Haguenau 10 Missions Africaines



Source : ADEUS 2024

Dans d'autres cas, seule la volonté d'implanter un équipement ou encore un secteur à dominante d'activités économiques au sein d'une zone, est exprimée dans l'OAP, sans en préciser les caractéristiques (localisation, typologie, etc.) car peu ou pas connues au moment de l'élaboration du PLUi. Cela vise à donner le cadre le plus souple possible lors de la mise en œuvre de ces projets tout en garantissant que l'objectif recherché de la mixité fonctionnelle au sein des futures opérations soit respecté.

Qualité des constructions

Les OAP permettent de traduire certaines orientations du PADD ayant plus attrait à la qualité des constructions et à la qualité de vie de l'habitat, qu'il est plus compliqué de définir avec finesse au sein du règlement écrit. Une majorité d'OAP à destination d'habitat comprend des orientations promouvant le bioclimatisme dans les projets de constructions, en favorisant par exemple la réalisation de logements traversants, orientés de manière à maximiser l'ensoleillement des logements ou encore à apporter de l'ombre en été. Ces orientations s'inscrivent dans des objectifs de réduction des besoins énergétiques des bâtiments, de lutte contre la précarité énergétique des ménages et d'amélioration de la santé humaine en ville.

Une qualité architecturale des constructions est également recherchée, que ce soit au sein de la trame urbaine existante ou dans les secteurs en extension. Des orientations relatives au rythme de la construction, aux matériaux employés ou encore au type de toiture exigé figurent ainsi dans plusieurs OAP, avec pour objectif de ne pas dénaturer certains quartiers à dimension patrimoniale. C'est notamment le cas pour le projet de l'OAP « secteur Est » à Dauendorf Neubourg, situé en entrée de ville et qui s'étend jusqu'au ruisseau d'Uhlwiller, lui conférant un positionnement stratégique en termes d'aspect architectural, entre « vitrine » de la commune et respect des milieux humides attenants. Outre les orientations relatives à la préservation du caractère naturel du lieu, l'OAP exige une attention particulière quant aux toitures des nouvelles constructions qui devront adopter une pente traditionnelle pour les constructions principales, et qui pourront être plates pour les constructions secondaires. Cet exemple illustre l'équilibre recherché par le PLUi, entre respect des formes bâties traditionnelles et réponse aux besoins d'évolution des constructions. L'OAP « Secteur Centre » de Bilwisheim revêt des enjeux patrimoniaux plus importants, étant située dans le cœur historique du territoire communal, et décline ainsi des orientations relatives à la composition bâtie et à l'aspect extérieur des bâtiments plus ambitieuses. Elle exige ainsi une programmation d'habitat intermédiaire sous forme de « L » ou de « U » afin de reconstituer les fermes traditionnelles présentes dans le tissu urbain existant.

2.2. Orientations relatives à la trame viaire

Connexion des voiries et hiérarchie viaire

Les secteurs d'aménagement comportent des indications relatives à la trame viaire existante et/ou projetée. Il s'agit de donner aux futures opérations et aux habitants des indications sur les besoins et les conditions de desserte minimale des futures opérations d'urbanisation.

Plusieurs niveaux de précision sont indiqués au sein des OAP. Les OAP, dont le parti d'aménagement serait moins avancé, n'indiquent parfois que la localisation des accès au terrain. Ces localisations préférentielles visent à maîtriser a minima les débouchés des futures voiries, afin de s'intégrer à la trame viaire existante en respectant des logiques de sécurité et en optimisant la configuration de certains terrains. Certaines OAP identifient par ailleurs des accès principaux et secondaires ; c'est le cas de l'OAP « secteur Harthauser Weg » à Batzendorf, dont l'objectif est de s'inscrire dans la hiérarchie des voies existantes.

Les OAP, dont le projet est plus abouti peuvent accueillir des orientations plus précises concernant le maillage viaire et la localisation des voiries à créer, en complément de la voirie existante. Les orientations d'aménagement sont généralement limitées à celles qui sont indispensables au raccordement aux quartiers voisins ou qui déterminent la structuration urbaine des sites d'extension. Les indications de voie à créer, figurant dans les schémas d'aménagement, doivent être appréciées comme des principes d'organisation viaire (permettant des raccordements, des désenclavements, des bouclages, etc.) et non comme des tracés précis.

La volonté de raccordement exprimée dans les OAP sectorielles traduit les orientations du PADD, notamment en matière de qualité urbaine et d'usage dans les projets d'extension : « respecter le principe de continuité avec les quartiers existants et de poursuite de la trame viaire et de cheminements doux. »

Il s'agit ici d'éviter que ne se reproduisent certaines pratiques qui organisaient exclusivement l'urbanisation autour d'impasses, « en grappe de raisin ». Un tel système a en effet, pour principal inconvénient, d'allonger mécaniquement les trajets de déplacements et de créer des coupures urbaines qu'il est ensuite difficile de supprimer.

En respectant les caractéristiques des voies en attente et leur fonctionnalité, on évite aussi les disparités d'un quartier à l'autre et on renforce la cohérence de traitement et de fonction de ces voies. Il s'agit ici d'améliorer la lisibilité du réseau viaire pour les usagers.

