

**Modification N°3 du PLUi
de BISCHWILLER et environs**

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Sommaire :

Rapport :	P. 1
<u>1 : Généralités :</u>	P. 3
• Personne publique responsable	P. 3
• Objet de l'enquête	P. 3
• Cadre juridique	P. 3
• Contenu du dossier	P. 4
• Nature du projet	P. 4
<u>2 : Organisation et déroulement de l'enquête</u>	P.17
Information du public	P. 18
<u>3 : Examens des observations</u>	P. 21
Avis et Conclusions :	P. 28
Pièces jointes et annexes :	P. 38

1 : GENERALITES :

- **PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE DE L'ENQUÊTE**

Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH)
84, route de Strasbourg 67500 Haguenau

- **OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

La modification N°3 du PLUi de Bischwiller et environs a pour but de :

- Supprimer ou modifier des emplacements réservés
- Mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation
- Mettre en place des modifications et adaptations d'ordre mineur au niveau du règlement
- Rectifier des erreurs matérielles.

A titre d'information, il est précisé que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CAH (Communauté d'Agglomération de Haguenau) a débuté. Ce document unique remplacera tous les documents d'urbanisme existants du territoire et s'appliquera aux 36 communes de la CAH d'ici 2025.

- **CADRE JURIDIQUE**

Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-41 ;

Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants ;

Code de l'Urbanisme, article L.153-36 ;

SCOT de l'Alsace du Nord approuvé le 17/12/2015 ;

PLUi de Bischwiller et environs approuvé le 16/03/2017, modifié le 13/09/2018, le 10/09/2020 et le 09/09/2021, mis en compatibilité le 8/12/2022.

Consultation de l'autorité environnementale, au titre de la procédure d'examen au cas par cas visée aux articles R.104-33 et suivants du code de l'urbanisme, en date du 31/02/2023 et son avis en date du 14/04/2023 sur **l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale.**

Projet de modification notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique ;

Dossier soumis à l'enquête publique ;

Ordonnance du Président du TA de Strasbourg en date du 26/04/2023 désignant un commissaire-enquêteur.

- **CONTENU DU DOSSIER**

- Arrêté N° 2023-ARP-020 de M. le Président de la Communauté d'Agglomération de Haguenau
- Notice explicative (72 p.)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP Pages modifiées
- Extraits règlement écrit
- Liste des emplacements réservés
- Délibération décision de non soumission à évaluation environnementale
- Avis des personnes publiques associées
- Avis de l'autorité environnementale
- Textes régissant l'enquête
- Extraits règlements graphiques – Planche 1
- Extraits règlements graphiques – Planche 2
- Extraits règlements graphiques – Planche 3
- Extraits règlements graphiques – Planche 4
- Extraits règlements graphiques – Planche 5
- Extraits règlements graphiques – Planche 6
- Extraits règlements graphiques – Planche 10
- Extraits règlements graphiques – Planche 12
- Extraits règlements graphiques – Planche 13

- **NATURE DU PROJET**

La modification N°3 du PLUi de Bischwiller comprend 20 points :

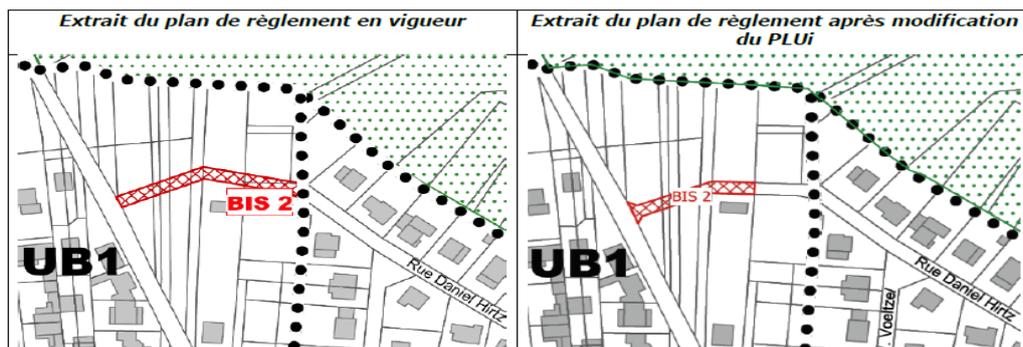
Point N°1 : A Bischwiller : modification de l'emplacement réservé Bis 2 :

A Bischwiller, l'emplacement réservé BIS 2 a pour vocation de prolonger la rue Daniel Hirtz pour la relier à la Rue des Casernes.

Suite à une division foncière pour permettre trois constructions au bout de la Rue Daniel Hirtz, il s'avère que l'emplacement réservé BIS 2 existant doit être modifié pour correspondre au nouveau cadastre et à la réalité du terrain. La largeur de la voie et de l'emplacement réservé restera de 6 mètres, mais des pans coupés seront ajoutés du côté de la Rue des Casernes pour faciliter la circulation des véhicules.

L'emplacement réservé sera également réduit du côté Est, car la Rue Daniel Hirtz a déjà été prolongée pour desservir des constructions des deux côtés de la voie.

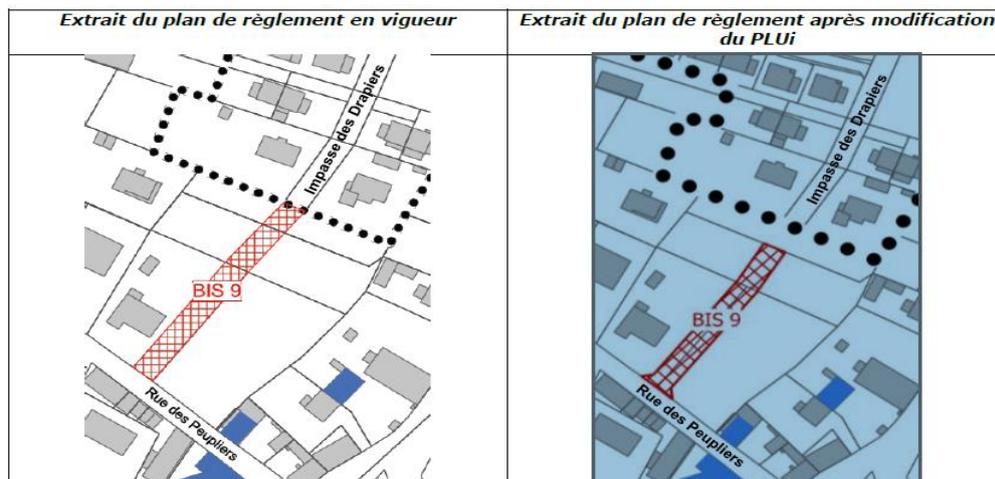
L'emplacement réservé modifié aura une superficie de 3,33 ares.



Point N°2 : A Bischwiller : modification de l'emplacement réservé Bis 9 :

A Bischwiller, l'emplacement réservé BIS 9 a pour vocation de prolonger l'Impasse des Drapiers pour la relier à la Rue des Peupliers.

La commune souhaite aujourd'hui rectifier son tracé pour qu'il soit à cheval sur la limite parcellaire et non uniquement sur la parcelle 103. Ainsi, les propriétaires des parcelles 103 et 137 sont impactés de façon égale et de part et d'autre de leur limite parcellaire. L'emplacement réservé sera également réduit du côté Nord, car la Rue des Drapiers a déjà été prolongée pour desservir des constructions des deux côtés de la voie. L'emplacement réservé modifié aura une superficie de 5,54 ares.



Point N°3 : A Bischwiller : suppression de l'emplacement réservé Bis 5 :

A Bischwiller, l'emplacement réservé BIS 5 a été mis en place pour élargir l'impasse de la Bleiche. Les travaux d'élargissement de voirie ont été réalisés depuis l'approbation du PLUi et cet emplacement réservé n'a donc plus vocation à figurer dans le document d'urbanisme en vigueur.

Point N°4 : A Bischwiller : suppression de l'emplacement réservé Bis 1 :

A Bischwiller, l'emplacement réservé BIS 1 a été mis en place pour élargir le tronçon de la rue de l'Obermatt au niveau de la rue des Casernes. Le projet d'élargissement de la voirie pour un tourne-à-gauche était lié à l'extension de la déchetterie (côté Nord de la voie). L'entrée de la déchetterie a été revue et a finalement bénéficié de l'aménagement d'un giratoire sur des parcelles déjà propriété de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Cet emplacement réservé BIS 1 n'étant plus d'actualité, il a donc vocation à être supprimé pour ne plus apparaître dans le PLUi en vigueur.

Point N°5 : A Oberhoffen/Moder : modification de l'emplacement réservé OBE5 :

A Oberhoffen-sur-Moder, l'emplacement réservé OBE 5 doit servir pour l'aménagement d'un terrain de sports, dont un terrain de foot. La quasi-totalité des parcelles concernées par cet emplacement réservé est déjà acquise par la commune.

Le projet de la nouvelle municipalité est aujourd'hui différent, et elle souhaite donc changer la vocation de cet emplacement réservé, sans en modifier les contours ni la superficie (158 ares), pour aménager un équipement scolaire et un espace vert.

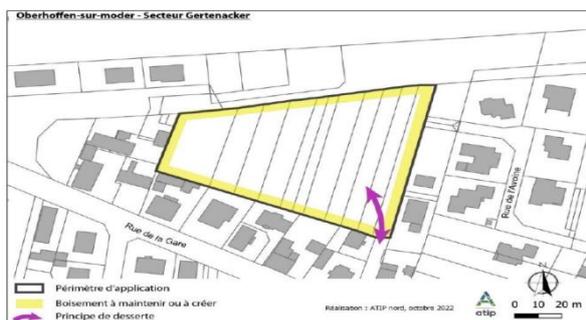
Point N°6 : A Oberhoffen/Moder : suppression de l'emplacement réservé OBE 1, mise en place d'une OAP et création d'un emplacement réservé OBE 9 :

A Oberhoffen-sur-Moder, l'emplacement réservé OBE 1 a été instauré pour *Prolonger l'impasse donnant sur la rue de l'Avoine* et desservir une zone à urbaniser IAU. Il s'étend sur 0,88 are et concerne les parcelles 462 et 464, qui desservent chacune une construction (pas encore cadastrée). Ces deux parcelles forment une unité foncière avec les parcelles qui accueillent les constructions : 462 et 413 côté Sud ; 464 et 417 côté Nord.

