

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**COMMUNES DE BISCHWILLER, KALTENHOUSE, OBERHOFFEN
SUR MODER, ROHRWILLER, SCHIRRHEIN ET SCHIRRHOFFEN**

Notice explicative

16/03/2017	Approbation
21/11/2017	Mise à jour n° 1
13/09/2018	Modification simplifiée n°1
13/09/2018	Modification simplifiée n°2
24/10/2018	Mise à jour n° 2
23/04/2019	Mise à jour n° 3

MODIFICATION N°1

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire du 10 septembre 2020



A Haguenau
Le 10/09/2020

Le Vice-Président,
Jean-Lucien NETZER

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE BISCHWILLER ET ENVIRONS

NOTICE EXPLICATIVE

A annexer au rapport de présentation

I. GENERALITES

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Bischwiller et Environs a été approuvé le 16 mars 2017 par la Communauté d'Agglomération de Haguenau. Il couvre les communes de Bischwiller, Kaltenhouse, Oberhoffen sur Moder, Rohrwiler, Schirrhein et Schirrhoffen.

Depuis son approbation il a fait l'objet de 2 modifications simplifiées et de 3 mises à jour.

La Communauté d'Agglomération de Haguenau, créée le 1^{er} janvier 2017 par la fusion des Communautés de Communes de Bischwiller et Environs, de la Région de Brumath, de la Région de Haguenau et du Val de Moder, est compétente depuis sa création en matière de documents d'urbanisme.

1. OBJECTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLUI

La modification du PLUi de Bischwiller et Environs a pour de clarifier certains points du règlement écrit, d'assouplir les règles d'implantation sur limite séparative en zone UC1 et les normes de stationnement des deux roues, d'imposer la création de locaux de stockage des poubelles et d'aires de présentation pour les logements collectifs.

De plus, il est proposé de modifier le règlement graphique pour permettre la création de terrains à bâtir à Oberhoffen sur Moder, pour créer un emplacement réservé à Bischwiller et pour répondre à des besoins des exploitants d'implantation de bâtiments agricoles. En outre, cette modification est l'occasion de rectifier des limites de zones au sein de la zone urbaine et des emplacements réservés.

Conformément au code l'urbanisme, le conseil communautaire, par délibération du 12 septembre 2019, a justifié la nécessité de modifier le classement des terrains situés le long de la rue de la Forêt à Oberhoffen sur Moder de la zone IAU vers la zone UC.

2. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La présente notice explicative est destinée à compléter le rapport de présentation et présente les motivations et le contenu de la modification n°1.

Choix de la procédure

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme la procédure de modification peut être utilisée si le projet n'a pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le projet de modification a essentiellement pour but de modifier le règlement écrit et graphique sans contrevenir à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme. Ainsi les points objet de la présente procédure relèvent bien de la modification.

Déroulement de la procédure

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme :

- Le projet de modification sera transmis aux personnes publiques associées pour qu'elles émettent un avis sur le dossier,
- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 feront l'objet d'une enquête publique organisée par le Président de la Communauté d'Agglomération de Haguenau qui se tiendra au siège de la CAH et en mairie de Bischwiller, Kaltenhouse, Oberhoffen sur Moder, Rohrwiller, Schirrhein et Schirrhoffen,
- Les observations du public seront enregistrées dans un registre ouvert à cet effet et conservées,
- A l'issue de l'enquête publique le Conseil Communautaire en dressera le bilan et délibèrera pour adopter le projet de modification éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LE SITE NATURA 2000

Issue des directives européennes « Oiseaux » et « Habitat », la mise en œuvre du réseau de sites Natura 2000 vise à mettre en place une politique de conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages, afin d'assurer la biodiversité des sites retenus par chaque Etat membre. Ces zones abritent les habitats d'espèces jugés prioritaires à l'échelle de l'Union Européenne. Dans ces zones, les Etats membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernés. Pour ce faire, ils peuvent utiliser des mesures réglementaires, administratives ou contractuelles. Cependant, la création de ce réseau n'a pas pour but de mettre en place des sanctuaires où toute activité humaine serait proscrite. La protection mise en place n'est généralement pas une protection réglementaire stricte, mais une évaluation des impacts de tout nouvel aménagement sur le maintien des espèces et de leurs habitats.