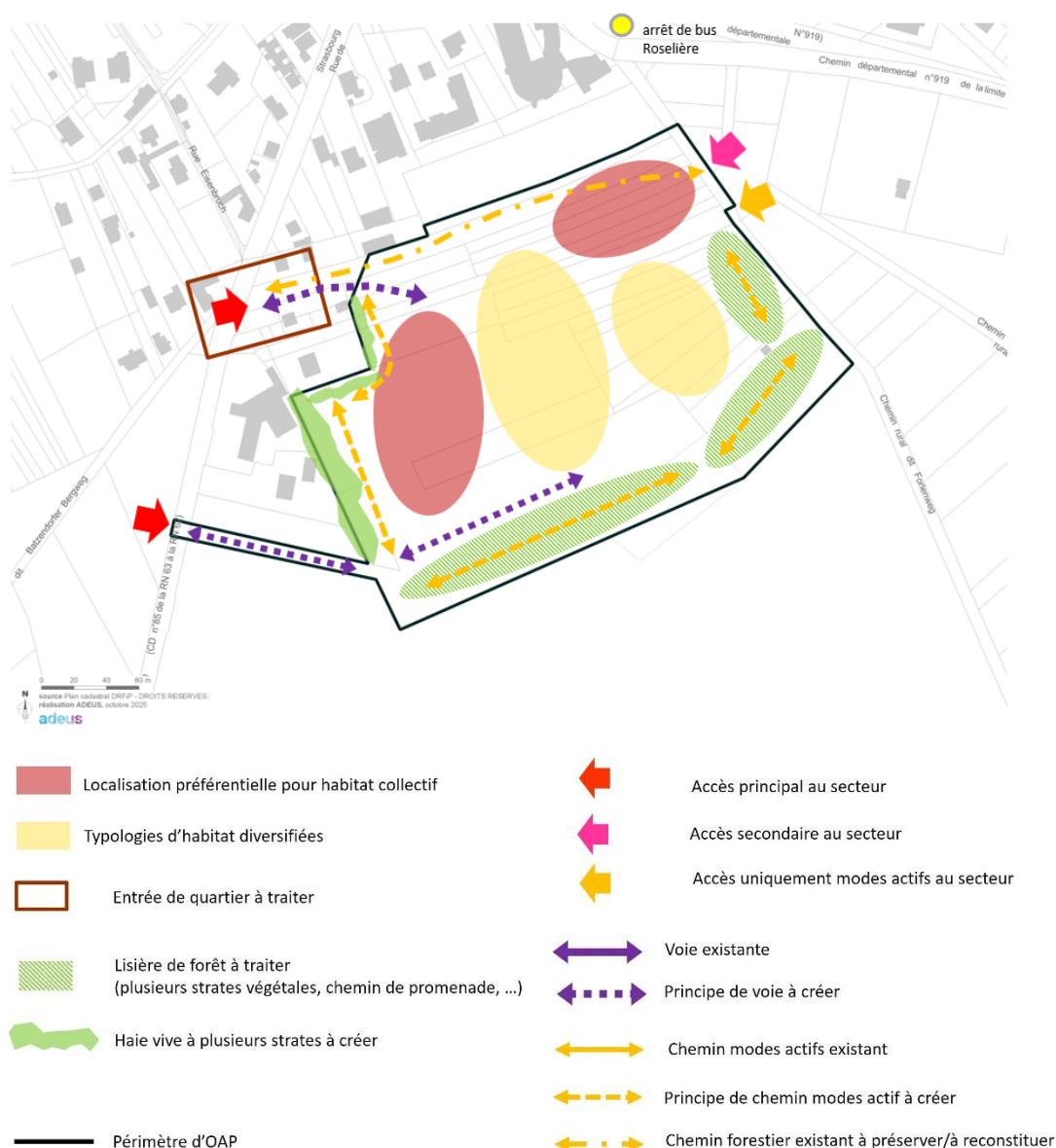
Mobilités douces

Conformément à l'orientation « Renforcer des perméabilités piétonnes dans les projets urbains pour faciliter la connexion entre les quartiers et faciliter la marche au sein des communes » formulée dans le PADD, les OAP fixent des objectifs d'amélioration du maillage en mobilités douces. Il s'agit à la fois d'orientations visant à poursuivre un maillage existant au sein des secteurs d'extension que d'orientations visant au développement de nouveaux aménagements doux. Outre la seule création d'itinéraires piétons ou cyclables, les orientations présentes dans les OAP visent la création de liaisons sécurisées, adaptées à l'ensemble des usagers et connectées aux réseaux de mobilités douces existants dans les quartiers voisins.

Les liaisons douces sont également l'opportunité de développer des espaces supports de biodiversité au sein des espaces urbanisés. Plusieurs OAP, à l'instar de l'OAP « secteur Est » à Dauendorf-Neubourg, intègrent des orientations permettant la valorisation d'espaces naturels via des connexions douces ou doublent ces orientations d'incitation à leur végétalisation. L'OAP « secteur Est » crée ainsi un « sentier modes actifs [permettant] l'accès au bord du ruisseau », faisant de cette nouvelle connexion un espace

de circulation, de loisirs, mais aussi de mise en valeur des espaces humides présents sur le site. Cette OAP incite également à la perméabilité du nouveau sentier. Les liaisons douces permettent aussi de protéger les usages liés aux espaces agricoles et forestiers. L'OAP « secteur de la Werb » à Oberhoffen-sur-Moder inscrit explicitement l'ambition de protection des chemins agricoles situés en limite nord du périmètre de projet, afin de conforter les activités agricoles voisines. De la même manière, l'OAP « secteur route de Strasbourg » à Schweighouse-sur-Moder concerne un secteur d'urbanisation future en lisière du massif forestier de Haguenau, comprenant déjà de nombreuses liaisons douces en lien avec la forêt. L'urbanisation de ce secteur est conditionnée au respect des cheminements existants et de leurs apports dans le cadre de la préservation de la trame verte et bleue.

Carte n°15. Extrait de l'OAP Schweighouse-sur-Moder 1 Secteur route de Strasbourg



Source : ADEUS 2025

Stationnement

La mise en œuvre des politiques de stationnement dans le PLUi se traduit principalement dans le règlement écrit et y est spécifiquement motivée.

De manière complémentaire, certaines OAP fixent des principes d'aménagement permettant de définir le mode d'organisation du stationnement au sein des futurs projets. Ils répondent principalement à des motifs de fonctionnement urbain, de qualité paysagère des espaces publics et privés, et d'optimisation foncière.

Dans certains cas, les OAP spatialisent des espaces dédiés à des « poches de stationnement », permettant de mutualiser le stationnement au sein des futures opérations. C'est le cas par exemple de l'OAP « secteur Centre-Ouest » de Morschwiller, qui définit un espace de stationnement mutualisé en limite est du périmètre.

Carte n°16. Extrait de l'OAP Morschwiller 1 Secteur Centre-Ouest



Source : ADEUS 2024

Enfin, les orientations relatives au stationnement des OAP participent du développement de la nature en ville, du renforcement de la trame verte du territoire et de la préservation des sols. Il est exigé, pour la plupart des espaces de stationnement, la réalisation d'un revêtement perméable, garantissant notamment l'infiltration des eaux pluviales. Ces orientations s'inscrivent dans un contexte de transition environnementale que le PLUi s'attache à traduire à l'échelle locale, d'autant plus au regard du risque de coulées d'eaux boueuses particulièrement prégnant sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau. Certaines orientations créant des poches de stationnement doivent même favoriser la plantation d'arbres, permettant de garantir des zones d'ombre afin de participer à la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

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

Espaces verts et trames végétales

Les OAP définissent plusieurs principes d'aménagement visant à préserver et/ou à créer des espaces végétalisés au sein des nouvelles opérations, et faciliter l'intégration de ces dernières dans le paysage environnant.

Elles répondent à plusieurs orientations du PADD, notamment en matière de politique d'aménagement et d'urbanisme, de développement touristique et de loisirs et de prise en compte des paysages.

