

Haguenau, le 12 août 2024



**Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement.**

**Affaire suivie par :** HAESSIG Ségolène  
**Mél :** segolene.haessig@agglo-haguenau.fr

**Monsieur le Président du Conseil de Développement de l'Alsace du Nord**  
**Monsieur MUNZENHUTER**  
**PETR de l'Alsace du Nord**  
**Maison du Territoire**  
**84 ROUTE DE STRASBOURG**  
**67504 HAGUENAU**

**Objet :** Retour sur la contribution du Conseil de développement de l'Alsace du Nord portant sur le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Haguenau

Monsieur le Président du Conseil de développement de l'Alsace du Nord,

J'ai sollicité par courrier en date du 6 avril 2023, un avis du Conseil de développement (CODEV) de l'Alsace du Nord sur le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Haguenau (PLUi de la CAH), dont la prescription a été adoptée en date du 20 décembre 2020. Cet avis devait porter sur les 3 documents constitutifs du PLUi finalisés à date que sont le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Cette saisine s'inscrit dans l'exercice des missions dévolues au CODEV de l'Alsace du Nord en tant qu'instance de consultation citoyenne.

J'ai moi-même présenté les principaux enjeux de ces documents à la commission « avis sur les stratégies et projets de territoire » du CODEV le 25 septembre 2023 au CAIRE. Cette présentation avait permis des échanges riches et pertinents et vous a amené à la rédaction d'une contribution réceptionnée par les services de la CAH le 15 février 2024.

Je vous remercie pour le temps et les efforts consacrés à l'examen de ces premiers documents ainsi que pour votre contribution complète dans laquelle vous partagez globalement les ambitions portées par les premiers documents proposés à votre lecture.

Certaines observations particulières ont tout de même été remontées, que nous nous proposons de commenter dans le document en annexe de ce courrier.

Dans la continuité des échanges partenariaux constructifs menés jusqu'ici, une prochaine réunion sera vraisemblablement organisée au courant de l'année 2025 pour vous partager le PLUi de la CAH finalisé et notamment les éléments réglementaires stabilisés.

Vous en souhaitant bonne réception, je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous jugerez utile.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

*Document signé électroniquement*  
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE HAGUENAU**

Pour le Président et par délégation,  
Le Vice-Président,

Jean-Lucien NETZER



Retour sur la  
contribution du  
Conseil de  
Développement de  
l'Alsace du Nord  
portant sur le projet  
de PLUi de la CAH

La Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH) a été créée en janvier 2017 avec la fusion des Communautés de Communes de Bischwiller et Environs, de la Région de Brumath et de la Région de Haguenau et du Val de Moder. La CAH, à sa création, est devenue compétente de manière obligatoire en matière de plan local d'urbanisme et de documents en tenant lieu. Le lancement de l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la CAH constitue ainsi une nouvelle étape dans l'exercice de la compétence planification. La délibération actant le lancement de la procédure d'élaboration du PLUi a été adoptée le 20 décembre 2020.

Le PLUi de la CAH se doit d'être en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi) approuvé le 30 mars 2023 ainsi que le Plan de Déplacements Intercommunal (PDi) approuvé le 08 décembre 2022. Il doit également être en compatibilité, en premier lieu, avec les documents supra que sont le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN), approuvé le 17 décembre 2015 et dont l'arrêt de la révision est intervenu le 3 juillet dernier. Et en second lieu, sa compatibilité doit être garantie avec le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) du Grand Est, actuellement en modification pour intégrer le principe du « Zéro Artificialisation Nette » et définir la trajectoire de réduction de la consommation de foncier pour atteindre l'objectif national d'ici 2050.

Le PLUi de la CAH a pour objectif de définir un projet de territoire global à l'échelle de la CAH, aussi bien en matière d'environnement, de déplacements, d'habitat que d'économie. Il va permettre d'exprimer une ambition pour le développement du territoire pour les 20 prochaines années, en veillant à un juste équilibre entre développement urbain et préservation du cadre de vie. L'environnement est également au centre du travail afin de tendre vers un urbanisme durable qui préserve autant que de possible des terrains naturels. Plus concrètement, ce document permettra également de fixer des règles harmonisées à l'échelle intercommunale et qui s'appliqueront à tous les projets soumis à déclaration.