Cette dernière accueille une activité d'esthétique à domicile, et la parcelle 464 sert au stationnement des clients.

La nouvelle municipalité ne veut pas perturber le fonctionnement actuel du stationnement dans ce secteur, et souhaite supprimer l'emplacement réservé OBE 1. En compensation, une orientation d'aménagement sera mise en place pour préciser les accès à la zone IAU, faciliter son intégration paysagère et une densité minimale de logements conformément au SCOT d'Alsace du Nord.

L'OAP Gerstenacker est créée comme suit :



1. Orientations relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager
Le secteur à urbaniser est aujourd'hui occupé par des jardins, arbustes et vergers. Afin de faciliter l'intégration des futures constructions dans cet environnement, il est prévu qu'un boisement soit maintenu ou à créer sur le pourtour de la future opération d'aménagement. Les arbres et arbustes existants à ce niveau devront donc être conservés et serviront de transition paysagère avec le bâti existant et les jardins environnants.

2. Orientations relatives à la trame viaire

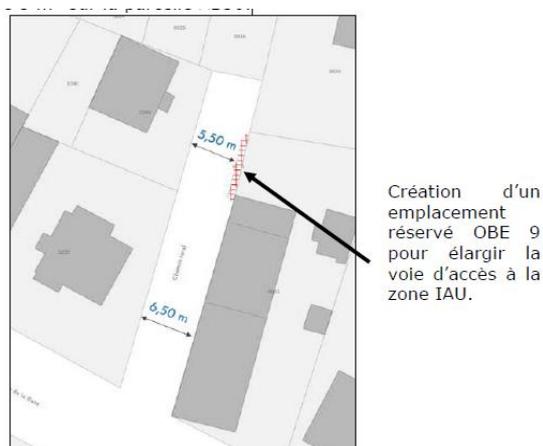
La desserte de la zone à urbaniser se fera via un accès principal déjà existant côté Sud depuis la rue de la Gare. L'aménagement de la voirie interne à l'opération se fera sans place de retournement, mais avec une boucle de circulation admettant l'ensemble des modes de déplacements (véhicules, piétons, cyclistes, etc.).

3. Orientations relatives aux formes et fonctions urbaines et à la production de logements

La typologie des logements sera mixte et variée (individuel, petit collectif, individuel groupé, etc.) en tenant compte d'un minimum de 50 % de logements aidés pour répondre aux différents besoins en logements de la population.

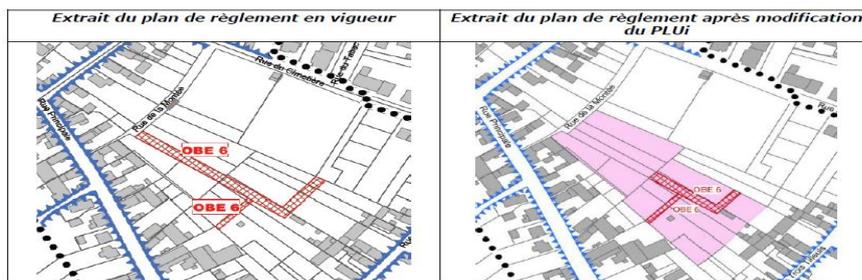
La densité minimale sur cette opération sera de 30 logements par hectare, conformément aux orientations du SCoTAN.

De plus, pour sécuriser l'accès existant depuis la Rue de la Gare, un emplacement réservé permettra d'élargir et sécuriser cette voie pour l'ensemble des usagers. L'objectif est d'élargir la voie d'un mètre (de 5,50m à 6,50m) à l'aide d'un nouvel emplacement réservé OBE 9 d'une superficie de 5 m² sur la parcelle AB36.



Point N°7 : A Oberhoffen/Moder : modification de l'emplacement réservé OBE 6 et mise en place d'une OAP :

A Oberhoffen-sur-Moder, l'emplacement réservé OBE 6 en zone UA3 a été mis en place pour la création d'une voirie entre la rue de la Montée et la rue des Vergers et d'une liaison douce vers le bâtiment de la Couronne. Il s'étend sur 15,31 ares en zone UA3. Cet emplacement réservé mérite aujourd'hui d'être réduit car la commune en a acquis une partie (Section AL parcelle 23 d'une superficie de 599 m²) côté Ouest, et il a déjà été pris en compte pour desservir de nouvelles constructions du côté dans la prolongation de la rue du Verger.



L'OAP Hinter den Garten est créée comme suit :



La municipalité souhaite encadrer la création de logements dans cette zone U (UA3). Une nouvelle orientation d'aménagement met en place une diversité dans la typologie des logements, ainsi qu'une localisation préférentielle des différents logements à prévoir, à savoir logements collectifs, intermédiaires et individuels : Ainsi, les logements collectifs seront plutôt positionnés au centre de la zone en contiguïté avec le cimetière, et les logements intermédiaires et individuels sur les pourtours du secteur concerné par l'OAP. Cette répartition permet une transition douce en terme de volume bâti, avec les constructions individuelles existantes donnant sur la rue Principale côté Ouest et la rue des Trois Tilleuls côté Est. De plus, dans le but d'atteindre les obligations de la loi SRU en matière de logements sociaux et une mixité sociale, un minimum de 20% de logements aidés est imposé sur ce

secteur. Une densité minimale de 30 logements par hectare sera également imposée conformément aux exigences du SCoT d'Alsace du Nord.

Dans ce futur quartier dédié à l'habitat, la bonne circulation des véhicules et des modes doux est garantie dans l'orientation d'aménagement par un principe de bouclage de voirie entre la rue du Verger et la Rue de la Montée, en plus de l'emplacement réservé déjà existant.

Un cheminement doux entre la rue des Vergers et la salle socio-culturelle La Couronne ainsi que La Poste facilitera la circulation des piétons et cyclistes depuis les quartiers situés au Nord. Ainsi, cet équipement public sera davantage accessible aux modes doux à l'échelle de la commune.

Point N°8 : A Oberhoffen/Moder : création d'un sous-zonage UA3A en zone UA :

La commune d'Oberhoffen-sur-Moder souhaite préserver le caractère architectural de la Rue Principale et de la Rue de Schirrhein dont les particularités ont jusqu'à maintenant été plutôt bien préservées en zone UA3.

Si ces deux rues bénéficient déjà d'une ligne de construction à respecter à l'alignement sur les plans de règlement graphiques, la hauteur maximale autorisée en UA3 (article 10) s'élève à 7 mètres à l'égout et 12,50 mètres au faîtage, ce qui permet de construire un volume allant jusqu'à 3 niveaux : R+1+combles.

Cette règle ne correspond donc pas aux volumes des constructions existantes et à préserver.

Les élus souhaitent donc créer un sous-secteur de zone UA3a le long de la Rue Principale et de la Rue de Schirrhein, avec des règles particulières pour les constructions situées en première ligne permettant de :

- limiter la hauteur des constructions en première ligne à 4 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage (article 10-UA);
- imposer l'implantation du pignon de la construction parallèlement aux limites séparatives (article 11-UA).

Point N°9 : Dans toutes les communes du PLUi : modification des règles de stationnement pour les zones UA, UB, UC, UD et IAU :

Les élus de Bischwiller et d'Oberhoffen ont constaté qu'il n'y avait pas assez de stationnement prévu avec l'application de la règle actuelle du PLUi, qui est calculée par tranche de surface de plancher. Cela entraîne des dysfonctionnements au niveau du stationnement, qui se reporte alors sur la voie publique. Il est alors souvent dangereux, et parfois saturé, ce qui nuit à l'accessibilité des commerces locaux existants et à la sécurité des cyclistes et piétons.

L'objectif est également d'harmoniser la règle du stationnement pour les différentes zones U :

- centres de villages (UA3) et hameau de Hahnhoffen (UA4)
- tissu hétérogène des franges urbaines (UB1 et UB2)
- lotissement de maisons individuelles, en bande ou jumelées (UC1 et UC2)

- zone urbaine UD à vocation mixte (ensemble d'immeubles collectifs à Bischwiller)
- extensions récentes ou à venir à vocation d'habitat (IAU)

Les zones UA1 et UA2 propres aux centre historique et aux quartiers à caractère ouvrier de Bischwiller sont exclues de ce point de modification, au vu de la configuration particulière des constructions d'une limite séparative à l'autre, sur des parcelles étroites, sans cour et sans possibilité d'accès aux véhicules.

Avec pour principe que le stationnement lié aux logements doit être prévu sur les parcelles privées, il est proposé :

- d'ajouter une mention qui précise que la règle s'applique pour chaque logement créé, ce qui permettra d'imposer le stationnement nécessaire à l'habitat en cas de changement de destination de surfaces de plancher existantes ;
- de préciser que le calcul se fait par tranche entamée de surface de plancher pour clarifier l'application de la règle ;
- de modifier les tranches de surfaces de plancher en abaissant et modifiant les seuils et en admettant une limite maximale de nombre de places par logement, à hauteur de 3.

De plus, une disposition particulière viendra préciser la règle dans le cas des extensions d'habitations créant de la surface de plancher.