La valorisation d'espaces verts ou de trames végétales dans les OAP obéit à des logiques multiples, notamment :

- servir d'espace de centralité, de lieu de convivialité,
- servir de lien entre les quartiers,
- servir de transitions entre deux types d'espaces, notamment en lisière urbaine, en lien avec des espaces agricoles/naturels,
- tenir compte de l'identité d'un lieu, en intégrant ces composantes paysagères.

Il s'agit donc prioritairement de fonctionnalités tournées vers les besoins de l'urbanisation et du cadre de vie au sens large. Elles ambitionnent également de participer au fonctionnement écologique, notamment dans certains cas plus spécifiques (cf. explications dans la partie suivante).

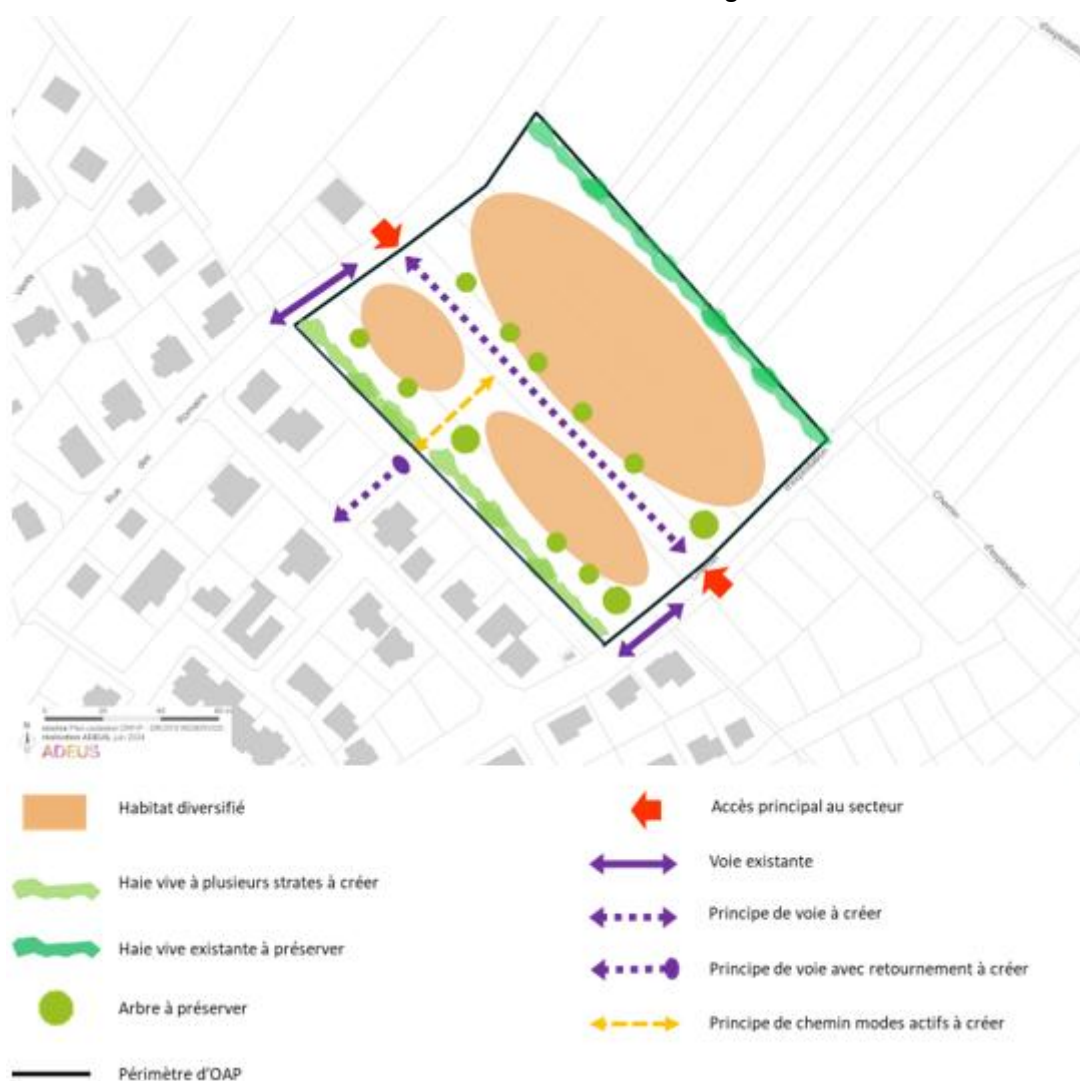
Le principe de faire de ces espaces des lieux de centralité (chacun à leur échelle) ou de lien, vise notamment à éviter de les considérer comme un aménagement marginal, une fin d'urbanisation présentant peu d'intérêt intrinsèque ou comme un moyen de satisfaire un quota d'espace non bâti.

De plus, ces différents espaces verts et trames végétales constituent autant d'espaces de respiration permettant de limiter les ressentis négatifs de certains habitants liés à la densité bâtie. Loin d'être un gaspillage de foncier, ces espaces verts représentent donc une opportunité d'optimiser l'usage du foncier bâti, tout en facilitant l'acceptation sociale d'une densité plus importante.

En outre, la création d'espaces végétalisés au sein des nouvelles opération contribue directement à la santé humaine et au bien-être des habitants. Face aux effets délétères de la vie en milieu urbain – îlots de chaleur, pollution atmosphérique, nuisances sonores –, le contact avec la nature favorise l'équilibre psychique et la qualité de vie. Ainsi, la conception des projets d'aménagement s'attache, autant que possible, à valoriser la végétation déjà présente sur les sites. Les boisements existants et les arbres qui ponctuent ces espaces constituent un patrimoine végétal dont la maturité, acquise au fil des années, procure des bénéfices immédiats et tangibles pour les futurs usagers des quartiers.

Un accent particulier est mis sur la préservation des prés-vergers, qui constituent un élément identitaire du territoire. Ces espaces sont des parcelles agricoles traditionnelles où se mêlent prairies et arbres fruitiers, offrant un habitat riche pour la faune et la flore tout en contribuant à la beauté des paysages locaux. À forte valeur écologique et paysagère, ces prés-vergers jouent également un rôle dans la résilience climatique en favorisant la biodiversité et en participant à la gestion naturelle des eaux pluviales. Ils sont intégrés dans les OAP afin de garantir leur protection et leur valorisation (exemple de l'OAP « rue des Vergers » à Mommenheim, préservant les transitions naturelles existantes sur le site).