Le CODEV a globalement partagé les ambitions portées par les premiers documents proposés à leur lecture, ainsi que les objectifs des 5 axes fixés par le PADD du PLUi de la CAH. Certaines observations particulières ont tout de même été remontées que nous nous proposons de commenter ci-dessous :

## **Axe 1 : Un territoire habité qui s'ajuste à ses dynamiques démographiques et résidentielles**

### Parcours résidentiel :

Le CODEV appuie la nécessité d'un « parcours résidentiel complet et diversifié y compris pour les personnes âgées ». L'orientation 2 de l'axe 1 est bien de « **faciliter les parcours résidentiels** » dont un des leviers d'action est d'accompagner le vieillissement de la population.

Il a ainsi été clairement porté par les élus que l'un des objectifs du PLUi est:

- d'accompagner la politique de maintien à domicile des personnes âgées autonomes, en complémentarité des structures spécialisées. Cela passe par une typologie de logements adaptée à cette étape de la vie.

- de prolonger l'autonomie des seniors en proposant une offre en logements préférentiellement à proximité des commerces, services et transports en commun.

Les réflexions portées par le CODEV sont ainsi complètement partagées par la CAH et inscrites clairement comme objectif à atteindre au travers du nouveau PLUi de la CAH.

### Partage de l'espace public et des voiries :

Le CODEV a souligné la nécessité pour le PLUi d'établir « des règles cohérentes et compréhensibles qui concilient les enjeux, parfois contradictoires, qui incombent aux voiries : augmentation de la part des modes actifs et des voies dédiées en site propre (piétons et vélos) et réduction des emprises de voiries. »

Un objectif inscrit dans l'axe 2 de l'orientation 4 nommé « Renforcer les mobilités actives et inciter à l'essor des mobilités partagées » est d'assurer des itinéraires actifs sécurisés et confortables par la réalisation d'aménagements garants d'un meilleur partage de l'espace public pour une **cohabitation pacifiée des différents modes de déplacements**.

La CAH partage ainsi grandement le souhait d'une circulation apaisée pour l'ensemble des usagers. Ces enjeux sont également inscrits dans le PDi de la CAH.

### Stationnements gênants

Le CODEV souligne les problématiques « d'empiètement de véhicules automobiles sur l'espace public (...) En cause souvent, les garages qui ne remplissent pas leur fonction et deviennent des pièces de vie ou de stockage. »

Cette problématique est partagée par l'ensemble des élus de la CAH. La difficulté réside dans le fait qu'un Maire ne peut pas vérifier les usages qui sont faits des garages, qui relèvent du domaine privé. Cependant, le PLUI peut être exigeant en termes de stationnement, notamment en nombres de places exigées au règlement, afin de maximiser les chances que ces places soient utilisées à bon escient.

Il a ainsi été acté de mettre en place des quotas différenciés de nombre de stationnement en fonction de la surface de l'habitation créée et en fonction du zonage. De plus, des règles identiques à l'ensemble des zones seront proposées dans le projet de règlement écrit, qui sont :

- **Au moins une place sur deux des stationnements créés doit être non close.** Dans le cas de plusieurs places extérieures, aucune place de stationnement extérieure ne pourra être réalisée en enfilade (nécessitant l'accès par une autre place de stationnement).
- De plus, toute opération de plus de 6 logements doit comporter un nombre de place pour les visiteurs répondant aux besoins.

### Solutions innovantes et durables en matière d'aménagement

Le CODEV met en exergue la nécessité de trouver un équilibre entre rigidité et souplesse au travers des règles du PLUi, afin de permettre des opérations alliant solutions innovantes et durables, qualité et adaptation aux enjeux locaux.

