

7.21 Délibération communautaire : Instauration du DPU et du DPU renforcé à Haguenau

MISE À JOUR N°1
Dossier approuvé

Vu pour être annexé à l'arrêté de ce jour

À Haguenau

Le 27/04/2026



Le Vice-Président
André ERBS

11/12/2025 Approbation

DELIBERATION

Conseil du	11 décembre 2025 à 19h00	Lieu	Espace Culturel et Sportif, 1 route de Brumath à Morschwiller
N° de la délibération	2025-CC-153	Titre	INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN ET DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ À HAGUENAU DANS LE CADRE DE L'APPROBATION DU PLUI DE LA CAH
Rapporteur	M. Jean-Lucien NETZER, Vice-Président		
Date de la convocation	4 décembre 2025		
Président de séance	M. Claude STURNI	PJ	PLUi_CAH_Perimetre_DPU
Secrétaire de séance	Mme Carine STEINMETZ		
Membres en exercice	75		
Présent(e)s	60	M. Claude STURNI, M. Jean-Lucien NETZER, M. Philippe SPECHT, M. Jean-Denis ENDERLIN, Mme Isabelle DOLLINGER, Mme Sylvie HANNS, M. André ERBS, M. Francis WOLF, M. Jean-Michel STAERLE, M. Jean-Daniel SCHELL, Mme Isabelle WENGER, M. Claude BEBON, Mme Marie-Odile BECKER, M. Dominique GERLING, Mme Françoise DELCAMP, M. Alain WACK, Mme Coralie TIJOU, M. Marc ANDRE, M. François ANSTETT, M. André BURG, Mme Isabelle DEUTSCHMANN, M. Jean-Marc DIERSE, M. Michel FICHTER, M. Rémy GOTTRI, M. Christian GUETH, M. Thierry HEINRICH, Mme Christine HEITZ, Mme Mireille ILLAT, M. Clément JUNG, Mme Marie-Odile KASPAR, M. Thomas KLEFFER, M. Francis KLEIN, M. Daniel KLIEBER, Mme Cathy KOESSLER, Mme Dorothée KRIEGER, M. Marcel LEMIRE, M. Jean-Luc LEONHARD, Mme Stéphanie LISCHKA, M. Maurice LUTZ, M. Etienne MANGIN, M. Patrick MERTZ, Mme Elisabeth MESSER-CRIQUI, M. Clément METZ, Mme Eva MEYER, M. Paul NOLTE, M. Guillaume NOTH, M. Jean OBRECHT, Mme Christine OTT-DOLLINGER, M. Claude RAU, M. Alain RHEIN, M. Stéphane SCHISSELE, Mme Christine SCHMELZER, Mme Isabelle STEHLI-JUCHS, Mme Brigitte STEINMETZ, Mme Carine STEINMETZ, M. Jean-Marc STEINMETZ, M. Laurent SUTTER, M. Maxime VAN CAEMERBEKE, M. Thierry WOLFERSBERGER, M. Dany ZOTTNER.	
Absent(e)s excusé(es)	4	M. Armand MARX, M. Patrick MULLER, M. Patrick SCHOTT, M. Gérard VOLTZ.	
Procuratation(s)	11	M. Etienne WOLF à M. Jean-Daniel SCHELL, Mme Cathy KIENTZ à M. Guillaume NOTH, M. Patrick DENNI à M. Claude STURNI, M. Alban FABACHER à M. Jean-Michel STAERLE, Mme Séverine FROMMWEILER à Mme Isabelle DEUTSCHMANN, Mme Marie-France GENOCHIO à Mme Marie-Odile BECKER, Mme Valérie GROSSHOLTZ à M. Patrick MERTZ, Mme Anne IZACARD à Mme Sylvie HANNS, M. Vincent LEHOUX à M. Marc ANDRE, Mme Palmyre MAIRE à M. Maxime VAN CAEMERBEKE, Mme Michèle MULLER à M. Jean-Lucien NETZER.	