Carte n°17. Extrait de l'OAP Mommenheim 2 Secteur rue des Vergers



Source : ADEUS 2024

En milieu urbain, certaines OAP accordent une attention particulière à la préservation des cœurs d'îlots végétalisés. Ces espaces, qui appartiennent à la trame verte, assurent une continuité écologique tout en jouant un rôle important pour la qualité de vie des habitants. Ils offrent des lieux de détente, contribuent à la régulation thermique en réduisant les îlots de chaleur et renforcent la biodiversité en milieu densément peuplé.

Au-delà de ces objectifs, les principes de transition végétale en limite de zone répondent également à des motifs sanitaires (exposition des riverains des zones agricoles, notamment lors de l'application de produits phytosanitaires sur les cultures) et des motifs d'intégration paysagère des futures constructions. En effet, les espaces agricoles et naturels alentours présentent parfois un paysage très ouvert, dans lequel tout nouvel élément est susceptible d'être visible de loin. Dans ce cadre, les franges végétales ont pour objectif d'atténuer cet impact visuel et d'assurer une transition paysagère progressive.

Le choix de passer par l'orientation d'aménagement plutôt que par un zonage de protection classique de type zone N se justifie par l'opportunité offerte par ce biais d'associer l'aménagement futur à la réflexion, voire à la gestion et à la préservation de ce milieu, et de disposer de leviers en ce sens dès l'amont de la phase aménagement.

Cette idée de permettre la gestion à l'aval du PLUi s'inscrit dans la meilleure prise en compte de la « nature en ville » et dans la nécessité de prolonger les outils de planification urbaine en envisageant l'ensemble du processus d'aménagement dès le stade du PLUi. Un zonage strict aurait plus difficilement permis d'associer l'aménageur et les occupants futurs au destin et à la gestion ultérieure de ces espaces interstitiels, en rejetant à l'extérieur de la zone d'urbanisation future, les enjeux environnementaux dont la prise en compte dans le temps dépend pourtant fortement des aménagements réalisés.

Espaces naturels et continuités écologiques

Afin de limiter au maximum l'impact des zones d'urbanisation future sur leur environnement, le PLUi s'est inscrit tout au long de son élaboration, dans une démarche d'évitement. De nombreuses zones de développement initialement prévues ont ainsi été reclassées en zones agricoles ou naturelles. D'autres ont été réduites dans leur périmètre.

En outre, dans la quasi-totalité des cas, les secteurs de développement urbain se situent en dehors des espaces de corridors écologiques à préserver ou à remettre en bon état (logique d'évitement).

Dans certains cas, ces zones de développement croisent des espaces naturels et des trames végétales qui peuvent contribuer à des continuités écologiques, à une échelle plus locale. Les OAP en tiennent compte, à travers des logiques d'évitement, de réduction et/ou de compensation. Elles s'inscrivent en équilibre avec d'autres orientations du PADD, notamment l'optimisation foncière.

Ces espaces et trames concernent notamment :

- Des boisements / bosquets,
- Des éléments ponctuels ou linéaires tels que les haies, les ripisylves, les arbres remarquables en alignement ou ponctuels,
- Des trames hydrauliques, notamment les fossés et le cortège végétal qui les accompagnent et dans certains cas, le tracé d'anciens cours d'eau marquant aujourd'hui des points bas dans le paysage,
- Des prairies et zones humides.

Des éléments ponctuels localisés (bosquets, fossés, haies etc.) participent également au maillage écologique « fin », en tant qu'élément relais. La préservation de ces éléments dans les OAP est parfois complétée par un zonage « N », notamment pour les plus importants en surface ou pour les éléments qui sont physiquement clairement délimités.

En outre, les OAP de certains secteurs situés au contact d'un corridor écologique définissent des principes visant à leur préservation ou leur remise en bon état, dans le cadre des futurs aménagements. Ces corridors concernent principalement des cours d'eau qui, à travers les dispositions du règlement (notamment les marges de recul) bénéficient d'une inconstructibilité sur une certaine épaisseur de part et d'autre des berges. Certaines OAP mentionnent également des espèces animales recensées à protéger ou à prendre en compte lors des aménagements.

Au-delà de la protection des espaces naturels, les OAP visent à développer la biodiversité sur le territoire. Cela passe notamment par l'intégration fréquente de haies multi-strates en tant qu'espace de transition dans la plupart des futures opérations. Ces haies, composées de différents niveaux de végétation (arbres, arbustes et plantes basses), offrent plusieurs avantages : elles servent d'abris et de corridors pour la faune, contribuent à la stabilisation des sols, limitent les écoulements d'eau et participent à la filtration des polluants. Ces aménagements permettent ainsi de renforcer les continuités écologiques tout en améliorant le cadre de vie.

Patrimoine et éléments de paysage remarquables

Les structures paysagères, qui constituent l'identité d'un lieu, sont prises en compte par les OAP, qui mettent en avant leur maintien ou leur valorisation, afin qu'elles participent à enrichir les projets urbains futurs et limitent le sentiment d'un développement « hors site » de certaines opérations.

Ces structures recoupent en particulier les éléments arborés (ponctuels, linéaires, massifs) et les trames hydrographiques (ripisylves, fossés) déjà évoqués dans les chapitres précédents. Elles comprennent également la structure parcellaire, les chemins ruraux ou encore les cônes de vues et les perméabilités visuelles vers des éléments extérieurs à l'emprise de la zone du projet (monument, élément naturel, etc.).

Cette prise en compte se traduit notamment par :

- une intégration de ces éléments dans la zone et dans sa composition urbaine ;
- une organisation urbaine définie en fonction de liens à opérer avec le paysage extérieur de la zone, notamment lorsqu'il s'agit de cônes de vues ;
- une définition du périmètre de la zone d'urbanisation future s'appuyant sur ces structures pour en définir les limites.

Ces orientations, directement issues du PADD, participent à valoriser la qualité du cadre de vie et l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement, tout en répondant aux attentes en matière de biodiversité, d'eau et de paysage.

C. LES OAP THEMATIQUES

1. OAP TRAMES VERTE ET BLEUE

L'un des objectifs principaux de cette OAP est la préservation de la biodiversité. Elle cherche à protéger les réservoirs naturels tels que les forêts, les prés-vergers ou encore les zones humides. Ces espaces, essentiels à l'équilibre écologique, sont menacés par les pressions urbaines, les modes de vie modernes et les impacts du changement climatique. Pour maintenir leur fonctionnalité, l'OAP vise à renforcer les continuités écologiques afin de permettre le déplacement des espèces et d'éviter la fragmentation des habitats.