Ainsi, il est proposé de modifier les articles 12 des zones pré-citées de la façon suivante : *Habitations (résidents et visiteurs) : pour chaque logement créé*

- Par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher 1 place

Dans la limite de 3 places de stationnement par logement

Par exception, une extension de moins de 30 m² de surface de plancher créée et qui ne crée pas de logement supplémentaire n'induit pas d'obligation de place supplémentaire dans la limite d'une extension après la date d'approbation de la modification n°3 du PLUi.

En application de cette règle, les exemples ci-dessous de logements de différentes tailles permettent d'imaginer le nombre de places nécessaires lors de la création d'un logement:

Taille du logement	Nombre de places
1 logement de 50 m ²	1
1 logement de 80 m ²	2
1 logement de 120 m ²	3
1 logement de 180 m ²	3

Point N°10 : Dans toutes les communes du PLUi : modification de l'article 3 dans toutes les zones :

Aujourd'hui, le règlement du PLUi impose que « tout accès automobile doit avoir une largeur minimale de 4 mètres » dans l'ensemble des zones du PLUi.

Un certain nombre de projets de construction n'ont pu aboutir du fait de cette règle alors qu'une largeur inférieure à 4 mètres n'entrave ni les conditions de sécurité ni la circulation de véhicules classiques (voitures, camions, etc.).

De plus, la réduction de la largeur minimale de l'accès aux parties privatives permettra à des propriétaires de mettre en place plus facilement un accès pour le stationnement privatif sur leur parcelle et ainsi délester la voie publique de leurs véhicules.

Les élus souhaitent donc réduire la largeur minimale des accès automobile, afin de faciliter l'urbanisation de certaines dents creuses situées en 2e ligne. Un consensus a été trouvé pour modifier la règle générale à 3 mètres, et prévoir une largeur plus confortable et sécurisante de 4 mètres pour les projets et opérations de plus de 2 logements.

Pour une question d'harmonisation des règles, c'est l'ensemble des articles 3 du règlement du PLUi qui seront donc modifiées.

Point N°11 : Dans toutes les communes du PLUi : autoriser les toitures plates uniquement en seconde ligne :

La zone UB est décrite comme hétérogène en accueillant différents types de bâti et différentes formes urbaines. Aucune règle ne s'impose aujourd'hui aux toitures des constructions.

Les élus souhaitent tout de même préserver une architecture plus traditionnelle des constructions visibles depuis la rue dans les zones UB, proches du coeur des villages. Pour cela, les constructions à toit plat seront repoussées en seconde ligne et les possibilités de toit plat en première ligne seront réduites aux garages et annexes (maximum 30 m²) et situés en retrait de la façade de la construction principale. Les deux zones UB (sous-secteurs UB1 et UB2) du PLUi sont concernées par ce point de modification.

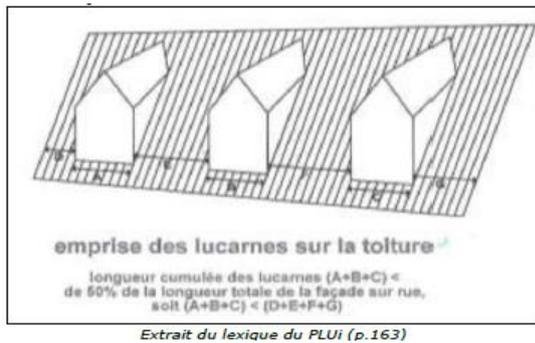
Point N°12 : A Bischwiller : modification de l'article 11-UA1 concernant les lucarnes de toit :

En zone UA1 (uniquement à Bischwiller), les lucarnes de toit sont règlementées de la façon suivante :

2.3. Toitures

- 2.3.1. Les dispositifs en saillies de type lucarne* donnant sur la rue ne peuvent dépasser une largeur maximum de 1 mètre hors tout et doivent être de proportion verticale.

Cette règle est complétée par le lexique, qui définit une lucarne et règlemente son emprise au niveau de la toiture : la longueur cumulée des lucarnes doit être inférieure à 50% de la longueur totale de la façade sur rue :



Cette règle s'impose à l'ensemble des constructions dans le centre ancien de Bischwiller (UA1), où un certain nombre de bâtiments remarquables sont déjà soumis à des prescriptions, via le cahier des recommandations architecturales (en annexe du PLUi) qui régleme très précisément les lucarnes de toit.

Les élus souhaitent que la première règle de l'article 11-UA, soit réservée aux bâtiments traditionnels à pans de bois, afin que les autres constructions anciennes à l'aspect patrimonial et architectural moins important puissent plus facilement faire l'objet de rénovations et de réhabilitations. Ces dernières pourront dépasser la largeur de 1 mètre et avoir d'autres proportions que verticales, mais devront malgré tout respecter la règle édictée par le lexique qui s'applique à toutes constructions (schéma ci-dessus).

Le respect du patrimoine est donc assuré pour les bâtiments remarquables et les constructions à pan de bois via le cahier des prescriptions architecturales et la règle modifiée.

Point N°13 : A Bischwiller : Permettre l'isolation par l'extérieur en zone UA1 et UA2 :

Dans le centre ancien de Bischwiller, le règlement du PLUi prévoit aujourd'hui que *les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur ne doivent pas empiéter sur le domaine public* (en zone UA1 et UA2).

En conformité avec l'enjeu national d'économies d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, les élus souhaitent aujourd'hui autoriser les travaux d'isolation par l'extérieur dans une certaine limite tout de même.

L'objectif ici est de laisser l'opportunité au gestionnaire du domaine public d'apprécier au cas par cas les isolations extérieures soumises à une demande d'autorisation en fonction d'une éventuelle gêne à la circulation sur le domaine public.

Il est donc proposé que l'isolation des façades par l'extérieur ne dépasse pas une épaisseur de 12 cm.

Point N°14 : Dans toutes les communes : autoriser les ombrières photovoltaïques :

Les élus de Bischwiller ont un projet de parking à proximité immédiate de la gare, le long de la voie ferrée.

Ce projet prévoit la mise en place d'ombrières photovoltaïques sur pied, couvrant ainsi les places de stationnement. Cet équipement qui produit une énergie renouvelable, a également pour fonction d'abriter du soleil et de la chaleur estivale les véhicules stationnés sur ce nouveau parking.

Mais il ne peut être autorisé aujourd'hui car non conforme à l'article 13, qui prévoit que *« les aires de stationnement soient ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking. »*

Pour autoriser ce projet vertueux sur le plan environnemental, une évolution du règlement du PLUi est nécessaire en mettant en place une disposition particulière qui dispense les ombrières photovoltaïques de l'application de cette règle.

L'absence de dispositifs végétalisés au niveau des places de stationnement et le revêtement lisse des panneaux photovoltaïques conduisent à une imperméabilisation des sols. En compensation, il est donc prévu que des espaces plantés perméables soient créés dans le projet à hauteur de 10 m² pour 4 places de stationnement.

L'objectif est bien de permettre la réalisation de ce type de projet dans toutes les zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU) du PLUi à chaque fois qu'il sera nécessaire, sans porter atteinte à la capacité d'infiltration des eaux pluviales.

Point N°15 : Dans toutes les communes : ajouter une mention pour l'instruction en lotissement :

Actuellement dans le règlement du PLUi, aucune mention ne précise les modalités pour mesurer l'implantation des constructions dans un lotissement. C'est donc l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme qui s'impose, et qui prévoit :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

En effet, lors de l'instruction d'un permis de construire dans un périmètre de lotissement, l'implantation des constructions est normalement mesurée par rapport au périmètre extérieur du lotissement et non lot par lot comme le voudrait la logique. A défaut de cette précision, c'est donc l'article 8 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) qui s'applique. Les articles 6 et 7 ne peuvent donc pas s'appliquer.

Il s'agit ici d'ajouter un article 4 aux dispositions générales qui précise cette mention pour sécuriser l'instruction des différentes autorisations d'urbanisme accordées au sein d'un périmètre de lotissement.

Cet ajout concernera l'ensemble des zones du PLUi.

Point N°16 : Dans toutes les communes : rectification d'une erreur matérielle dans le règlement :

Il a été constaté que le règlement n'autorise pas les clôtures aux articles 1 et 2 des zones agricoles (A) et naturelles (N), alors que leur hauteur et leur aspect sont réglementés à l'article 11 de ces mêmes zones.

Il s'agit ici de rectifier un oubli dans la liste des occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières énoncées aux articles 2-A et 2-N, dans le but de faciliter l'instruction des demandes et d'éviter des autorisations en urbanisme illégales. Pour respecter une cohérence avec les articles 11 qui s'imposent aux clôtures, celles-ci seront autorisées aux articles 2-A et 2-N *sous réserve de permettre le passage de la petite faune.*

Point N°17 : Dans toutes les communes : Rectifier des erreurs matérielles sur les plans de règlement :

Des erreurs matérielles sur les plans de règlement ont été détectées et concernent un certain nombre de planches et de sujets :

- Absence de certaines cotes précisant les reculs par rapport aux cours d'eau, lisières de forêt, routes départementales ou à forte fréquentation, etc.,
- Absence de nom pour certaines zones ou doublons de libellé de zone.
- Absence du numéro de l'emplacement réservé

Voici la liste des planches modifiées et concernées par l'un et/ou l'autre sujet :

	Libellés de zone	Cotes marges de recul
Planche 2	X	X
Planche 3		X
Planche 4		X
Planche 5		X
Planche 6		X
Planche 10	X	X
Planche 12	X	X
Planche 13		X