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

N° délibération	2025-CC-153	Titre	INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN ET DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ À HAGUENAU DANS LE CADRE DE L'APPROBATION DU PLUI DE LA CAH
Rapporteur	M. Jean-Lucien NETZER, Vice-Président		
Service référent	Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement		
Nomenclature Préfecture	2.1 - Documents d'urbanisme		

Dans le cadre de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH), il y a lieu d'instaurer le droit de préemption urbain sur le territoire des communes concernées par ce nouveau document. En effet, les documents d'urbanisme en vigueur sur le périmètre de la CAH avant l'approbation du PLUi de la CAH étaient tous accompagnés d'une délibération instaurant un droit de préemption urbain sur leur territoire. À la suite de l'approbation du PLUi de la CAH, il convient aujourd'hui d'en redéfinir les contours sur la base des nouveaux plans de zonages approuvés.

La création de la CAH au 1^{er} janvier 2017 a entraîné sa compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain conformément aux dispositions de l'article L211-2 du Code de l'urbanisme.

Il est rappelé que conformément à l'article L.210-1 et L.300-1 du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain peut être exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations qui ont pour objet :

- De mettre en œuvre un projet urbain ou une politique locale de l'habitat,
- D'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- De favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- De réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- De lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- De permettre le renouvellement urbain,
- De sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels,
- De constituer des réserves foncières permettant la réalisation de actions ou opérations d'aménagement susvisées.

Il constitue pour les collectivités publiques un mode d'acquisition foncière à des fins d'intérêt général plus souple que l'expropriation. L'obligation est alors faite pour les vendeurs de signaler les ventes par une déclaration d'intention d'aliéner.

En outre, et conformément à la possibilité ouverte par l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme, la Ville de Haguenau souhaite instaurer un droit de préemption urbain renforcé. Ce droit de préemption urbain renforcé permet d'inclure certaines opérations qui sont en principe exclues du droit de préemption, notamment l'aliénation de lots issus d'un bien en copropriété à usage d'habitation, professionnel ou mixte, la cession de parts ou d'actions donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation ou professionnel ou encore l'aliénation d'un bien bâti dans les quatre ans à compter de son achèvement.

Le droit de préemption urbain renforcé complètera ainsi le panel d'outils actuellement en place pour le maintien de l'attractivité de la Ville de Haguenau, en permettant notamment de renforcer le programme Action Cœur de Ville 2 et la convention cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). En outre, l'ensemble de la Ville de Haguenau présente de forts enjeux de renouvellement urbain, notamment en matière de logements vacants ou dégradés. Le parc de logements y est en effet relativement ancien, pouvant être propice à des divisions de petits logements et présente une densité importante de bâtis en copropriété. Cet outil permettra également de lutter plus efficacement contre l'étalement urbain ainsi que la régularisation de l'urbanisme commercial périphérique.

Il est ainsi proposé au Conseil communautaire d'instituer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par le PLUi de la CAH. En outre, il est proposé d'instituer le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par le PLUi de la CAH sur le ban communal de Haguenau. Ces périmètres sont repris sur les plans joints en annexe de la présente.

Il est rappelé que les communes restent le lieu de réception et d'enregistrement des déclarations d'intention d'aliéner.

Le Conseil communautaire est invité à se prononcer sur ces propositions.

DELIBERATION

Le Conseil communautaire,

sur la proposition du rapporteur,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.300-1, R.211-1 et suivants,

VU les statuts de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, notamment l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération et précisant ses compétences en matière de PLU(i), documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale, ce qui emporte de droit la compétence en matière de droit de préemption urbain,

VU le plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Haguenau approuvé le 11 décembre 2025 par délibération n°2025-CC-152,

DÉCIDE d'instituer le droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par le PLUi CAH approuvé, conformément aux plans joints à la présente délibération.

DÉCIDE d'instituer le droit de préemption urbain renforcé sur la totalité des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par le PLUi CAH approuvé sur le ban

communal de Haguenau, conformément aux plans joints à la présente délibération.

PRÉCISE :

- que la délibération fera l'objet d'un affichage à la Communauté d'Agglomération de Haguenau durant un mois,
- qu'une mention sera insérée dans deux journaux dans le département conformément à l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme,
- qu'une copie sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R.211-3 du Code de l'urbanisme.

PRÉCISE que conformément aux dispositions de l'article R.151-52 du Code de l'urbanisme, les périmètres d'application du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé seront annexés au plan local d'urbanisme intercommunal.