L'OAP a également pour ambition d'améliorer le cadre de vie des habitants. Elle met en avant la valorisation des espaces naturels et végétalisés, qui jouent un rôle essentiel dans la lutte contre les îlots de chaleur, la gestion naturelle des eaux de ruissellement et l'embellissement des zones urbaines. Ces mesures contribuent directement à offrir un environnement sain et agréable pour les populations locales.

La réduction des impacts environnementaux constitue un autre enjeu majeur. Cela passe par la désimperméabilisation des sols et l'utilisation de matériaux perméables pour limiter les effets négatifs de l'urbanisation. De plus, la gestion adaptée des eaux pluviales permet de mieux préserver les sols et d'optimiser l'utilisation des ressources naturelles.

L'OAP promeut également la valorisation des paysages et des pratiques agricoles. Elle s'attache à maintenir les éléments identitaires du territoire, comme les grandes forêts et les vallées, tout en favorisant l'intégration des projets agricoles dans les écosystèmes. Les lisières agricoles, aménagées avec des haies, contribuent à harmoniser le paysage tout en jouant un rôle écologique.

Enfin, l'OAP encourage les déplacements doux en intégrant des itinéraires piétons et cyclables au sein des trames bleues et vertes. Elle prévoit également des mesures spécifiques pour réduire les

perturbations nocturnes dans les écosystèmes, notamment en adaptant ou en limitant l'éclairage dans les zones sensibles.

L'OAP a été construite suivant la séquence Eviter/Réduire/Compenser pour les différents secteurs identifiés, construits sur la base des études « trame verte » réalisées sur le territoire en 2022 :

Les réservoirs de biodiversité (vert foncé) ont été définis à travers les critères de la stratégie nationale des aires protégées 2030 de janvier 2021. Elle retient les zones suivantes comme aire de protection forte : Cœurs de parcs nationaux, Réserves naturelles, Réserves biologiques, Arrêtés de protection de biotope, de géotope et d'habitat naturel, Périmètres de protection des réserves naturelles nationales, Réserves nationales de chasse et de faune sauvage, Sites acquis par le conservatoire du littoral sous réserve de mise en place d'une gestion conservatoire dédiée, Sites acquis par les Conservatoires d'espaces naturels, les forêts de protection. Ainsi, sont retenus sur le territoire les réserves biologiques présentes et les sites gérés et acquis par le conservatoire des espaces naturels d'Alsace (les autres étant absents). A ces zones de protection forte, sont ajoutées d'autres aires protégées complémentaires notamment les sites Natura 2000. En lien avec le SCoT d'Alsace du Nord, le territoire retient également les Zones humides remarquables surfaciques et linéaires du SDAGE.

Par ailleurs, en lien avec les évolutions du SRADDET dans son volet trame verte, le territoire intègre également les ZNIEFF1. Enfin, le territoire a retenu les grands espaces forestiers de plus de 5 ha comme faisant partie des réservoirs.

Les corridors (vert clair) englobent les milieux suivants : un périmètre autour (30 m) des cours d'eau permanent du territoire intégrant des zones humides potentielles hors milieu urbain (probabilité importante, forte et très forte), les boisements les plus importants hors réservoirs de biodiversité, les périmètres élargis autour des trames vertes étudiées dans le cadre de l'élaboration du plan d'actions de renforcement de la trame verte de la Communauté d'Agglomération de Haguenau et le Ried de Bischwiller.

Les zones de prés-vergers (jaune) correspondent aux périmètres élargis de paysage transitionnel de ceinture des pré-vergers autour des villes et villages du territoire

NB : le choix a été fait d'écarter les zones déjà urbanisées dans OCS Grand Est 2021 (choix opérés dans modification en cours du SRCE dans le SRADDET).

2. OAP COULEES D'EAUX BOUEUSES

Le territoire est particulièrement concerné par le risque de coulées d'eaux boueuses dans ses secteurs de sols limoneux du Val-de-Moder, de la terrasse lœssique de Brumath et le Kochersberg au sud. Ce risque est renforcé ces dernières années par l'augmentation de la fréquence des épisodes de sécheresse et de fortes pluies.

L'objectif est donc de répondre à cette problématique tout d'abord en intégrant ce risque dans les politiques d'aménagement, conformément à l'axe 3 du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) visant un territoire résilient et préservé.

Une meilleure connaissance de cet aléa, y compris en dehors des espaces urbanisés est également un des objectifs du PLUi qui y répond sous deux formes :

- D'un point de vue réglementaires tout d'abord grâce à des études récentes et précises dans les zones urbanisées des bassins versants de la Zorn et du Jaegerbaechel, ou l'expérience locale pour les autres communes (cf. explications partie II, Chap. A, §1, alinéa 1.1).
- Via une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui vise à ne pas aggraver l'exposition des biens et des personnes face aux coulées d'eaux boueuses, en complément des règlements existants. Ce document contribue également à une meilleure prise en compte de ces risques dans les zones agricoles (A) et naturelles (N), souvent hors des dispositifs réglementaires classiques.

Aussi, le contenu et la portée de cette OAP ne sont pas réglementaires mais uniquement informatifs dans la mesure où elle identifie, de façon presque exhaustive sur la base d'une modélisation, tous les chemins d'eau potentiels, c'est-à-dire, non vérifiés sur le terrain. Ainsi cette donnée ne peut être qu'informatrice et prise en compte de façon volontaire et assortie le cas échéant de recommandations visant à diminuer l'exposition au risque.

Les orientations et les recommandations de l'OAP fournissent un cadre pour les projets futurs. En informant les acteurs locaux des zones à risque, il favorise des décisions d'aménagement plus éclairées.

L'OAP insiste sur des mesures pour éviter l'aggravation des risques : interdiction des travaux perturbant les écoulements, limitation des nouvelles constructions, et encadrement strict des activités et infrastructures en zones sensibles. Il s'agit de préserver la capacité des sols à absorber les eaux et d'éviter les obstacles à leur écoulement.

Lorsque les aménagements ne peuvent être évités, l'OAP propose des solutions telles que la mise en place de protections individuelles, la transparence hydraulique (clôtures perméables, buses, etc.), et l'implantation orientée dans le sens d'écoulement.

Enfin, elle encourage l'adoption de techniques agroécologiques comme l'enherbement ou la plantation de haies pour limiter le ruissellement, complétées, si nécessaire, par des dispositifs tels que des bassins de rétention.

La mise en œuvre et le contenu de cette OAP sont justifiés par une volonté de réduire les risques naturels et de promouvoir un aménagement durable. Il s'agit d'un outil indispensable pour anticiper les impacts des coulées d'eaux boueuses et orienter les projets d'urbanisme dans un cadre résilient et respectueux de l'environnement.