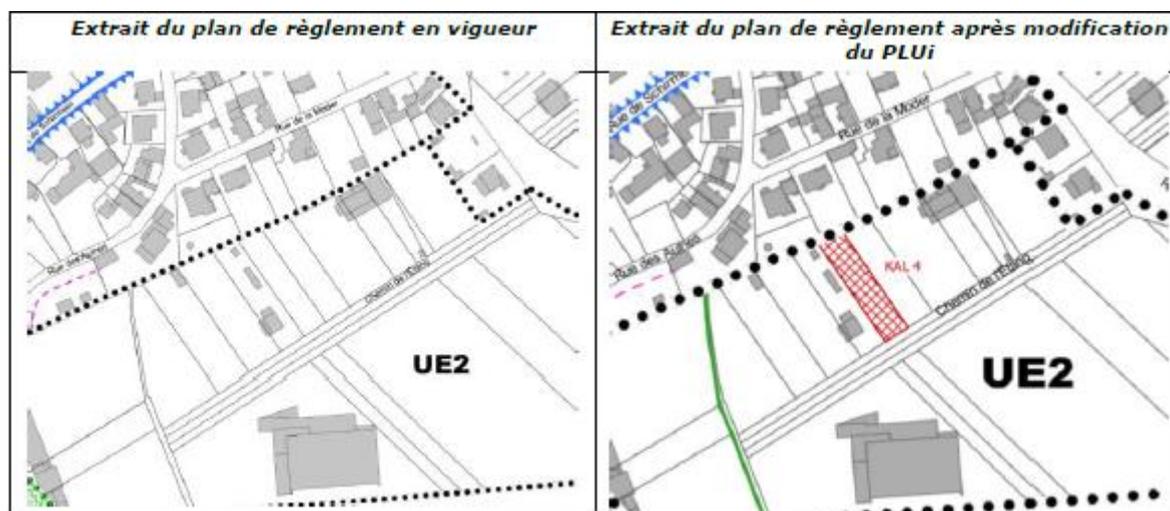
Ces rectifications seront mises en place en utilisant les planches du dossier de PLUi approuvé en 2017 comme repère.

Elles amélioreront la lisibilité des plans du PLUi pour le public, les élus et le service instructeur.

Point N°18 : A Kaltenhouse : création d'un emplacement réservé KAL 4 :

La commune de Kaltenhouse souhaite mettre en place un emplacement réservé en zone UE2 à côté du terrain de pétanque, où un club de boulistes est très actif. Lors de ses compétitions et autres manifestations, la rue est alors saturée de voitures et la sécurité pour les piétons n'est pas garantie.

L'emplacement réservé KAL 4 servirait donc à l'aménagement d'une aire de stationnement dédiée au club de boulistes, et résorberait également cette parcelle propriété d'un particulier et actuellement en friche.



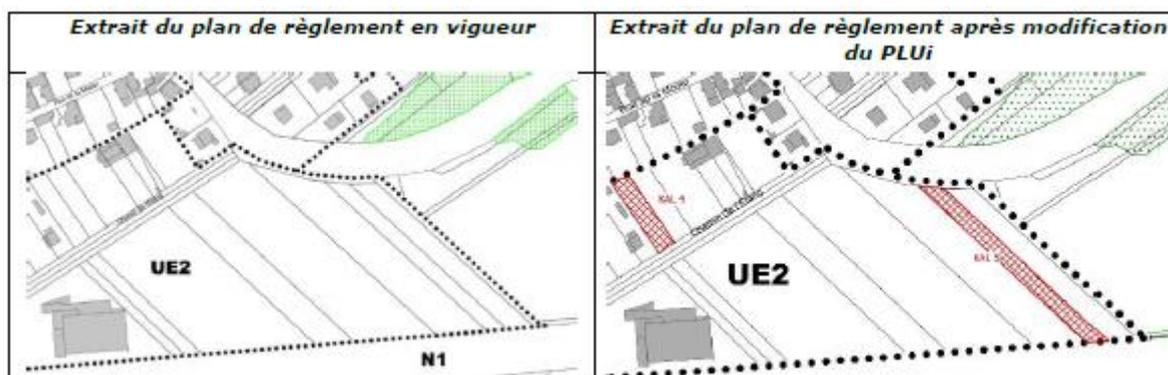
Point N°19 : A Kaltenhouse : création d'un emplacement réservé KAL 5 :

La commune de Kaltenhouse souhaite mettre en place un emplacement réservé en zone UE2 à proximité de la salle multi-activités, en amont d'une réflexion sur l'extension du parking existant.

En effet, lors de grandes manifestations, beaucoup de véhicules ne trouvent pas de places de stationnement sur le parking existant et se garent alors dans le virage de la Rue des Messieurs, un des axes principaux de la commune.

Pour rappel, la zone UE2 est dédiée aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Le futur emplacement réservé KAL 5 d'une superficie de 1693 m² servira à afficher la volonté politique de la commune de réfléchir à cette problématique de sécurisation et d'augmentation de l'offre de stationnement sur l'ensemble de la zone UE2, mais également à la création d'un éventuel nouvel équipement public. Ainsi, la commune est propriétaire de l'ensemble des parcelles situées à l'Est de la salle communale, exceptée celle concernée par cet emplacement réservé.

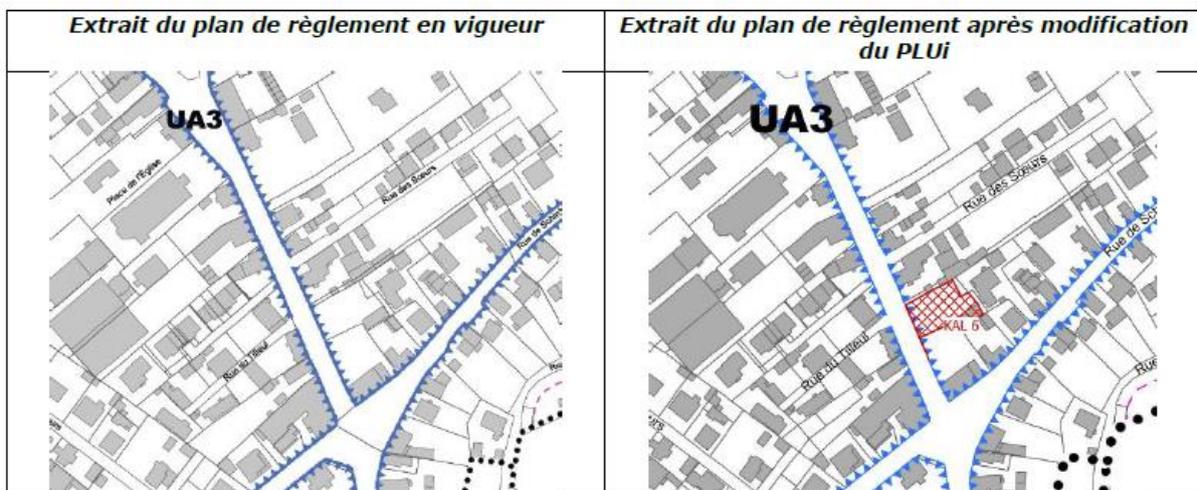


Point N°20 : A Kaltenhouse : création d'un emplacement réservé KAL 6 :

La commune de Kaltenhouse souhaite mettre en place un emplacement réservé KAL 6 sur un parking existant Rue Principale.

Ce parking sert de stationnement pour les clients du restaurant La Crémaillère situé à quelques mètres de là, à l'angle de l'intersection la plus proche. Mais ce parking sert également, grâce à un accord tacite avec le propriétaire-restaurateur, de stationnement pour les écoles toutes proches, de façon complémentaire avec les clients du restaurant. Le restaurant La Crémaillère est actuellement en vente, et rien ne garantit qu'à l'avenir le fonctionnement de ce parking sera maintenu tel qu'aujourd'hui.

Dans ce contexte incertain, la commune souhaite afficher une future acquisition de cette parcelle, qui permettra ainsi la création d'un parking public sécurisé pour les entrées et sorties des écoles, et qui servira par la même occasion à la clientèle du restaurant.



2 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

Par décision n° E23000045/67 en date du 26/04/2023, M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg m'a désignée en qualité de commissaire-enquêteur.

Le 16/05/2023, je me suis rendue dans les locaux de la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la Communauté d'Agglomération de Haguenau afin de fixer les modalités de l'enquête. Etaient présentes Mmes SENBAGARAJ et LEIBRICH de l'ATIF, et HAESSIG, chargée de planification à la CAH.

Par arrêté n° 2023-ARP-020 du 23/05/2023, le Vice-Président de la CAH, M. Jean-Lucien NETZER, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification N° 3 du PLUi de Bischwiller et environs et défini son organisation.

Le 13/06/2023, en compagnie de Mmes HAESSIG et LEIBRICH, j'ai visité certains endroits concernés par les modifications du PLUi.

Le 19/06/2023 à 9H, je me suis rendue à la mairie de Kaltenhouse afin de signer et parapher les registres d'enquête ainsi que les dossiers afin qu'ils soient déposés avant 10H (début de l'enquête) dans les mairies concernées.

L'enquête s'est déroulée du **lundi 19 juin 2023 à 10h au jeudi 13 juillet 2023 à 17h30** inclus, soit une durée de 25 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête est à la mairie de Bischwiller.

Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre ont été mis à la disposition du public :

- à la mairie de Bischwiller ouverte du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 ;
- à la mairie de Kaltenhouse ouverte le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, le mercredi de 9h00 à 12h00.

Le dossier d'enquête était également consultable gratuitement sur un poste informatique à la mairie de Bischwiller, aux mêmes jours et heures que ci-dessus, ainsi que sur le site internet de l'enquête publique, à l'adresse suivante :

<https://www.registredemat.fr/pluiccbem3>

Le public pouvait exprimer ses observations, soit sur les registres déposés aux mairies de Bischwiller et Kaltenhouse, soit par courrier envoyé au siège de l'enquête, ou encore par voie dématérialisée à l'adresse électronique à l'adresse suivante :

pluiccbem3@registredemat.fr ou sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/pluiccbem3>

Les permanences du commissaire-enquêteur se sont tenues :

- Lundi 19 juin 2023 de 10h00 à 12h00 à la mairie de Bischwiller

- Jeudi 29 juin 2023 de 14h00 à 17h00 à la mairie de Kaltenhouse
- Jeudi 13 juillet 2023 de 15h00 à 17h30 à la mairie de Bischwiller

Au cours de mes permanences, j'ai reçu 1 personne qui m'a remis un document. Ce document a été publié sur le site dématérialisé de l'enquête, ainsi que l'avis de la DDT, reçu par la CAH après l'ouverture de l'enquête.