Pour ce qui est des règles de hauteur, il a été décidé de ne plus fixer des hauteurs au règlement écrit qui s'appliqueraient alors à l'ensemble d'un même zonage (zonage qui est lui-même présent dans plusieurs communes), mais d'inscrire les hauteurs sur les plans de zonage directement. Cela permet d'appliquer des hauteurs différenciées même au sein du même zonage sur une commune. Ces hauteurs ont été définies par les élus eux-mêmes, permettant ainsi de coller à leur vision de la commune et permettre des typologies de bâti différenciées. D'autres règles moins structurantes (distances d'implantation des pompes à chaleur par rapport aux limites séparatives...) ont également été rédigées sans limite chiffrée afin de laisser des marges d'interprétation à chaque Maire et permettre un urbanisme de projet qui s'appliquera au cas par cas.

Pour ce qui est de l'acceptabilité sociale de la densité, cela passera par d'autres règles tels que des emprises au sol ou un coefficient de biodiversité imposés. Aussi, en zones UA et UB la limite de constructibilité à partir de l'emprise publique est fixée à 50m afin de préserver des terrains non bâtis et garder un équilibre vide/plein.

Concernant l'adéquation entre demande et offre en logements ainsi que de la crise de l'immobilier et du BTP, le PLUi n'est malheureusement pas l'outil approprié pour résoudre ces problèmes bien qu'ils soient partagés par les élus de la CAH.

## **Axe 2 : Un territoire créateur de richesses et connecté qui répond aux besoins des habitants, des entreprises et des actifs**

### Développement économique

Le secteur industriel est confronté à des problématiques liées aux contraintes et compensations environnementales. Le CODEV souligne l'équilibre à trouver entre développement de l'activité industrielle et la préservation de l'environnement.

Les élus de la CAH partagent cette volonté d'appuyer encore **le caractère industriel de l'agglomération**, plus grand pourvoyeur d'emplois de la CAH et vecteur d'attractivité. Le SCoTAN révisé a également appuyé ce caractère industriel et économique en définissant les surfaces vouées à cette vocation. Dans le respect de la Loi Climat et Résilience, la CAH a dû diminuer l'enveloppe de foncier IAUX (futurs zones économiques) inscrit au PLUi, ce qui a impliqué de faire des choix dans les zones conservées en priorisant les plus stratégiques pour l'agglomération. Dans la mesure du possible, et du foncier alloué à cette vocation, le PLUi met tout en œuvre pour permettre l'implantation d'industries. Le moment venu, les compensations environnementales définies par l'État devront être respectées par le porteur de projet, bien que des études naturalistes lancées en amont de la définition de ces zones ont permis d'éviter dans la mesure du possible les enjeux environnementaux les plus forts. Il s'agit en effet de trouver un équilibre entre préservation de l'environnement et activités économiques de notre territoire.

### Mobilités

Le CODEV « partage les objectifs de développement des solutions de mobilités alternatives à l'autosolisme ». L'orientation 4 de l'axe 2 est bien de « **renforcer les mobilités actives et inciter à l'essor des mobilités partagées** » dont un des leviers d'action inscrit est de renforcer et diversifier le bouquet des services à la mobilité et d'offrir des solutions diversifiées notamment en dehors des zones urbaines denses. Ces enjeux sont également portés par le PDi de la CAH.

### Multifonctionnalité des espaces

Le CODEV indique que les règles fixées par le PLUi doivent faciliter la multifonctionnalité des espaces sur les axes passants et au niveau des gares.

Il est à noter que les règles inscrites dans le règlement écrit du PLUi ne sont pas limitatrices tant que les espaces ne créent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone. Ainsi les activités listées tels que pôle de santé, petits marchés, commerces de proximité ne créant pas de nuisances, elles pourront effectivement s'implanter le long d'axes passant par exemple. Des actions plus opérationnelles portées par les communes elles-mêmes pourront également faciliter les implantations de ces activités, notamment par celles concernées par l'Opération de Revitalisation de Territoire / Action Cœur de Ville.

### **Axe 3 : Un territoire ressource qui assure les transitions : écologique, énergétique et climatique**

Concernant la réglementation de l'éclairage ainsi que les aides en lien avec la rénovation énergétique, l'empreinte carbone du territoire ou le développement de l'économie circulaire, le PLUi n'est malheureusement pas l'outil approprié pour traiter ces problématiques bien qu'elles soient partagées par les élus de la CAH.