3. OAP OPTIMISATION DU FONCIER

Le SCoTAN a choisi de mettre en place un dispositif de densités minimales moyennes de logements à l'hectare pour promouvoir une consommation vertueuse du foncier. La mesure de cette densité s'effectue sur des secteurs de renouvellement urbain, de remplissage du tissu urbain ou d'extension. Le PLU rappelle cette disposition à son échelle, via une OAP qui s'applique aux secteurs de renouvellement urbain, de remplissage du tissu urbain ou d'extension sur la base retenue d'un demi-hectare ; les secteurs inférieurs à 0,5 ha n'étant pas considérés comme stratégiques au sens du SCoT et du PLUi. Ils ne sont donc, de fait, pas concernés par les densités minimales promues par le SCoT.

Les secteurs concernés par ces densités minimales sont les zones d'urbanisation future, mais incluent également les espaces attenants aux parties urbanisées qui ne seraient pas physiquement bâties ou aménagées (comme les arrières de parcelles bâties de grande dimension). Le principe est d'appliquer la densité minimale sur l'ensemble d'un secteur géographique distinct, sachant que cette densité minimale est la moyenne des densités des opérations réalisées dans ce périmètre, et que ce dernier peut se diviser en zonages différents dans le document local d'urbanisme. L'autre notion, placée en filigrane derrière le terme de secteur géographique, est de s'absoudre de périmètres réglementaires ou opérationnels qui se décomposeraient en petits périmètres pour échapper aux orientations de densité.

La densité promue n'est donc pas une densité au sens opérationnel, traduction d'une forme urbaine homogène. Une application « brute » irait à l'encontre des orientations de diversité et de mixité des logements exprimées par d'autres orientations. Il s'agit bien d'un principe d'équilibre permettant au PLUi de composer avec le contexte urbain jouxtant un secteur d'opérations, sur l'idée simple que la réalisation de formes urbaines peu denses doit se compenser par des formes plus denses, à l'échelle du secteur. Ainsi, et à titre d'exemple, cette OAP ne préjuge pas des formes urbaines dont une partie pourra se réaliser sous forme de maisons individuelles, malgré une densité élevée. Mais une partie seulement, car cette forme ne permettra pas d'atteindre les objectifs de densités si elle est exclusive. Par ailleurs, il s'agit d'un nombre de logements, et non de bâtiments, à l'hectare. Il est donc aisé d'atteindre le seuil minimal de densité en intégrant de petits logements, dont le diagnostic a montré qu'ils étaient rares et que le vieillissement accentué de la population engendrerait une sous-occupation des grands logements, nombreux en proportion dans le parc de logements du territoire, en particulier dans les villages.

Les superficies destinées à la réalisation des équipements collectifs au sein des secteurs d'extension sont à déduire de la superficie retenue pour établir le calcul des densités de logements. En revanche, les réseaux et les voiries ainsi que les espaces publics banals, sont inclus dans ces calculs.

Afin d'optimiser les potentialités de chaque secteur, d'encourager des nouvelles formes urbaines et de favoriser une bonne insertion paysagère, les communes qui le souhaitent pourront considérer cette densité minimale comme une moyenne à atteindre à l'échelle de la commune pour l'ensemble de leurs secteurs d'extension, de densification et de renouvellement urbain, à partir de 0,5 ha, sachant qu'aucun secteur, dans une logique de compatibilité, ne devra avoir une densité inférieure à 70 % de l'objectif fixé par le SCoT pour la commune. Par exemple, pour une commune qui s'est vue attribuer une densité de 20 logements à l'hectare, aucun secteur de renouvellement urbain ou d'extension de 0,5 ha ou plus ne pourra avoir une densité inférieure à 14 logements à l'hectare. Dans cet exemple, si

un secteur de 1 hectare se voit attribuer une densité minimum de 14 logements à l'hectare, un autre secteur de 1 hectare aura lui nécessairement une densité de 26 logements à l'hectare. Les communes qui choisiront d'appliquer la densité minimale comme une moyenne à atteindre à l'échelle de la commune, et non pour chaque secteur ce qui est la règle par défaut, devront démontrer la manière dont cet objectif de densité minimale à l'échelle communale sera atteint dans la temporalité du SCoT.

Afin d'éviter toute dérogation conduisant à une sous-densification durable, une opération d'une densité inférieure à la densité minimale ne pourra être autorisée que si une opération plus dense que la moyenne communale, postérieure au présent PLUi, permet de rétablir cet équilibre. Cette logique de « compensation » instaure une véritable démarche de comptabilité territoriale, assurant que chaque commune respecte ses objectifs.

L'OAP optimisation de l'usage du foncier comporte un deuxième volet dédié au parc de logements aidés qui doit être développé. C'est l'une des réponses aux besoins des ménages les plus modestes, le moyen d'éviter leur exil vers d'autres territoires dotés d'un parc plus important bien que pas nécessairement plus disponible, mais où l'existence même de ce parc permet d'espérer une solution plus rapide à la demande de logement.

L'objectif est que puisqu'il existe des besoins à toutes les échelles territoriales, comme en attestent les études et les chiffres tirés des données du fichier de la demande de logement social d'AREAL en 2024, il y a donc lieu de chercher à satisfaire ces besoins au plus près de leur source, avec des intensités et des obligations croissant avec le niveau d'armature urbaine. Là encore, on est dans la traduction locale des injonctions législatives, avec une réponse visant à une répartition géographiquement équilibrée du parc de logements aidés. Pour les collectivités soumises aux obligations de parts de logements sociaux dans les résidences principales édictées par la loi SRU, les objectifs de production sont ceux issus des contrats triennaux fixés par l'Etat.

Ainsi, et sauf objectifs plus ambitieux portés par le Plan Local d'Habitat, chaque échelon de l'armature urbaine, y compris les villages, se voit attribuer des objectifs de production de logements aidés issus du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoTAN, et ce à partir d'une taille d'opération supérieure à 1 hectare.

4. OAP CENTRALITES COMMERCIALES

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN), au travers du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL), définit les centralités urbaines comme les localisations préférentielles, les lieux prioritaires d'implantation des équipements commerciaux de proximité (de superficie inférieure à 300 m²) à tous les niveaux de l'armature urbaine commerciale. Ils n'ont pas vocation à s'implanter en périphérie.