Aucune autre observation n'a été déposée sur le registre dématérialisé.

Le 13 juillet, après 17H30, l'enquête étant close, j'ai pu récupérer les 2 registres mis à la disposition du public.

Le PV de synthèse a été communiqué à la CAH le 18/07/2023.

Le mémoire en réponse (non daté) m'est parvenu par mail du 04/08/2023.

INFORMATION DU PUBLIC :

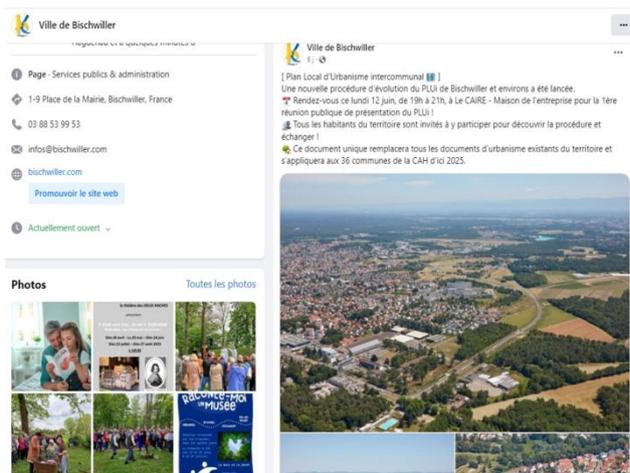
La publicité de cette enquête a été faite règlementairement dans les annonces légales administratives de la Presse :

- Les Dernières Nouvelles d'Alsace : 2 juin 2023 et 23 juin 2023
- L'Est Agricole : 2 juin 2023 et 23 juin 2023

Des avis d'enquête publique ont été affichés dans les mairies de Bischwiller, Kaltenhouse, Oberhoffen-sur-Moder, Schirrhein, Schirrhoffen, et Rohrwiller ainsi qu'à la Communauté d'Agglomération de Haguenau. La publicité de l'enquête a été faite sur le panneau digital de la commune de Bischwiller,



ainsi que sur les sites des communes de Bischwiller et Kaltenhouse et de la CAH.





AGENDA



29 juin 2023

PLUi Bischwiller et environs - Projet de modification n°3

Permanence du commissaire enquêteur

de 14h à 17h

Mairie de Kaltenhouse

plus



Modification n°3 du PLUi de Bischwiller et environs



Le PLUi de Bischwiller et environs fait l'objet d'une nouvelle procédure de modification. Le projet de modification n° 3 est...

LIRE LA SUITE

29 juin 2023 | Habiter

3 : EXAMENS DES OBSERVATIONS :

Les commentaires du CE figurent en italique.

Ils concernent les observations des PPA, du public ainsi que de la CAH dans son mémoire en réponse.

- Bilan comptable des observations :

L'enquête n'a donné lieu qu'à une observation sous forme d'un document remis (Doc 1).

- Procès verbal de synthèse :

Il est parvenu à la CAH le 18/07/2023.

(voir annexe)

- Mémoire en réponse :

Il m'est parvenu par mail du 04/08/2023.

(voir annexe)

Les réponses de la CAH sont reprises dans l'analyse des observations ci-dessous.

- Analyse des observations :

DOC 1 : Ville de Bischwiller

La ville de Bischwiller souhaite réaliser une résidence seniors en lieu et place du centre technique municipal actuel. Le terrain est classé en UE1 dans le PLUi. Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés. Une résidence seniors à proprement parler n'entre pas dans ces deux types d'équipement. Il est demandé de modifier le 1.1 de l'article 2UE comme suit : « *Les équipements publics ou d'intérêt collectif, y compris les résidences de services seniors, ainsi que les aménagements....* ».

Réponse de la CAH :

La CAH souhaite répondre favorablement à la demande de Bischwiller.

Cette demande ne figure pas dans le dossier d'enquête.

Néanmoins, une résidence de services seniors peut être considérée comme ayant un intérêt collectif, à savoir une réponse au vieillissement de la population. En outre, cet ajout au règlement ne modifie pas l'économie générale de la modification du PLUi.

Avis des Personnes Publiques Associées :

- **Collectivité européenne d'Alsace (CEA) :** (4 remarques)

Point N° 6 : L'ER OBE9 n'a pas la même superficie dans la notice explicative et la liste des ER (5m² et 0,06 are).

Réponse de la CAH : La liste des ER sera modifiée dans ce sens.

Dont acte.

Point N° 8 : Revoir la formulation de l'article 11 UA pour la zone UA3, cette formulation n'étant pas cohérente avec la notice explicative.

Réponse de la CAH : Une petite erreur s'est glissée dans la rédaction de la note de présentation, où il fallait lire le terme « faîtage » au lieu de « pignon », ce qui donne « *imposer l'implantation du faîtage de la construction parallèlement aux limites séparatives* ». C'est bien le terme de faîtage qui avait été choisi pour la rédaction du règlement, au 4.1.1 à l'article 11-UA. La note de présentation sera modifiée dans ce sens.

Dont acte.

Point N° 9 : Actualiser le tableau concernant les règles de stationnement.

Réponse de la CAH : Dans la note de présentation, le tableau explicatif de la règle modifiée sera actualisé et remplacé par le suivant :

Taille du logement	Nombre de places
1 logement de 0 à 40 m ²	1
1 logement de 41 à 80 m ²	2
1 logement de 81 à 120 m ² et plus	3

La note de présentation sera modifiée dans ce sens.

Dont acte.

Point N° 13 : Prévoir une isolation extérieure plus épaisse et donc plus efficace.

Réponse de la CAH : Après renseignements pris auprès de l'opérateur en charge de l'animation de l'OPAH-RU et d'artisans spécialisés dans la rénovation de bâtiments, il s'avère que l'épaisseur de l'isolation thermique par l'extérieur dépend des matériaux isolants utilisés. En effet, pour atteindre le seuil de résistance thermique de 3,7 qui permet de bénéficier des aides légales, il faut prévoir une épaisseur de 12 cm pour le polystyrène et entre 13 et 18 cm pour la fibre de bois.

La CAH propose donc d'autoriser de 12 cm l'empiètement sur l'espace public pour l'isolation thermique. Cet empiètement pourra être étendu à 14cm si l'isolation thermique est réalisée en matériaux biosourcés.

La note de présentation et le règlement seront modifiés dans ce sens.

L'épaisseur de l'isolation des façades (+2cm dans certains cas) s'adapte aux normes techniques requises pour être efficace et bénéficier des aides légales. Dont acte.

- **Chambre d'agriculture d'Alsace :**
Pas d'observation à formuler.
- **Chambre des métiers d'Alsace :**
Pas d'observations à formuler.
- **Direction départementale des territoires (DDT) :** (8 remarques)
(Avis reçu le 21 juin par la CAH, soit durant l'enquête et publié dans les documents dématérialisés.)

Point N° 8: La réduction de la hauteur du faîtage dans la zone UA3a en zone UA à Oberhoffen-sur-Moder est contraire aux orientations du PADD.

Réponse de la CAH : L'objectif de ce point de modification est bien de préserver une cohérence du paysage urbain dans la Rue Principale et la Rue de Schirrhein, à savoir les pignons orientés vers la rue et une hauteur de faîtage homogène. En effet, le bâti à l'avant de la parcelle le long de ces deux voies, présente une uniformité des caractéristiques architecturales des constructions (implantations et hauteur notamment). C'est pourquoi le nouveau sous-secteur UA3a se restreint aux constructions situées en première ligne et ne représente que 7,51 ha, soit 4,7 % de la superficie de la zone UA3 à l'échelle du PLUi, et 2,9 % de la zone UA à l'échelle du PLUi. Cette faible représentation ne peut remettre en cause le PADD qui prévoit par ailleurs également de *mettre en valeur le patrimoine historique, le patrimoine rural et préserver le caractère historique des centres villageois [...], au travers de la préservation de leur caractère rural, tel que par exemple les implantations à l'alignement et en pignon sur rue.*

Ainsi, les objectifs de densification du tissu urbain existant prévus dans le PADD ne sont pas remis en cause. De plus, les fonds de parcelle restent classés en zone UA3, où les possibilités de densification des constructions restent intactes à l'arrière du sous-secteur UA3a sur toute la profondeur des parcelles.

La CAH souhaite maintenir cette modification telle que présentée dans le dossier soumis à enquête publique.

Le PADD prévoit pages 5 et 6 (extraits) :

L'optimisation des zones urbaines existantes se fera :

- en favorisant le remplissage interstitiel, et en rendant possible la densification sur des grandes parcelles,
- en accompagnant la reconversion de friches, en exemple à la reconversion de l'îlot des Couturiers à Bischwiller, pour développer de nouvelles activités,
- en permettant la mutation du bâti des lotissements : divisions de terrains, agrandissements de maisons, par exemple.

La Communauté de Communes se donne pour objectif de favoriser les formes urbaines compactes sur l'ensemble de son territoire, en renouvellement urbain, comme en extension.

D'une part, cet objectif participe à l'objectif global d'économie de foncier. D'autre part, le développement d'une forme urbaine compacte participe :

- à la création de petits centres de quartiers où s'implantent commerces et services répondant aux besoins de proximité au quotidien,
- à une efficacité énergétique des constructions et du territoire : mutualisation d'installation de production énergétique, performance énergétique des bâtiments, etc.,
- et à une réduction de l'émission des gaz à effet de serre : par la rationalisation des déplacements par exemple.