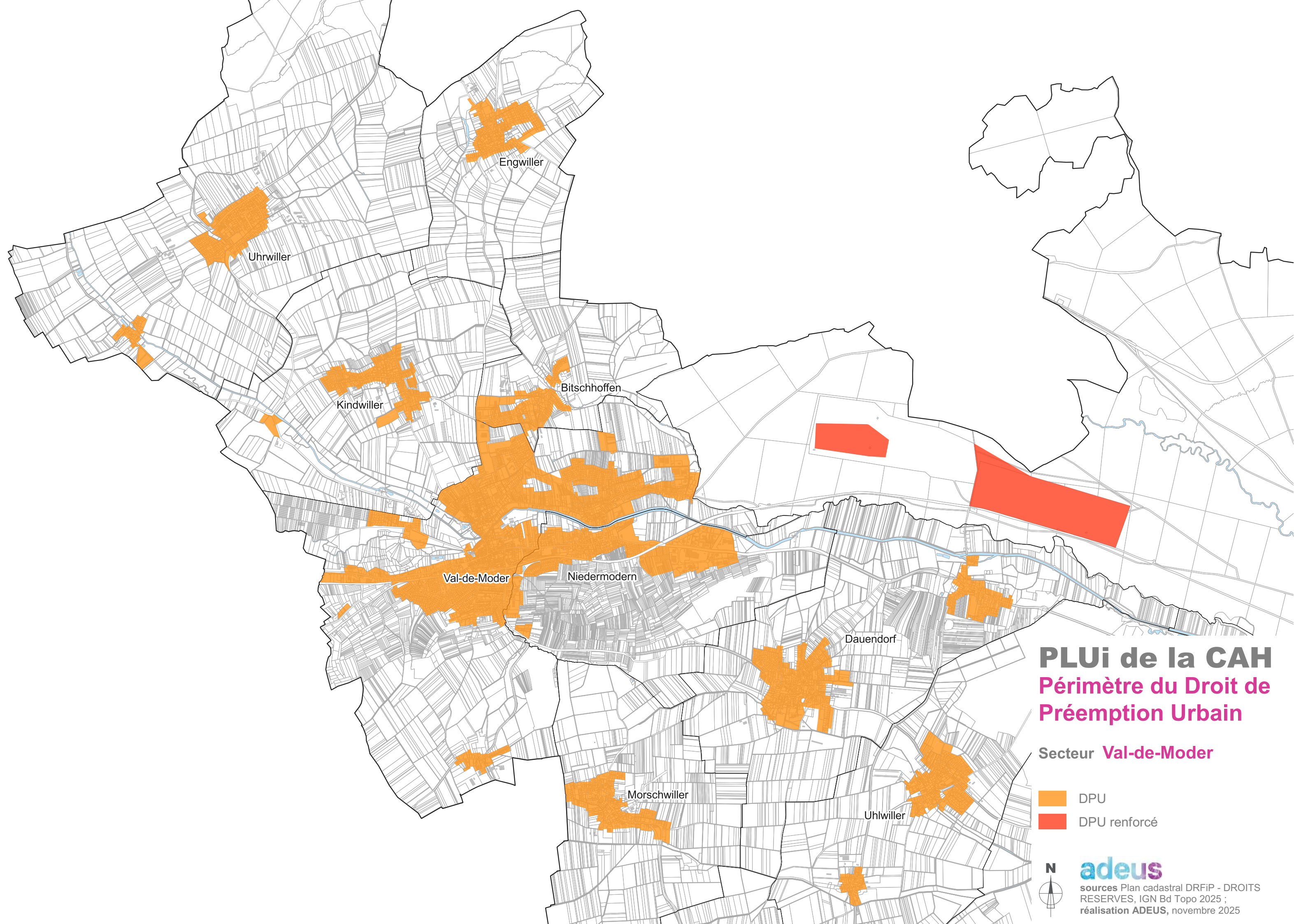
DIT qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable au siège de la Communauté d'Agglomération de Haguenau aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'urbanisme.