#### Industrie et transition énergétique

Le CODEV constate que « le territoire se positionne en faveur des industries et des entreprises innovantes et vertueuses en matière de transition énergétique ». L'orientation 3 de l'axe 3 est bien de « **rechercher la sobriété** » dont un des leviers d'action est notamment de déployer les énergies renouvelables et de récupération ou encore de maîtriser les besoins énergétiques des bâtiments.

L'ambition de la CAH est de faire de son territoire un territoire durable et résilient ce qui implique de s'engager vers la transition énergétique et la sobriété. Le territoire était d'ores et déjà engagé dans une démarche de sobriété au travers d'un PCAET à l'échelle de l'Alsace du Nord, qu'il s'agit de poursuivre et d'accentuer par la constitution d'un métabolisme urbain durable maîtrisant les besoins, les consommations et les rejets. Dans ce cadre, le règlement écrit du PLUi propose bien des outils qui favorisent l'implantation d'industries vertes et des technologies de demain.

#### Changement climatique et aménagement

Le CODEV indique que le « verdissement des opérations d'aménagement doit être accentué (...) pour lutter contre les îlots de chaleur et offrir un cadre de vie agréable. » L'orientation 1 de l'axe 3 est justement de « **préserver le réseau de biodiversité** ». À travers cette orientation, la CAH ambitionne d'intégrer dans son PLUi la protection de son patrimoine naturel, sa valorisation et sa restauration comme un élément structurant de son territoire mais également de s'appuyer sur les solutions fondées sur la nature. L'orientation 2 de l'axe 3 « **promouvoir un environnement favorable à la santé** » présente notamment comme objectif de conserver des espaces de respiration à l'intérieur des tissus bâtis et en renforçant la présence végétale. Cet objectif est repris dans le règlement via différents articles qui limitent par exemple les emprises au sol des constructions ou réglementent les surfaces non imperméabilisées des sols, et ce aussi bien pour les zones à vocation d'habitat que d'activités économiques.

#### Mesures d'adaptation au changement climatique

Le CODEV évoque de nombreuses solutions fondées sur la nature pour relever les défis liés au changement climatique (inondations, coulées d'eaux boueuses, sécheresses, canicules, etc.).



Les risques inondation et coulées d'eaux boueuses seront pris en compte dans le PLUi, respectivement via un plan de risque et une OAP. Pour ce qui est de la résilience de notre territoire contre les sécheresses et la canicule, les outils sont notamment listés dans le paragraphe ci-dessus. Le CODEV mentionne également la nécessaire multiplication de programmes de déraccordement des eaux pluviales.

Au sein des dispositions générales du PLUi, il est inscrit que la gestion à la parcelle des eaux pluviales et le retour vers le milieu naturel est la norme appliquée au traitement des eaux pluviales avec des dispositifs qui devront être appropriés. Lors de tout dépôt de permis de construire ou permis d'aménager, les services compétents sont consultés et appuient ces demandes. De plus, la CAH propose déjà aux habitants de sept communes (Haguenau, Schirrhoffen, Schirrhein, Oberhoffen-sur-Moder, Rohrwiller, Bischwiller et Kaltenhouse) de revaloriser les eaux pluviales via un programme de déraccordement et de récupération des eaux de pluie porté par la Direction des Cycles de l'Eau de la CAH.

#### Développement des énergies renouvelables

Les réseaux de chaleur ne sont pas du ressort du PLUi bien qu'ils soient en train d'être développés sur le territoire. Le développement d'un mix énergétique sur le territoire de la CAH est tout de même clairement inscrit dans le PADD notamment dans l'orientation 3 de l'axe 3 qui inscrit l'objectif d'atteindre un **mix énergétique qui se base à la fois sur l'innovation et sur le fait de faciliter l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables**. Enfin, il est à noter que 4 communes de la CAH ont à ce jour défini des zones d'accélération des énergies renouvelables.

#### **Axe 4 : Un territoire authentique qui préserve et valorise son patrimoine bâti et paysager**

Le CODEV souhaite mettre en avant l'importance de travailler sur la qualité des lisières, qu'elles soient forestières, urbaines ou agricoles.