Le PADD semble viser essentiellement l'utilisation optimale du foncier. Par ailleurs, il prévoit bien la mise en valeur du patrimoine et la préservation du caractère historique des centres villageois. Ces deux injonctions sont ici incompatibles.

L'argument selon lequel « le nouveau sous-secteur UA3a se restreint aux constructions situées en première ligne et ne représente que 7,51 ha, soit 4,7 % de la superficie de la zone UA3 à l'échelle du PLUi, et 2,9 % de la zone UA à l'échelle du PLUi. » me paraît ici pertinent. La limitation de la hauteur des constructions en première ligne à 8 mètres au faîtage peut donc être admise.

Point N° 9 : Le SCOTAN demande que le nombre de places de stationnement soit modéré dès lors qu'il existe une alternative en transport en commun. Or Bischwiller dispose d'une gare TER et du réseau urbain RITMO de sorte que les obligations de stationnement ne devraient pas être augmentées dans cette commune.

Réponse de la CAH : Concernant les adaptations de la règle liée au stationnement, les zones UA1 et UA2 présentent uniquement dans la commune de Bischwiller ne sont pas concernées par cette évolution du règlement. Ensuite, des précisions de la règle viennent :

- limiter le nombre de places de stationnement à 3 au maximum pour les grands logements,
- limiter le nombre de places de stationnement pour les projets d'extension de construction,
- lier la création de places de stationnement à la création de logement,

- uniformiser le seuil pour le calcul des tranches entamées entre les zones UB1 et UB2. L'objectif de ce point de modification consiste à régler le constat d'engorgement des voies par les véhicules, et ne remet pas en cause la solution alternative des transports en commun dans la commune.

Enfin, le SCoTAN, à qui le dossier de modification n°3 du PLUi de Bischwiller a été notifié le 27/02/2023, n'a pas eu d'observation à ce sujet.

La CAH souhaite maintenir cette modification telle que présentée dans le dossier soumis à enquête publique.

Seul Bischwiller (zones autres que UA1 et UA2) est concerné par la remarque de la DDT.

Le stationnement supplémentaire visant à désengorger les voies est prévu sur des parcelles privées et non sur la voie publique.

Point N° 11 : Interdire dans le règlement l'association de volumes cubiques et à pente sur les bâtiments principaux de première ligne destinés à l'habitation.

Réponse de la CAH : L'objectif de ce point de modification est d'encadrer les différents types de toiture pour limiter l'utilisation des toits plats en première ligne, et ainsi favoriser les volumes à deux pans en première lecture du paysage urbain depuis la rue.

Les élus de la CAH ont réaffirmé lors de la conférence des maires organisée le 7 juin 2023 dans le cadre du PLUi de la CAH, le souhait d'autoriser les toitures plates sur les volumes secondaires en zone UB.

La CAH souhaite maintenir cette modification telle que présentée dans le dossier soumis à enquête publique.

L'évolution souhaitée s'inscrit dans le PADD qui prévoit de valoriser le patrimoine urbain et paysager.

Interdire aussi les toits plats aux constructions de seconde ligne, dans un environnement actuellement décrit comme hétérogène, serait trop contraignant, sauf en cas avéré de visibilité depuis la rue.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CAH, les toits plats seraient autorisés sur « les volumes secondaires ». Quid ? Uniquement les garages et annexes ?

Point N° 12 : Pour respecter les caractéristiques architecturales et paysagères du noyau historique de Bischwiller, la règle « *Les dispositifs en saillies de type lucarne donnant sur la rue ne peuvent dépasser une largeur maximum de 1 mètre hors tout et doivent être de proportion verticale* » devrait être étendue à tout le bâti ancien et non uniquement aux bâtiments à pans de bois traditionnels.

Réponse de la CAH : La règle concernant les lucarnes en zone UA1 à Bischwiller sera modifiée pour permettre à davantage de ménages et plus particulièrement des familles, de s'installer dans le centre ancien. En effet, il présente de nombreux petits logements qui pourront plus facilement faire l'objet de rénovations/réhabilitations et

extensions, et ainsi mieux correspondre aux besoins des familles. Cela participera également à la préservation du patrimoine existant au centre-ville.

La CAH souhaite maintenir cette modification telle que présentée dans le dossier soumis à enquête publique.

En n'étendant pas cette règle à tout le bâti ancien, la rénovation de logements peut être économiquement plus pertinente, favorisant de ce fait l'objectif du PADD qui tend à « favoriser les formes urbaines compacts ».

Point N° 13 : Dans le centre ancien de Bischwiller, réglementer l'isolation par l'extérieur du bâti ancien en reprenant les solutions présentées dans l'étude « *Habitat ancien en Alsace, amélioration énergétique et préservation du patrimoine* » réalisée par le Cerema et l'atelier d'architecte du patrimoine ODM.

Réponse de la CAH : La CAH tient à préciser que les bâtiments remarquables sur la commune de Bischwiller sont déjà identifiés et font l'objet d'une réglementation spécifique via le cahier de prescriptions architecturales en annexe du PLUi. Celui-ci interdit les isolations thermiques par l'extérieur. La CAH retient tout de même cette étude du CEREMA pour informer les habitants de solutions d'isolation adaptées au bâti ancien.

Ce point de modification est maintenu tel que présenté dans le dossier soumis à enquête publique.

Cf aussi commentaire du point 13 CEA supra.

Une isolation d'une épaisseur de 14 cm pourra être autorisée en cas d'utilisation de matériaux biosourcés. En tout état de cause, il devra être tenu compte de la spécificité du bâti ancien et des solutions contenues dans l'étude du CEREMA.

Point N° 14 : Du fait de leur impact visuel important, les ombrières photovoltaïques doivent être exclus des zones UA qui constituent les tissus anciens villageois traditionnels.

Réponse de la CAH : La modification du règlement ne concerne que les aires de stationnement supérieures à 20 places, ce qui limite grandement le recours aux ombrières photovoltaïques sur des surfaces plus réduites, notamment en zone UA qui est normalement déjà très dense. De plus, l'enjeu esthétique de ce type de parking en zone UA à Bischwiller est pris en compte en partie dans le périmètre des abords des monuments historiques, au travers de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La CAH souhaite maintenir cette modification telle que présentée dans le dossier soumis à enquête publique.

Dont acte.

Des espaces plantés perméables sont prévus en compensation à hauteur de 10 m² pour 4 places de stationnement.

Point N° 16 : Modifier les dispositions prévues dans le PLU aux articles 11 des zones A et N qui ne correspondent pas aux dispositions de l'article L.371-1 du Code de l'environnement visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels.

Réponse de la CAH : Les clôtures des zones A et N ne sont pas modifiées au niveau de la hauteur ou de l'aspect extérieur : la condition de permettre le passage de la petite faune était déjà prévue aux articles 11-A et 11-N.

Cette condition n'empêche pas l'application du récent article L.372-1 du Code de l'Environnement qui vient préciser les dispositions permettant la libre circulation des animaux sauvages : le règlement du PLUi ne s'oppose pas à l'application du code de l'environnement.

La CAH souhaite garantir l'indépendance des législations et des codes, et donc maintenir cette modification telle que présentée dans le dossier soumis à enquête publique.

La loi n° 2023-54 du 2 février 2023 (JO du 3 février) s'applique dorénavant à la clôture des espaces naturels. Pour la zone N en tout cas, il y a lieu d'en tenir compte.

Point N° 20 : Du fait de son emplacement au centre du village, prévoir un aménagement paysager qualitatif de l'emplacement réservé KAL 6.

Réponse de la CAH : La CAH transmet la remarque à la commune de Kaltenhouse qui pourra étudier l'aménagement du parking dans une phase plus opérationnelle.

Dont acte.

Fait à Strasbourg, le 10 août 2023

Dominique BRAUN BECK

Commissaire Enquêteur

**Modification N°3 du PLUi
de BISCHWILLER et environs**

**CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

1. La modification N°3 du PLUi de Bischwiller et environs a pour but de :

- 1) Modifier l'ER BIS 2 ayant pour vocation de prolonger la rue Daniel Hirtz pour la relier à la rue des Casernes afin de correspondre au nouveau cadastre et à la réalité du terrain.
- 2) Modifier l'ER BIS 9 ayant pour vocation de prolonger l'impasse des Drapiers pour la relier à la rue des Peupliers afin d'impacter de façon égale deux parcelles limitrophes et correspondre à la nouvelle réalité du terrain.
- 3) Supprimer l'ER BIS 5, les travaux d'élargissement de l'impasse de la Bleiche ayant été réalisés.
- 4) Supprimer l'ER BIS 1 qui devait permettre l'élargissement d'un tronçon de la rue de l'Obermatt pour un accès plus aisé à la déchetterie puisque l'entrée cette dernière a été déplacée.
- 5) Modifier l'ER OBE 5 pour y aménager un équipement scolaire et un espace vert à la place du terrain de sport prévu.
- 6) Supprimer l'ER OBE 1 situé dans l'impasse donnant sur la rue de l'Avoine devant permettre la desserte d'une zone à urbaniser IAU afin de ne pas perturber le fonctionnement actuel du stationnement dans ce secteur et en compensation, mettre en place une OAP pour préciser les accès à la zone IAU, faciliter son intégration paysagère et fixer une densité minimale de logements.
- 7) Modifier l'ER OBE 6 destiné à créer en zone UA3 une voirie entre la rue de la Montée et la rue des Vergers ainsi qu'une liaison douce vers la salle socio-culturelle La Couronne puisque la commune en a déjà acquis une partie. Une OAP est créée dans cette zone afin d'organiser une diversité dans la typologie des logements et leur localisation, d'imposer un minimum de 20% de logements aidés et une densité minimale de 30 logements par hectare et de garantir par un principe de bouclage de voirie une bonne circulation des véhicules et des modes doux.
- 8) A Oberhoffen/Moder, créer un sous-zonage UA3A afin de préserver le caractère architectural de certaines rues de la commune en règlementant la hauteur des constructions en première ligne et l'implantation des pignons.
- 9) Dans toutes les communes du PLUi, pour augmenter l'offre de stationnement, modifier les règles de stationnement pour les zones UA, UB, UC, UD et IAU en revoyant les règles de calcul par tranche de surface de plancher.
- 10) Dans toutes les communes du PLUi, modifier l'article 3 dans toutes les zones dans le sens d'une réduction de 4 à 3 mètres de la largeur de tout accès automobile afin de faciliter l'urbanisation de certaines dents creuses situées en seconde ligne.
- 11) Dans toutes les communes du PLUi, autoriser les toitures plates uniquement en seconde ligne dans les zones UB, afin de conserver une architecture traditionnelle des constructions visibles depuis la rue.