Le territoire couvert par le PLUi de Bischwiller et Environs est concerné dans sa partie Nord par deux sites Natura 2000 :

- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n° FR4201798 « Massif forestier de Haguenau » au titre de la Directive Habitat qui regroupe plusieurs secteurs dans le massif forestier de Haguenau et au sein même de la clairière, abritant une grande diversité de milieux (forêts, prairies, tourbières, marais, cours d'eau, pelouses sèches, steppes, dunes sableuses continentales...) ; le territoire communautaire est concerné dans sa partie Nord (Oberhoffen-sur-Moder et Schirrhein) par les entités « Camp Militaire de Haguenau-Oberhoffen », « Allmend Ouest » et « Oberhoffen-sur-Moder » regroupant forêt, milieux ouverts et milieux humides,
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) n° FR4211790 « Forêt de Haguenau » au titre de la Directive Oiseaux qui recouvre en quasi-intégralité le massif forestier Nord de Haguenau et concerne une partie des bans communaux d'Oberhoffen-sur-Moder, Schirrhein et Schirrhoffen. Cette zone est dite d'intérêt communautaire pour les oiseaux en raison de l'abondance et de la rareté des oiseaux qui sont présents dans le massif. Le site Natura 2000 « Forêt de Haguenau » héberge en effet 11 espèces d'oiseaux nicheurs d'intérêt communautaire, dont de bonnes populations de Pics (Pics mar, noir et cendré), 19 espèces protégées au niveau national, ainsi que 3 espèces très localisées en Alsace : le Gobe-mouche à collier inféodé aux vieilles chênaies, l'Alouette lulu et l'Engoulevent d'Europe, des espèces caractéristiques des milieux ouverts et secs.

A ce titre le document approuvé a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Les modifications envisagées ne sont pas susceptibles d'affecter de manière significative les sites Natura 2000 et elles ne portent pas atteinte aux objectifs de conservation de ces sites.

La MRAe a été saisie pour évaluer la nécessité de compléter l'évaluation environnementale contenue dans le dossier approuvé et a décidé de ne pas soumettre le dossier de modification à évaluation environnementale.

II. PRESENTATION DES POINTS DE MODIFICATION

POINT N° 1 : MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

1.1. Possibilité de modification des bâtiments remarquables

Le PLUi de Bischwiller et environs contient un volet patrimonial destiné à assurer la protection de bâtiments remarquables. Pour ce faire, le règlement graphique a repéré des bâtiments remarquables et des ensembles urbains cohérents à protéger en raison de leur valeur patrimoniale. Le règlement écrit édicte quant à lui des règles particulières pour les travaux effectués sur les bâtiments remarquables. A ce titre, l'article 2 de la zone UE impose que les extensions des bâtiments remarquables ne soient pas visibles depuis le domaine public. Or si elle est intégrée de façon harmonieuse au bâti existant une extension peut tout à fait est autorisée sur la façade visible depuis le domaine public. Il s'agit de mettre en place une règle plus qualitative soumise à une intégration dans le bâti existant en lieu et place d'une règle interdisant de façon stricte toute extension visible depuis le domaine public.