Il fixe des orientations au sein des centralités urbaines commerciales qui doivent répondre à des enjeux en matière de revitalisation des centres-villes, bourgs, villages et de maintien d'une offre commerciale diversifiée et de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population et qui participent à l'animation et au dynamisme du territoire tout en limitant les obligations de déplacement

et les émissions de gaz à effet de serre. La refonte des modes d'organisation du monde du commerce par la révolution numérique, les évolutions de modes de consommation et les mutations sociétales contemporaines, ainsi que le maintien et le développement du commerce en cohérence avec ces intentions, sont des problématiques qui ont été prises en compte dans le SCoTAN au travers d'orientations et de prescriptions, inscrites au DOO et au DAACL, qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme de la Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH).

Cependant, le SCoTAN renvoie au document d'urbanisme local (PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau), le devoir de délimiter spatialement et avec précision, les périmètres des centralités urbaines commerciales dans les niveaux supérieurs de l'armature urbaine que sont les centralités d'agglomérations, majeures et intermédiaires : *« les périmètres des centralités commerciales devront être délimités spatialement par les documents d'urbanisme locaux (PLU(i)). Ces périmètres peuvent inclure des secteurs de centre-ville, centre-bourg, centre-village mais aussi des quartiers existants ou futurs, ainsi que des pôles d'échanges multimodaux caractérisés par une mixité des fonctions »*.

L'objectif recherché consiste à pérenniser les commerces et services existants, notamment ceux qui sont moteurs pour l'attractivité des centralités, à développer le commerce de proximité et à conforter la vocation multifonctionnelle des centralités urbaines. Il s'agit d'éviter l'éparpillement commercial le long des axes.

La centralité commerciale est à appréhender de façon large, elle correspond aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : habitat, activités économiques (commerces, services), équipements publics et collectifs etc. Ce sont les centres-villes, centres-bourgs, centres-villages mais ils peuvent aussi être les centres de quartiers existants ou futurs.

Ainsi, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « *Centralités commerciales* » a pour objectif de délimiter spatialement et avec précision les périmètres de localisation préférentielle des équipements commerciaux, à savoir les centralités urbaines commerciales :

- de la centralité d'agglomération de Haguenau ;
- de la centralité majeure de Brumath ;
- des centralités intermédiaires de Bischwiller, Mommenheim, Oberhoffen-sur-Moder, Schweighouse-sur-Moder, Val-de-Moder.

L'OAP permet, dans les périmètres de centralités urbaines commerciales, de mettre en œuvre les orientations définies au SCoTAN (dans le DOO et le DAACL).

Quant aux centralités locales, leur délimitation n'est pas exigée au document d'urbanisme local (PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau) au motif que le nombre de commerces et que de la densité commerciale ne sont pas du même niveau que dans les niveaux supérieurs de l'armature commerciale. Il est peu pertinent d'imposer leur délimitation dans les villages. Ceci pourrait aller à l'encontre de l'objectif recherché, à savoir le maintien des commerces existants et permettre l'implantation dans les villages.

4.1. Les modalités de délimitation des centralités urbaines commerciales

Les périmètres des centralités urbaines commerciales sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau ont été délimités spatialement, de manière précise à la parcelle en s'appuyant sur les tissus urbains à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, équipements publics et/ou d'intérêt collectif) :

- qui concernent principalement les centres anciens des communes ;
- qui présentent une densité et une continuité du bâti ;
- dont les activités, commerces, équipements, services sont accessibles en modes actifs (piéton, vélo).

D'autre part, pour les communes ayant mis en place des contrats d'opérations de revitalisation du territoire (ORT), prendre en compte les périmètres ORT en les ajustant.

La centralité d'agglomération de Haguenau s'appuie sur :

- les tissus urbains existants, denses et mixtes qui s'apparentent aux centres anciens traditionnels ;
- les secteurs de renouvellement urbain, dans le prolongement du centre-ville au sud et à l'ouest de ce dernier, à savoir :
 - le quartier Thurot qui fait l'objet d'une opération d'aménagement spécifique de type « grands projets »
 - et le quartier de la Gare.

L'ensemble du périmètre de la centralité urbaine commerciale est inclus dans le périmètre de l'opérations de revitalisation du territoire (ORT) de Haguenau. Les tissus urbains spécifiques qui concentrent des équipements d'intérêt collectif / services publics ou des activités économiques figurant en périphérie et à l'intérieur du périmètre de l'ORT, ont été exclus.

La centralité majeure de Brumath s'appuie le périmètre de l'ORT, comprenant les tissus urbains existants, denses et mixtes qui s'apparentent aux centres anciens traditionnels. Les tissus urbains spécifiques qui concentrent des équipements d'intérêt collectif / services publics ou des activités économiques, figurant en périphérie et à l'intérieur du périmètre de l'ORT, ont été exclus de la délimitation du périmètre de centralité urbaine commerciale.

Les centralités intermédiaires de Bischwiller et du Val-de-Moder s'appuient sur le périmètre de l'ORT, comprenant les tissus urbains existants, denses et mixtes qui s'apparentent aux centres anciens traditionnels. Les tissus urbains spécifiques qui concentrent des équipements d'intérêt collectif / services publics ou des activités économiques, figurant en périphérie et à l'intérieur du périmètre de l'ORT, ont été exclus de la délimitation du périmètre de centralité urbaine commerciale.

Les centralités intermédiaires de Mommenheim et d'Oberhoffen-sur-Moder, n'étant pas concernées par un périmètre ORT, comprenant les tissus urbains existants, denses et mixtes qui s'apparentent aux centres anciens traditionnels.

La centralité intermédiaire de Schweighouse-sur-Moder s'appuie sur le tissu urbain existant, dense et mixte qui s'apparente au centre ancien traditionnel et il intègre le périmètre de l'ORT.

5. OAP URBANISME DURABLE ET CADRE DE VIE A HAGUENAU

L'OAP « urbanisme durable et cadre de vie », constitue une OAP thématique spécifique à la ville de Haguenau uniquement.

À la suite des retours d'expériences dans la mise en œuvre de son PLU communal approuvé en 2012, la ville de Haguenau a pu mesurer, durant la décennie passée, des écarts entre la qualité de l'urbanisme attendue par rapport à la qualité des opérations de constructions réalisées.

En outre, les mutations sociétales et le dérèglement climatique à l'œuvre depuis plusieurs années, ainsi que les crises sanitaires et énergétiques qui s'en sont suivies, ont notamment révélé de nouveaux enjeux d'urbanisme et de constructions pour la qualité du cadre de vie de la population de Haguenau.