2025-CC-153	INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN ET DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ À HAGUENAU DANS LE CADRE DE L'APPROBATION DU PLUI DE LA CAH	
Pour	71	
Contre	0	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	
Résultat du vote	ADOpte A L'UNANIMITE	

Le Président,
Signé
M. Claude STURNI

Le Secrétaire de Séance,
Signé
Mme Carine STEINMETZ

Envoyé en Sous-Préfecture le	19 décembre 2025
Enregistré en Sous-Préfecture le	19 décembre 2025
Identifiant de télétransmission	067-200067874-20251219-73374-DE-1-1
Publié le	19 décembre 2025

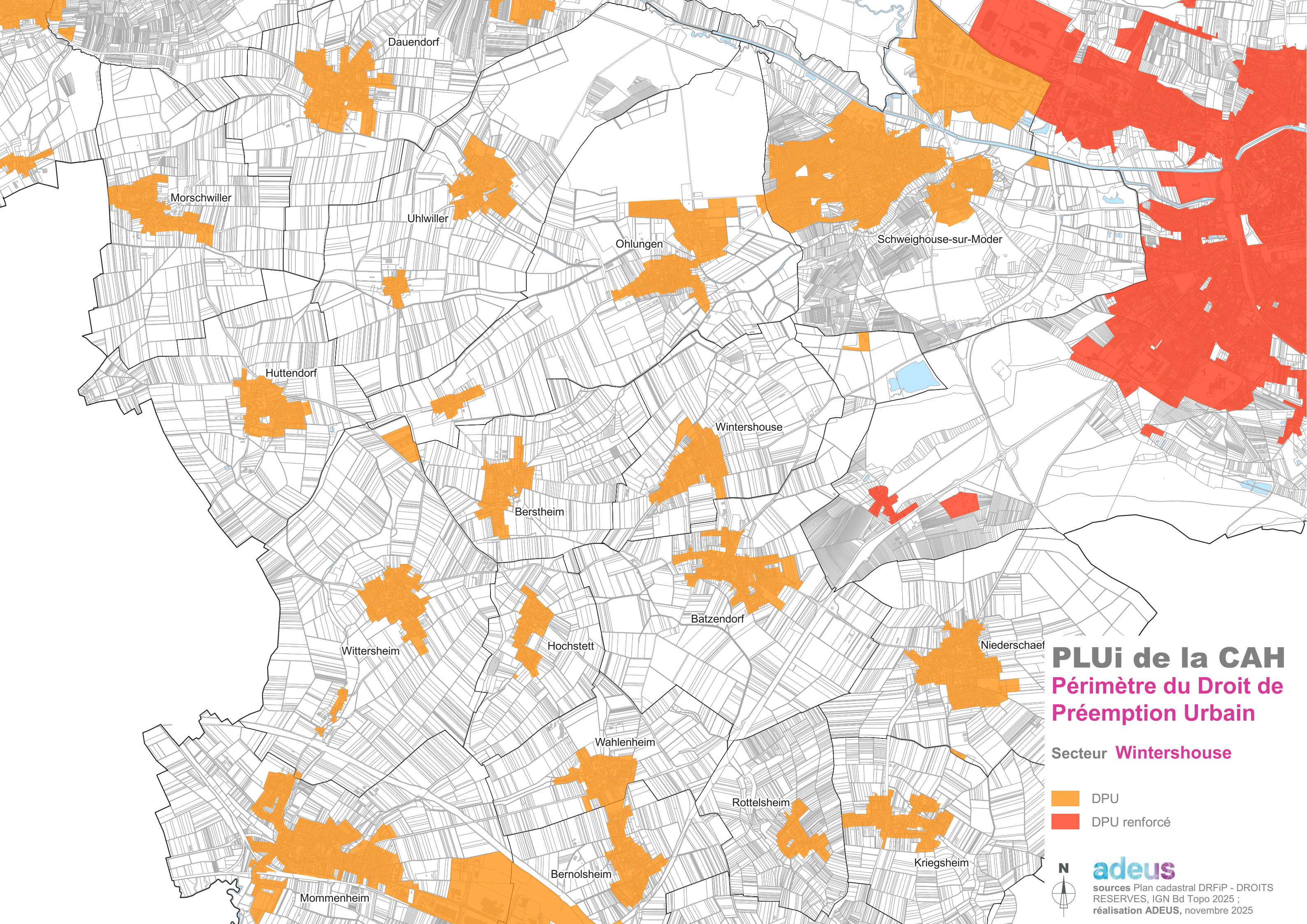


PLUi de la CAH

Périmètre du Droit de Prémption Urbain