Dispositions actuelles (extrait du règlement de la zone UE) :

Article 2 UE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulière

1. Sont admis sous conditions dans toute la zone UE :

- 1.1. Les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les aménagements, activités et installations qui y sont liés (telles que buvette, restaurant, club-house, ...), y compris les aires de stationnement.
- 1.2. Les logements de fonction et de gardiennage, s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
- 1.3. Les constructions, installations et aménagements liés l'aire d'accueil des gens du voyage.
- 1.4. Les extensions des bâtiments repérés au règlement graphique par le symbole « bâtiment remarquable » à condition qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Proposition de modifications (extrait du règlement de la zone UE) :

Article 2 UE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulière

1. Sont admis sous conditions dans toute la zone UE :

- 1.1. Les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les aménagements, activités et installations qui y sont liés (telles que buvette, restaurant, club-house, ...), y compris les aires de stationnement.
- 1.2. Les logements de fonction et de gardiennage, s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
- 1.3. Les constructions, installations et aménagements liés l'aire d'accueil des gens du voyage.
- 1.4. Les extensions des bâtiments repérés au règlement graphique par le symbole « bâtiment remarquable » à condition qu'elles **s'intègrent au bâti existant de façon harmonieuse.**

Pièce modifiée :
Règlement écrit (page 68)

1.2. Implantation des piscines enterrées

Le PLUi de Bischwiller et environs fixe des règles d'implantation pour les constructions par rapport au domaine public et aux limites séparatives. Or les piscines enterrées ne sont pas considérées par le code de l'urbanisme comme des constructions. En conséquence, l'instruction des demandes pour l'installation de piscines se heurtent toujours à une problématique d'interprétation du règlement écrit.

Aussi pour éviter toute ambiguïté il est proposé de préciser dans le règlement que l'implantation de piscines enterrées n'est pas soumise aux règles d'implantation par rapport au domaine public et aux limites séparatives. Cette modification concerne toutes les zones urbaines et à urbaniser à court terme, sauf les zones UX et IAUX dans lesquelles les piscines ne sont pas autorisées

Dispositions actuelles (extrait du règlement de la zone UA) :

Article 6 UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dispositions générales à toute la zone UA :

- 1.1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade*.
- 1.2. S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait* des bâtiments existants qui marque le caractère de la rue et qui ne correspond pas aux règles citées ci-dessous, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction peut être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, soit implantée entre ces deux limites.
- 1.3. Toute construction doit respecter les marges de recul et les lignes de construction* portées au règlement graphique.

Proposition de modifications (extrait du règlement de la zone UA) :

Article 6 UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dispositions générales à toute la zone UA :

- 1.1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade*.
- 1.2. S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait* des bâtiments existants qui marque le caractère de la rue et qui ne correspond pas aux règles citées ci-dessous, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction peut être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, soit implantée entre ces deux limites.
- 1.3. Toute construction doit respecter les marges de recul et les lignes de construction* portées au règlement graphique.
- 1.4. **Les piscines enterrées sont exonérées du respect des règles d'implantation imposées pour les constructions.**

Dispositions actuelles (extrait de la zone UA) :

5. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7 UA, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

6. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées sur limite séparative.

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3 mètres.

Proposition de modifications (extrait de la zone UA) :

5. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7 UA, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

6. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées sur limite séparative.

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3 mètres **et aux piscines enterrées.**

Pièces modifiées :

Règlement écrit (pages 15, 19, 33, 35, 47, 50, 60, 62, 72, 74, 100 et 101)

1.3. Implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif

Le PLUi de Bischwiller et environs exonère les équipements publics et/ou d'intérêt collectif du respect des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives. Toutefois la rédaction actuelle de la règle peut être sujette à interprétation. Il est proposé d'amender la rédaction pour plus de clarté.

Dispositions actuelles (extrait de la zone UB) :

5. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7 UB, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

6. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées sur limite séparative.

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres hors tout.

Proposition de modifications (extrait de la zone UB) :

5. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7 UB, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

6. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **qui sont exonérées du respect des règles d'implantation.**

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres hors tout.