L'orientation 2 de l'axe 4 est bien de **conforter le dialogue entre espaces bâtis et agro-naturels**. Les élus de la CAH ont effectivement voulu mettre l'accent sur le rôle fondamental de ces espaces. En effet, dans le contexte de maîtrise des enveloppes urbaines et villageoises, ces espaces de transition jouent un rôle pour assurer le maintien de la lisière, la transition douce entre les deux milieux et pour organiser les usages différenciés. Le territoire a pour ambition de donner une vocation à ces espaces et de les valoriser pour qu'ils puissent assurer à la fois l'amélioration de la qualité de vie des habitants via une ouverture sur la nature et le paysage ainsi que de participer à la structuration de l'urbanisation en limite (limite urbanisation/nature).

## **Axe 5 : Un territoire plus économe en foncier qui modère sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et lutte contre l'étalement urbain**

Le CODEV partage pleinement l'objectif de consommer moins et mieux les terres. Il souhaite cependant alerter sur la situation d'incertitude forte en matière de foncier, qui impacte directement les décisions d'investissement de tous les secteurs d'activités.

Le changement de paradigme pris par la CAH dans son PLUi découle d'un contexte de nouvelle approche du foncier qui aboutira en 2050 au Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Il s'agit de renouveler dès à présent la manière d'aborder l'aménagement des territoires en substituant le recyclage urbain aux dynamiques de développement classiques très consommatrices d'espace. Ainsi, conformément à la Loi Climat et Résilience, il s'agit de prioriser la production de logements à l'intérieur des espaces déjà bâtis (modification du bâti existant et densification) et de limiter le développement en extension à un complément aux capacités constructibles au sein de l'enveloppe urbaine. Au PLUi, l'extension à vocation d'habitat (zones IAU voire IIAU) a ainsi été limitée à une enveloppe d'env. 100 ha. La situation d'incertitude forte en matière de foncier ne sera que temporaire : à l'approbation du PLUi (objectif décembre 2025), les terrains constructibles seront connus, comme ils le sont actuellement dans les documents d'urbanisme en vigueur (et qui restent constructibles jusqu'à cette même échéance).

Il en est de même pour la spéculation sur le coût du foncier, le PLUi n'est pas l'outil permettant d'intervenir sur ce point. Cette spéculation est à l'œuvre de tous temps si ce n'est que dans le cadre de la Loi Climat et Résilience, celle-ci s'appliquera également aux dents creuses voire aux bâtiments existants et pas que sur le foncier en extension qui sera quant à lui moins important.

### **Suivi et évaluation du PLUi de la CAH**

Les élus sont conscients de l'importance de la concertation du public dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi qui permettra sa bonne appropriation par le grand public. C'est pourquoi la concertation a été lancée dès les prémises de la procédure via les outils suivants, qui permettent aussi bien au public de s'informer que de s'exprimer :

- Des articles sont régulièrement publiés dans le magazine d'information intercommunal : le M'HAG,
- Des articles d'information sont également publiés dans les magazines d'information communaux,
- Un site internet dédié au PLUi a été créé et est régulièrement mis à jour (<https://plui.agglo-haguenau.fr>). Sur ce site, un formulaire de contact dédié a été créé pour permettre le dépôt dématérialisé d'observations.

- Des dossiers sont mis à disposition du public dans chaque commune et au siège de la CAH. Ils reprennent les documents produits et validés tout au long de la procédure. Des registres d'observations sont mis à disposition dans ces dossiers,
- Une exposition publique itinérante de 9 panneaux a été installée dans chaque commune de la CAH pendant un mois. Cette exposition sera enrichie et installée dans 3 dernières communes jusqu'à la fin de la procédure.
- 2 premières réunions publiques ont été organisées sur le diagnostic territorial et le PADD. Elles ont eu lieu à Haguenau et à Brumath. De prochaines réunions portant sur le volet réglementaire du PLUi se dérouleront avant l'arrêt du document.

L'objectif est effectivement que ce document soit connu du grand public et que les enjeux et nouveaux outils recueillent l'adhésion de tous. Pour ce qui est de l'adhésion des élus des communes membres de la CAH : ce document est le fruit d'un travail partenarial porté par le COPIL ainsi que l'ensemble des élus via des Conférences des Maires organisées régulièrement.