- 12) A Bischwiller, modifier l'article 11-UA1 concernant les lucarnes de toits afin que certains bâtiments puissent plus facilement faire l'objet de rénovations et de réhabilitations.
- 13) A Bischwiller, permettre l'isolation par l'extérieur en zone UA1 et UA2 en admettant un empiètement sur le domaine public.
- 14) Dans toutes les communes, autoriser les ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement, en complétant l'article 13 du règlement.
- 15) Dans toutes les communes du PLUi, ajouter une mention pour l'instruction en lotissement quant à l'implantation des constructions afin de sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme accordées au sein d'un périmètre de lotissement.
- 16) Dans toutes les communes du PLUi, rectifier une erreur matérielle (oubli) concernant les clôtures dans les articles 1 et 2 des zones A et N.
- 17) Dans toutes les communes du PLUi, rectifier des erreurs matérielles sur les plans de règlement (absence de cotes, de nom de zones, de numéro d'ER).
- 18) A Kaltenhouse, créer un ER KAL 4 destiné à l'aménagement sur une friche d'une aire de stationnement dédiée au club de boulistes.
- 19) A Kaltenhouse, créer un ER KAL 5 en zone UE2 (équipements publics) à proximité de la salle multi-activités destiné à augmenter l'offre de stationnement et à la création d'un éventuel nouvel équipement public.
- 20) A Kaltenhouse, créer un ER KAL 6 sur le parking existant d'un restaurant situé Rue Principale permettant la création d'un parking public pouvant servir pour les entrées et sorties des écoles et à la clientèle du restaurant.

Par avis du 14/04/2023, la MRAe a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

La modification du PLUi n'a pas d'incidence sur les sites Natura 2000 (communes concernées : Oberhoffen-sur-Moder, Schirrhein et Schirrhoffen).

A titre d'information, il est précisé que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CAH (Communauté d'Agglomération de Haguenau) a débuté. Ce document unique remplacera tous les documents d'urbanisme existants du territoire et s'appliquera aux 36 communes de la CAH d'ici 2025.

L'organisation de l'enquête publique résulte de l'arrêté 2023-ARP-020 du Président de la Communauté d'Agglomération de Haguenau en date du 23/05/2023.

Ainsi que constaté dans le cadre du rapport, l'enquête publique s'est déroulée du 19 juin 2023 à 10H au 13 juillet 2023 à 17H30.

La publicité de l'enquête a été faite régulièrement par voie de presse, par affichage dans les mairies et sur les sites Internet des communes de Bischwiller et Kaltenhouse ainsi que de la CAH, sur les panneaux d'affichage électronique de Bischwiller.

L'enquête s'est déroulée sans incident. Le public a eu libre accès au dossier pendant la durée de l'enquête, a pu recevoir des informations pendant les permanences et exprimer ses observations sur les 2 registres d'enquête, par courrier ou par voie électronique. J'ai tenu 3 permanences.

Au cours de mes permanences, j'ai reçu 1 personne.

Lors de l'enquête, 1 document m'a été remis. J'ai aussi tenu compte de l'avis de la DDT (PPA) reçu en cours d'enquête.

Le PV de synthèse est parvenu à la CAH le 18 juillet 2023.

Le mémoire en réponse m'a été adressé par mail le 04/08/2023.

Concernant les rectifications d'erreurs matérielles du PLUi :

Point 16 :

Il s'agit de reprendre une clause concernant les clôtures figurant déjà dans les articles 11 A et 11 N du règlement, intitulés « Aspects extérieurs des constructions » dans les articles 2 A et 2 N, intitulés « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

Mais les articles 11 A et 11 N stipulent aussi que la hauteur des clôtures est limitée à 2,60 m à partir du sol, alors que la loi n° 2023-54 du 2 février 2023, s'appliquant aux zones N, prévoit une série de dispositions régissant les clôtures, dont par exemple une hauteur limitée à 1,20 m.

Il y aurait donc lieu de profiter de la rectification du règlement pour intégrer au règlement les nouvelles dispositions prévues par la loi.

Point 17 :

Les rectifications d'erreurs matérielles constatées sur des plans de règlement (absence de n° d'ER, absence de nom pour certaines zones, ...) amélioreront la lisibilité des plans du PLUi.

Concernant les emplacements réservés :

Point 1 :

L'ER BIS 2 est modifié pour correspondre au nouveau cadastre et à la réalité du terrain. La largeur de la voie restera de 6 m et l'ER conserve sa fonction de liaison entre la rue Daniel Hirtz et la rue des Casernes.

Point 2 :

L'ER BIS 9 est modifié pour qu'il n'impacte pas uniquement la parcelle 103 mais se situe à cheval sur les parcelles 103 et 137 de façon égale. C'est donc l'équité pour les propriétaires des parcelles qui est prise en compte.

Sa réduction sur la partie nord s'adapte à la réalité du terrain.

Il conserve sa fonction de liaison entre l'impasse des Drapiers et la rue des Peupliers.

Point 3 :

L'ER BIS 5 n'a effectivement plus vocation à figurer dans les documents d'urbanisme puisque les travaux d'élargissement de l'impasse de la Bleiche pour lesquels il était destiné ont été réalisés.

Point 4 :

L'ER BIS 1 était lié au projet d'élargissement de la voirie devant desservir la déchetterie. L'entrée de celle-ci a été déplacée de sorte que cet ER n'a plus de raison d'être.

Point 5 :

L'ER OBE 5 était destiné à l'aménagement d'un terrain de sports, dont un terrain de football.

La nouvelle municipalité souhaite aujourd'hui changer la vocation de cet ER sans en modifier les contours ni la superficie pour y aménager un équipement scolaire et un espace vert.

Cette demande est recevable puisqu'il y est envisagé un projet dont l'intérêt pour la commune est soutenable. La modification de l'ER reste dans le cadre imposé par le PADD.

En outre, la commune dispose déjà d'un terrain de football qui vient d'ailleurs d'être rénové, ainsi que de nombreuses associations sportives.

L'espace vert prévu dans le futur aménagement devrait aussi permettre des activités sportives, jogging à tout le moins.

Point 18 :

La création de l'ER KAL 4 doit permettre l'aménagement d'une aire de stationnement à côté d'un terrain de pétanque très fréquenté et supprimerait la friche actuellement présente.

La raison invoquée d'assurer un stationnement facilité et la sécurité des piétons lors des compétitions et manifestations du club de boulistes est recevable.

Le fait que la parcelle soit en friche démontre son peu d'intérêt pour son propriétaire. La parcelle est située en zone UE2 et ne sera pas imperméabilisée.

Point 19 :

La création de l'ER KAL 5, situé à proximité de la salle multi-activités est souhaitée en prévision de l'extension du parking existant, rendue nécessaire par sa saturation lors de grands événements et l'éventuel création d'un nouvel équipement public.

A noter que la commune est déjà propriétaire de l'ensemble des parcelles situées à l'est de la salle communale.

Le projet, situé en zone UE2 dédiée aux équipements publics et d'intérêt collectif, devrait améliorer l'offre de stationnement ainsi que le prescrit le PADD. Le parking restera perméable et respectera le règlement du PLUi.

Je m'associe à la recommandation de la MRAe quant aux mesures à prendre pour sécuriser la voie d'accès au parking qui pourrait déboucher dans un virage d'un des axes principaux de la commune.

Point 20 :

La création de l'ER KAL 6 a pour but de rendre public un parking existant, servant de stationnement aux clients d'un restaurant actuellement en vente. L'ancien propriétaire tolérait le stationnement pour les écoles toute proches. La commune souhaite acquérir la parcelle afin qu'un stationnement sécurisé puisse être assuré dans le futur aussi, pour la desserte des écoles et d'autres usagers dont les clients du restaurant.

Le projet ne changerait rien dans le fonctionnement du parking, sauf qu'il éviterait que le nouveau propriétaire ne le réserve exclusivement à sa clientèle.

Les écoles maternelles et élémentaires, situées au bout de l'étroite rue des Sœurs ne disposent effectivement pas de possibilités de stationnement pour les parents venant déposer et chercher leurs enfants de sorte que pérenniser la possibilité de stationnement sur l'emplacement de l'ER KAL 6 à créer est souhaitable.

Le projet va dans le sens du PADD qui prévoit d'améliorer l'offre de stationnement dans le centre des villages et contribue à la sécurité des écoliers.

Concernant la suppression d'emplacements réservés et la mise en place d'OAP:

Point 6 :

L'ER OBE 1 a été créé pour desservir une zone à urbaniser IAU et concerne 2 parcelles. Il sert actuellement de stationnement aux clients d'une activité artisanale située dans l'impasse. Pour ne pas perturber le fonctionnement du stationnement (difficile) dans le secteur, il est demandé la suppression de l'ER et en compensation, la mise en place d'une OAP pour préciser les accès à la zone IAU.