Pièces modifiées :

Règlement écrit (pages 19, 35, 50, 62, 74, 88, 101 et 113)

1.4. Exception aux règles d'implantation : le Schlupf

Afin de permettre, en centre ancien, l'implantation dans le respect de la tradition locale des bâtiments, le règlement autorise dans les zones UA3 et UA4 l'implantation en léger retrait par rapport aux limites séparatives. Cette implantation caractéristique en Alsace s'appelle le « Schlupf ». Afin de définir ce qui est entendu sous ce terme il a été précisé dans le règlement que le retrait ne doit pas dépasser 0,50 mètre par rapport à la limite séparative. Mais le lexique qui est annexé au règlement précise que le Schlupf peut présenter une distance par rapport à la limite séparative comprise en 0,50 et 1 mètre. Il est proposé d'harmoniser la règle en rectifiant cette erreur matérielle.

Dispositions actuelles (extrait du règlement de la zone UA) :

3. Implantation dans les secteurs de zone UA3 et UA4 :

- 3.1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.
- 3.2. A défaut, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1,90 mètre ($L=H/2$ minimum 1,90 mètre).
- 3.3. Par exception, un léger recul est autorisé conformément à la tradition locale du « Schlupf* » pour tout type de façade (mur gouttereau* ou pignon*), à condition qu'il n'excède pas 0,50 mètre de la limite et que le débord de toit soit à l'aplomb de la limite parcellaire.

Dispositions actuelles (extrait du lexique) :

Schlupf

Léger recul des constructions compris entre 0,50 et 1 mètre par rapport à la limite séparative latérale correspondant aux contraintes techniques de l'égout du toit.

Proposition de modifications (extrait du lexique) :

Schlupf

Léger recul des constructions **de 0,50 mètre maximum** par rapport à la limite séparative latérale correspondant aux contraintes techniques de l'égout du toit.

Pièce modifiée :
Règlement écrit (page 166)

1.5. Règles d'implantation des constructions sur limite séparative en zone UC1

La zone UC qui comprend les urbanisations récentes sous forme de lotissement permet la construction sur limites séparatives de construction sous réserve de respecter un gabarit de hauteur (2,50 mètres au droit de la limite séparative et au-delà de cette hauteur aucune partie de la construction ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45°).

Or, pour permettre une construction d'une hauteur permettant de créer un niveau habitable d'une hauteur intérieure finie de 2,20 mètres la hauteur totale de 2,50 mètres sur limite séparative est trop limitative.

Il est proposé d'augmenter la hauteur autorisée sur limite séparative à 3,50 mètres en conservant la même règle de gabarit. De plus, afin d'éviter des problématiques liées à la promiscuité du voisinage il est proposé de préciser qu'en cas de toiture terrasse celle-ci ne devra pas pouvoir faire l'objet d'une utilisation en qualité de terrasse d'agrément.

Dispositions actuelles (extrait du règlement de la zone UC) :

3. Implantation jouxtant les limites séparatives :

3.1. Dans le secteur de zone UC1 :

3.1.1. Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur totale au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres.

3.1.2. Au-delà de cette hauteur, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal.

Proposition de modifications (extrait du règlement de la zone UC) :

3. Implantation jouxtant les limites séparatives :

3.1. Dans le secteur de zone UC1 :

3.1.1. Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur totale au droit de la limite séparative **n'excède pas 3,50 mètres.**

3.1.2. Au-delà de cette hauteur, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal.

3.1.3. **Lorsque la construction implantée sur limite séparative dispose d'une toiture terrasse celle-ci devra demeurer inaccessible**

Pièces modifiées :

Règlement écrit (page 49)

Rapport de présentation (page 552)

1.6. Hauteur des constructions à usage de commerces

Le PLUi impose une hauteur maximale des constructions qui, dans certaines zones, est différentes suivant la destination de la construction. Ainsi que zone UA la hauteur maximale des constructions qui ne sont pas destinées à de l'habitation est fixée à 5 mètres hors tout.