Secteur **Val-de-Moder**

- DPU
- DPU renforcé

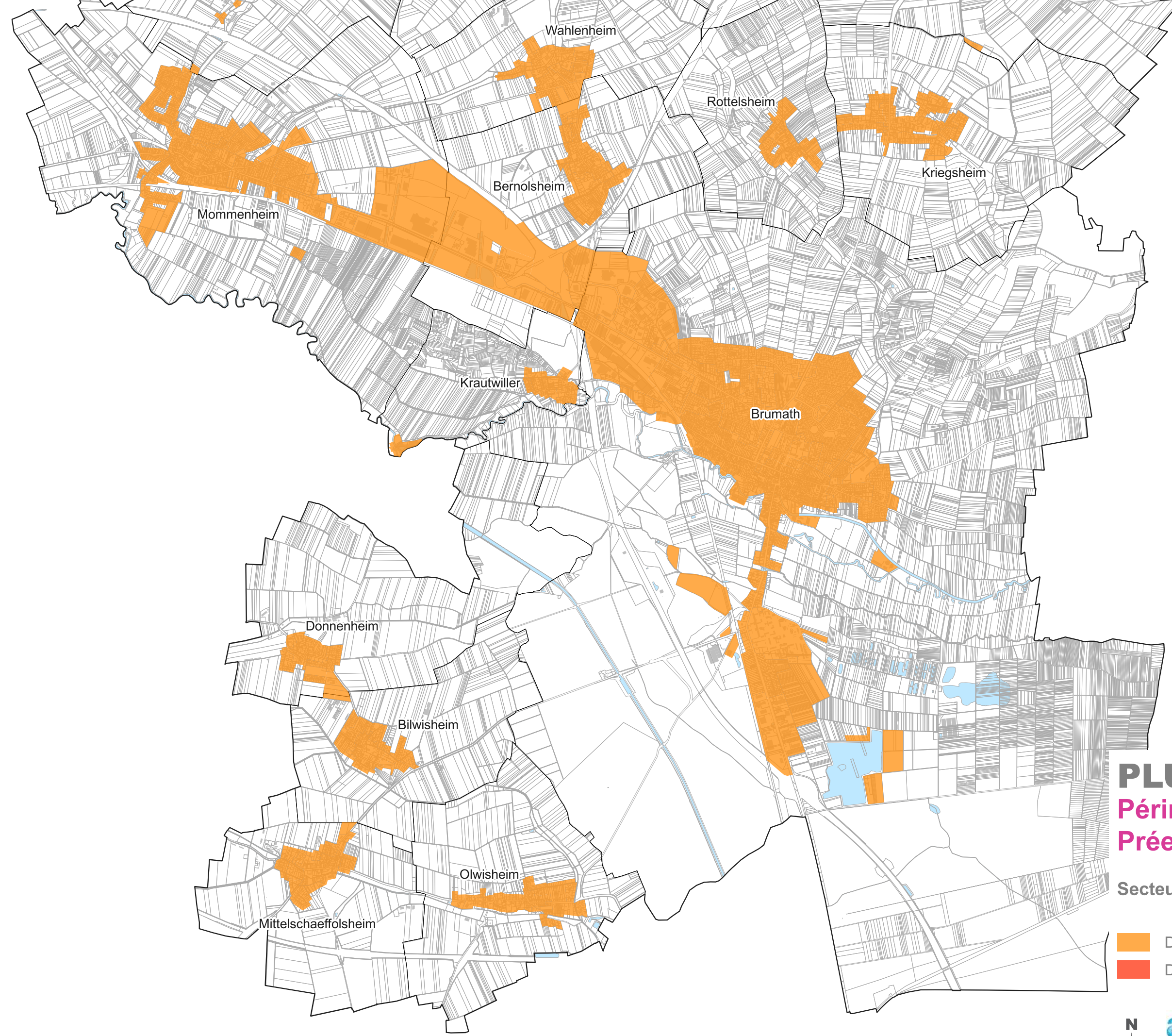


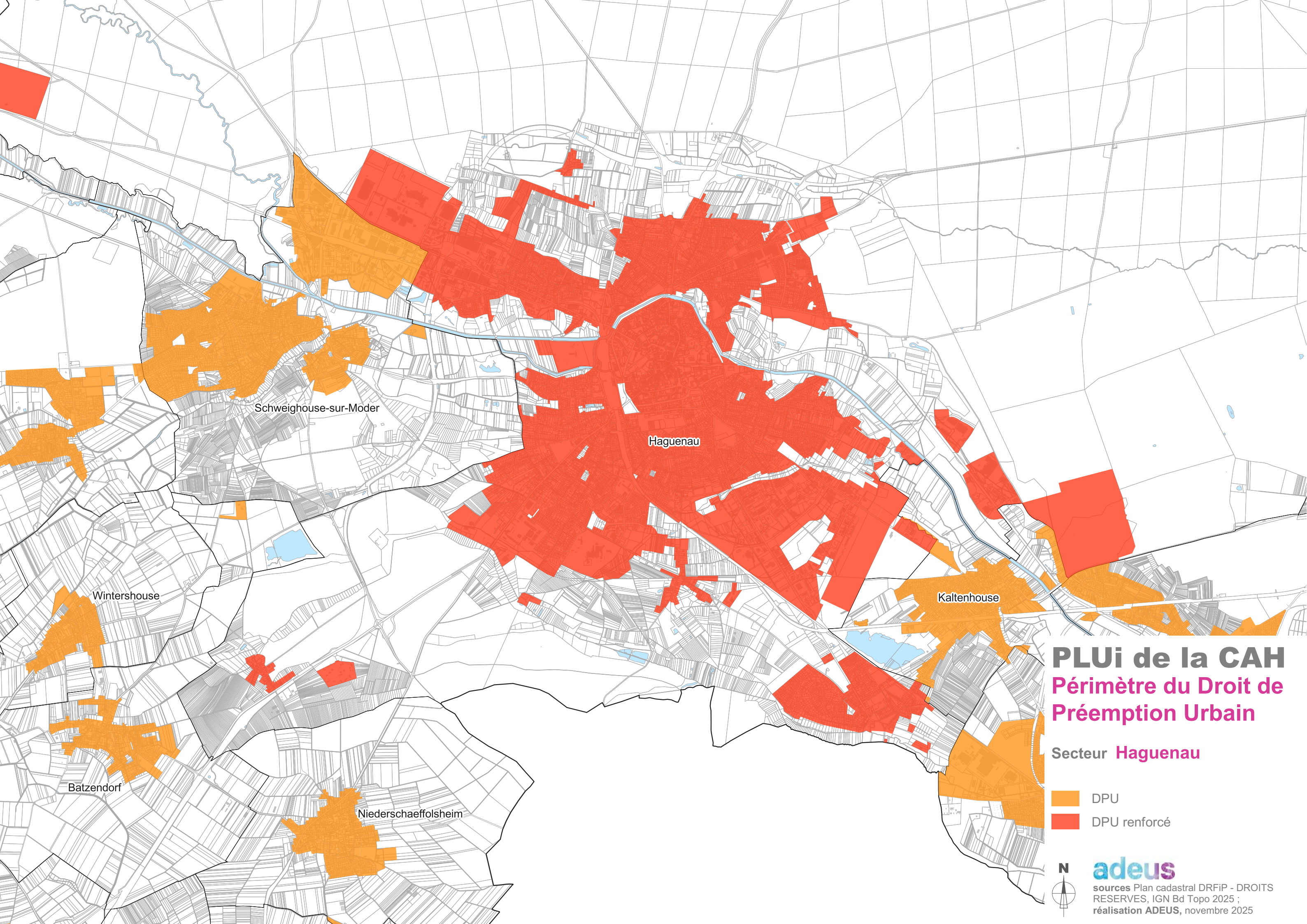
PLUi de la CAH

Périmètre du Droit de Prémption Urbain

Secteur **Brumath**

-  DPU
-  DPU renforcé





Schweighouse-sur-Moder

Haguenau

Kaltenhouse

Wintershouse

Batzendorf

Niederschaeffolsheim