La suppression de l'ER OBE 1 ne pose pas de problème dans la mesure où une solution alternative d'accès à la zone IAU est proposée.

L'OAP Gerstenaker prévoit :

- Le maintien ou la création d'un boisement sur le pourtour de la future opération d'aménagement.
- La desserte de la zone depuis un accès déjà existant côté sud depuis la rue de la Gare, une boucle de circulation admettant l'ensemble des modes de déplacement.
- Une typologie de logements mixte et variée avec un minimum de 50% de logements aidés, la densité minimale étant conforme aux orientations du SCOTAN.

L'OAP mise en place pour l'urbanisation de la zone IAU me semble cohérente, le nouvel accès plus facile, même si il nécessite la création d'un ER OBE 9 de 5 m² (élargissement d'un tronçon de la voie d'accès de 5,50m à 6,50m). La surface de l'ER OBE9 est d'ailleurs à corriger dans la liste des ER.

L'analyse des incidences sur l'environnement de la zone IAU a été réalisée au moment de son inscription dans le plan de règlement lors de l'élaboration de PLUi. Le projet n'y apportera quasiment pas de changement.

Les prescriptions du PADD, du SCOTAN et de la loi Climat et résilience sont respectées.

Point 7 :

L'ER OBE 6 en zone UA3 a été mis en place pour créer une liaison entre la rue de la Montée et la rue des Vergers ainsi que vers le centre socio-culturel. La commune en a acquis une parcelle de sorte que logiquement sa surface peut être réduite de 15,31 ares à 7,4 ares.

L'OAP Hinter den Garten à créer dans cette zone prévoit :

- La préservation au maximum des arbres existants ou à défaut leur replantation en essence locale sur les parcelles privées.
- La création d'une voie de desserte principale en bouclage entre la rue de la Montée et la rue du Verger, ainsi qu'une liaison douce vers la salle socio-culturel.
- La répartition des logements en fonction de leur typologie devant permettre une transition douce en terme de volume bâti avec les constructions individuelles existantes, le densité minimale de 30 logements par hectare (SCOTAN) devant être respectée.

Ces projets se font dans une zone déjà constructible et ne viennent que préciser les conditions d'urbanisation. Je note une volonté de prise en compte de critères de valorisation du paysage (esthétiques dans l'implantation des bâtiments et naturels dans la préservation des arbres).

Aucune incidence sur l'environnement n'est signalée.

Concernant les modifications et adaptations du règlement :

Point 8 :

La rue Principale et la rue de Schirrhein à Oberhoffen-sur-Moder ont des particularités architecturales que la commune souhaite pérenniser.

Pour cela, une zone UA3a doit être créée afin que toute nouvelle construction respecte ces particularités (hauteur et implantation).

Aucune incidence environnementale supplémentaire n'est signalée.

Cette modification s'inscrit dans les objectifs du PADD et du SCOTAN quant à la préservation du patrimoine.

Mais ce même PADD vise aussi à « Diversifier et optimiser les zones urbaines existantes » et « Favoriser les formes urbaines compactes ».

Je note que peu de « dents creuses » existent dans les 2 rues concernées de sorte que cette modification ne devrait pas impacter beaucoup de bâtiments et que la nouvelle règle ne s'applique qu'aux constructions en première ligne.

Préserver l'harmonie et le caractère typique des 2 rues concernées me semble ici plus important que de permettre une diversification ou « compactage » de l'urbanisation.

Un village typique peut en outre être un atout économique, en ce qu'il peut attirer des visiteurs.

Point 9 :

Les règles du PLUi concernant le stationnement dans les zones urbaines, calculées par tranche de surface de plancher ne permettent pas de répondre aux besoins, de sorte que de nombreux véhicules se garent sur la voie publique.

La modification souhaitée vise à harmoniser les règles de stationnement dans les différentes zones U (sauf les zones UA1 et UA2 au vu de la configuration particulière de ces zones).

Une harmonisation et donc simplification est toujours la bienvenue.

Préciser que la règle s'applique pour chaque logement créé permettra de prendre en compte les changements de destination.

Spécifier que le calcul se fait par tranche entamée de surface de plancher clarifie l'application de la règle.

L'abaissement des seuils permet effectivement d'augmenter le nombre de stationnement et donc de désencombrer la voirie.

Concernant Bischwiller qui dispose d'une gare et d'un réseau urbain de transport et donc, pour le SCOTAN, doit modérer le nombre de ses places de parking, je note qu'une grande partie de la commune n'est pas concernée. En outre, disposer d'un stationnement hors voie publique peut aussi inciter certains automobilistes à laisser leur véhicule au garage et prendre les transports en communs.

Point 10 :

Cette modification vise à réduire la largeur de 4 à 3 m pour tous les accès automobile à l'exception des opérations de plus de 2 logements.

Cette règle sera bénéfique en ce qu'elle permettra l'urbanisation de certaines dents creuses favorisant ainsi les « formes urbaines compactes » (PADD) et à certains propriétaires de mettre en place un accès pour un stationnement privatif.

Point 11 :

Cette modification vise à interdire les toits plats pour les constructions en 1^{ère} ligne dans les zones UB (sauf annexes implantées en retrait de façade).

Cette règle sera bénéfique en ce qu'elle tend à réduire l'hétérogénéité de la zone UB et met en valeur une architecture plus traditionnelle.

La liberté de construire un bâtiment à toit plat n'est que restreinte, la seconde ligne n'étant pas concernée.

Point 12 :

Cette modification consiste à réserver aux bâtiments à pans de bois traditionnels une réglementation sur les lucarnes de toit en zone UA1 de Bischwiller.

Je note que pour les autres bâtiments, l'emprise des lucarnes sur les toitures reste malgré tout soumise à des contraintes architecturales.

L'assouplissement de la règle devrait faciliter la réhabilitation de certains logements et donc éviter leur dégradation progressive ou même leur vacance.

Point 13 :

A Bischwiller, afin de faciliter l'isolation par l'extérieur des bâtiments, le règlement doit être modifié pour permettre un empiètement sur le domaine public.

Je note que la CAH accepte que dans le cas où l'isolation thermique est réalisée en matériaux biosourcés, l'empiètement pourra atteindre 14 cm, épaisseur minimum pour être efficace. Pour le bâti ancien, les solutions préconisées par la CEREMA pourront être retenues.

Cette modification va évidemment dans le bon sens, puisqu'elle favorise les économies d'énergie, l'impact sur le paysage urbain restant limité.

Point 14 :

La CAH souhaite pouvoir installer des ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement de plus de 20 places.

Le règlement modifié prévoit que « cette règle ne s'applique pas dans le cas d'installation d'ombrières.... » L'installation d'ombrières est donc une possibilité et non une obligation, de sorte que les tissus anciens villageois traditionnels pourront en être préservés.

Des espaces plantés perméables sont prévus en compensation.
Ces équipements permettront la production d'énergie renouvelable et auront donc un impact environnemental positif.

Point 15 :

Cette modification du règlement a pour but de sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme dans les lotissements.

L'implantation des constructions serait définie lot par lot et non plus par rapport à l'enveloppe extérieure du lotissement.

Cette demande apparait donc justifiée.

Concernant la demande de la ville de Bischwiller :

Quant à la recevabilité de la demande :

Cette modification du règlement ne figure pas dans le dossier d'enquête.

J'estime néanmoins qu'elle porte sur un point de détail, ne remettant pas en cause l'économie générale du PLUi, ni de sa modification et peut donc être prise en compte.

Quant à la demande elle-même :

Le vieillissement de la population nécessite de prévoir des équipements adaptés, dont des résidences seniors.

Le site retenu par la municipalité offre de nombreux avantages : maîtrise foncière, proximité du centre-ville, d'un EHPAD, d'une salle multi activités, d'un parc...

Classé en zone UE1, la parcelle où la résidence devrait être implantée forme une pointe pénétrant dans une zone UB1, zone urbaine à vocation mixte (.....) à densifier. D'un point de vue paysager et urbanistique, le projet est cohérent.

La modification du règlement concernant la zone UE1 est donc nécessaire pour l'aboutissement du projet.

Sont actuellement autorisés en zone UE1 les équipements publics ou d'intérêt collectif. Les résidences de services seniors ayant vocation à faciliter le quotidien des personnes âgées, peuvent être considérées comme un intérêt pour la collectivité.

Le fait d'ajouter expressément les résidences services seniors dans l'article 2UE n'est donc pas extravagant et permet d'éviter toute controverse.

Sachant que les erreurs matérielles figurant au dossier seront rectifiées (points 6, 8 et 9).

VU les pièces du dossier mis à la disposition du public et soumis à l'enquête ;

VU les dispositions prises pour l'information du public ;

VU le déroulement de l'enquête ;

VU les renseignements complémentaires recueillis auprès du pétitionnaire et le mémoire en réponse;

VU les éléments exposés plus haut ;

J'émet, en qualité de commissaire-enquêteur un **AVIS FAVORABLE** à la Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Bischwiller et environs.

Cet avis est assorti d'**UNE RECOMMANDATION** :

- L'article 2 N 1.10 du règlement devrait tenir compte des dispositions de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 et spécifier que les clôtures doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, que leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 mètre et qu'elles ne peuvent être ni vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune.

Fait à Strasbourg, le 10 août 2023

Dominique BRAUN BECK

Commissaire Enquêteur

PIECES JOINTES :

- Registres d'enquête et documents remis
- Avis de la DDT reçu en cours d'enquête
- PV de synthèse du 18/07/2023
- Mémoire en réponse du 04/08/2023

ANNEXES :

- Décision n° E23000045/67 du 26/04/2023 du Tribunal Administratif de Strasbourg
- Annonces légales
- Certificats d'affichage