Aussi, pour améliorer la qualité de son urbanisme et répondre à ces nouveaux enjeux, la ville de Haguenau s'est dotée en 2021, d'une charte (*Charte Haguenovienne d'Amélioration architecturale, de Renouvellement urbain et de Transition Environnementale*) visant à inciter les professionnels de l'immobilier et de la construction à s'engager sur la durabilité et de la qualité des projets réalisés sur le territoire communal. L'objectif de cette charte, qui s'inscrit dans une pratique d'urbanisme négocié, est de promouvoir des standards en matière de durabilité et d'encourager l'engagement des différents acteurs (promoteurs, aménageurs, bailleurs, démolisseurs, etc..) dans cette démarche.

La charte, élaborée en concertation avec les partenaires locaux, se veut un référentiel commun de bonnes pratiques. Elle oriente les professionnels sur les attentes de la collectivité en matière d'urbanisme durable, tout en respectant les cadres réglementaires et les spécificités de chaque projet.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, les élus de la ville de Haguenau ont tenu à traduire réglementairement bon nombre des ambitions portées par la charte, dans une OAP thématique spécifique et le règlement, afin de les rendre opposables aux autorisations d'urbanisme.

L'OAP « urbanisme durable et cadre de vie » transpose les principes de la charte en orientations destinées à encadrer les grandes opérations d'aménagement et de construction (dès six logements ou 350 m² de surface plancher), dans la perspective d'établir un cadre réglementaire qui réponde aux ambitions de Haguenau pour un urbanisme de qualité. Les orientations inscrites dans l'OAP souhaitent couvrir l'ensemble des critères en matière d'aménagement et de construction nécessaire à la réalisation de cette ambition, en particulier :

- l'insertion paysagère harmonieuse des futures constructions et opérations d'aménagement ;

- le développement de la présence du végétal et du maintien de la biodiversité, dont les bienfaits contribuent à la santé environnementale et humaine ;
- la prise en compte des mobilités (mieux intégrer la place de l'automobile et développer les aménagements cyclables) dans les aménagements qui sont développés ;
- l'attention portée à l'habitabilité des logements, des espaces communs, et à la nécessité d'offrir des espaces extérieurs ;
- la réduction de l'impact environnemental des projets grâce à des constructions plus sobres, conçues selon une approche bioclimatique et respectueuse de la gestion des eaux pluviales.

6. OAP INSERTION PAYSAGERE ET OPTIMISATION FONCIERE DES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau se caractérise par un paysage rural marqué à la fois par de vastes surfaces forestières et par une importante présence de terres agricoles. Ces espaces cultivés constituent un élément structurant de l'identité locale, tant du point de vue économique que paysager, et leur préservation apparaît aujourd'hui comme un enjeu majeur du développement territorial. Dans le contexte général de maîtrise de la consommation foncière, renforcé par les politiques nationales en faveur de la sobriété foncière, il devient nécessaire d'encadrer la construction des bâtiments agricoles afin d'éviter une artificialisation trop importante des sols et d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement.

L'OAP thématique mise en place par la Communauté d'Agglomération de Haguenau a ainsi pour objectif d'optimiser la consommation d'espace liée à la construction de bâtiments agricoles tout en garantissant leur insertion paysagère. Elle s'applique aux zones agricoles constructibles du PLUi et concerne l'ensemble des constructions nouvelles nécessaires au fonctionnement des exploitations, telles que les hangars, les bâtiments d'élevage ou les habitations liées à l'activité agricole. L'objectif poursuivi est d'offrir un cadre homogène, lisible et cohérent à l'échelle de l'ensemble des communes de l'intercommunalité, afin d'accompagner le développement de l'activité agricole dans des conditions respectueuses du territoire, de ses paysages et de ses sols.

Dans cette perspective, l'OAP insiste sur la nécessité d'assurer une qualité architecturale minimale et une cohérence de traitement au sein de chaque exploitation. Les bâtiments agricoles disposent bien souvent d'une forte visibilité, notamment dans les fonds de vallée ou sur les coteaux, et leur aspect contribue à l'image des paysages ruraux. Il est donc demandé que l'ensemble des constructions d'une exploitation présente une unité architecturale, fondée sur l'harmonie des formes, des matériaux et des couleurs. La recherche de simplicité, de sobriété et d'une cohérence esthétique générale permet d'éviter la prolifération de constructions disparates qui pourraient dégrader la perception des paysages agricoles. La limitation du nombre de matériaux différents, l'homogénéité des traitements sur les façades ou encore la continuité des toitures participent à cette volonté de valoriser l'identité rurale du territoire.

Par ailleurs, l'OAP vise à limiter la dispersion des constructions agricoles, source de fragmentation des espaces cultivés et de consommation accrue de terres arables. Pour ce faire, elle encourage une implantation groupée et compacte des bâtiments, de préférence au contact des constructions

existantes. Cette disposition contribue à préserver la fonctionnalité agricole des sols, à organiser les exploitations de manière rationnelle et à réduire l'impact visuel des nouveaux ensembles bâtis. La compacité des volumes, la modération de leur hauteur et la simplicité des partis architecturaux permettent de maintenir des formes bâties lisibles, discrètes et bien intégrées à leur environnement.

La topographie constitue également un facteur essentiel de l'intégration paysagère. Les bâtiments agricoles peuvent devenir très visibles lorsqu'ils sont implantés sur des lignes de crête ou des reliefs marqués. L'OAP recommande donc d'implanter les nouvelles constructions dans des secteurs où la pente est la plus faible et d'éviter les terrassements importants susceptibles de transformer durablement le terrain naturel. Cette approche vise à limiter l'impact visuel des bâtiments dans le paysage et à conserver une lecture naturelle du relief, tout en évitant des interventions lourdes et difficilement réversibles sur le site.

Enfin, l'OAP encourage la mise en place de plantations capables d'accompagner visuellement les bâtiments agricoles. L'objectif n'est pas de masquer ces constructions, qui participent pleinement à l'identité rurale du territoire, mais plutôt de les intégrer plus harmonieusement dans leur environnement. Des haies ou bosquets composés d'essences locales, de hauteurs et de formes variées, permettent notamment d'atténuer la perception des volumes les plus importants et de renforcer la continuité végétale et paysagère des espaces agricoles.

Ainsi, l'OAP thématique s'inscrit dans une démarche d'équilibre entre développement agricole, préservation des espaces naturels et protection de la qualité paysagère. Elle vise à accompagner les acteurs du monde agricole dans une maîtrise de la consommation foncière et une valorisation durable du cadre de vie. Par son caractère opérationnel et transversal, elle contribue à la mise en œuvre des orientations du PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau et à la construction d'un territoire rural cohérent, lisible et respectueux de ses ressources.