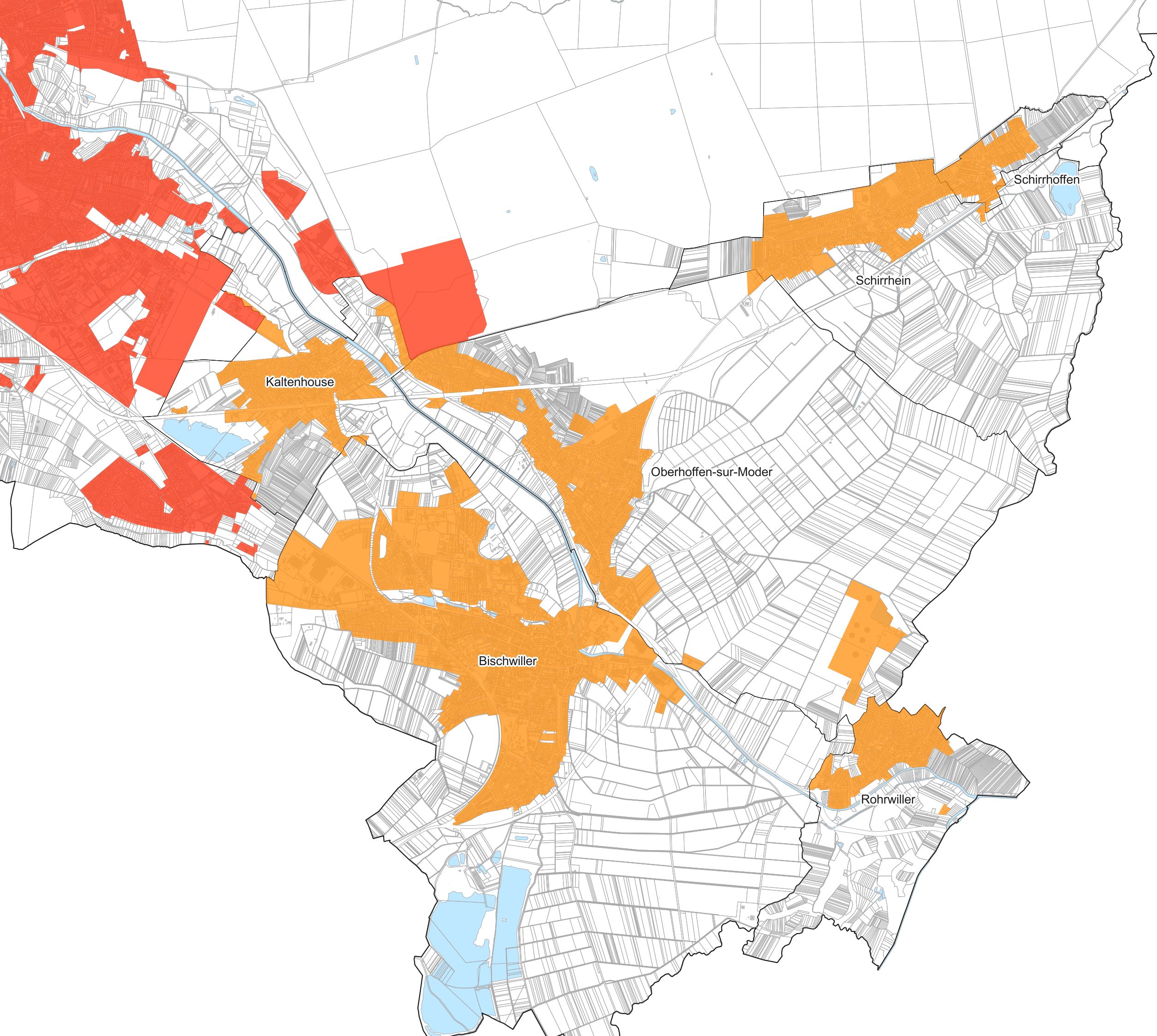
PLUi de la CAH

Périimètre du Droit de Préemption Urbain

Secteur **Haguenau**

- DPU
- DPU renforcé





PLUi de la CAH

Périmètre du Droit de Préemption Urbain

Secteur **Bischwiller**

- DPU
- DPU renforcé



adeus

sources Plan cadastral DRFiP - DROITS
RESERVES, IGN Bd Topo 2025 ;
réalisation ADEUS, novembre 2025