Certaines constructions existantes en zone UA et UB et n'étant pas destinées à de l'habitation présentent une hauteur supérieure à 5 mètres. Dans le but de ne pas bloquer un projet d'installation d'un commerce dans les centres anciens et dans la périphérie du centre il est proposé de déroger à la règle des 5 mètres de hauteur maximum pour les locaux commerciaux existants dont la hauteur excède déjà 5 mètres avant travaux.

Dispositions actuelles (extrait du règlement de la zone UA) :

3. Dispositions particulières

- 3.1. La hauteur maximale des constructions autres que celles destinées à l'habitation est fixée à 5 mètres hors tout.
- 3.2. La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics*.

Proposition de modifications (extrait du règlement de la zone UA) :

3. Dispositions particulières

- 3.1. La hauteur maximale des constructions autres que celles destinées à l'habitation est fixée à 5 mètres hors tout.
- 3.2. **Pour les constructions existantes à usage de commerces ayant une hauteur supérieure à 5 mètres les éventuelles extensions respecteront la hauteur maximale de l'existant.**
- 3.3. La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics*.

Pièce modifiée :

Règlement écrit (pages 20 et 37)

1.7. Hauteur des constructions en zone UD

La zone UD est une zone urbaine présente exclusivement sur Bischwiller et destinée à accueillir essentiellement des constructions à usage d'habitat collectif. Pour cette raison les règles de hauteur sont plus souples que dans les autres zones urbaines (12,50 mètres à l'égout – 15 mètres maximum).

Toutefois, les hauteurs s'appliquent différemment suivant la destination du bâtiment. La règle est plus permissive pour les bâtiments à usage d'habitation que pour les locaux d'une autre destination (5 mètres hors tout). Afin de permettre la réalisation d'un équipement de type « pôle médical » dans cette zone il est proposé de permettre aux équipements d'intérêt collectif de s'exonérer du respect de la règle de hauteur. Pour mémoire, le règlement actuel exonère déjà les bâtiments publics du respect de cette règle.

Dispositions actuelles (extrait du règlement de la zone UD) :

3. Dispositions particulières

- 3.1. La hauteur maximale des constructions autres que celles destinées à l'habitation est fixée à 5 mètres hors tout.
- 3.2. La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics*.
- 3.3. Lorsque par son gabarit, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 10 UD, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.

Proposition de modifications (extrait du règlement de la zone UD) :

3. Dispositions particulières

- 3.1. La hauteur maximale des constructions autres que celles destinées à l'habitation est fixée à 5 mètres hors tout.
- 3.2. La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics* **et les équipements d'intérêt collectif.**
- 3.3. Lorsque par son gabarit, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 10 UD, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.

Pièce modifiée :

Règlement écrit (page 63)

1.8. Règlementation de l'aspect des toitures en zone UA

Le règlement du PLUi pour la zone UA1 de centre ancien à Bischwiller prévoit l'interdiction d'implanter des fenêtres de toit visible depuis le domaine public. Il s'avère que les bâtiments dont la hauteur dépasse le gabarit du R+1+combles n'ont aucun impact visuel depuis le domaine public pour ce qui concerne leur toiture. Aussi il est proposé de préciser dans la règle que les bâtiments d'un gabarit supérieur à R+1+combles ne sont pas concernés par l'interdiction de mettre en place une fenêtre de toit.

Dispositions actuelles (extrait du règlement de la zone UA1) :

2. Dispositions concernant le secteur de zone UA1 :

2.1. Façades

- 2.1.1. Lors de ravalement de façade, s'il existe un colombage en bon état de conservation, celui-ci doit être apparent.
- 2.1.2. Les perrons à caractère patrimonial implantés sur l'espace public sont à conserver.
- 2.1.3. Les éléments architecturaux ou de modénature* tels que croupes, auvents de pignon, balcons en bois, volets pleins à battants... doivent être conservés ou remplacés à l'identique.
- 2.1.4. Les volets roulants sur les façades donnant sur la rue sont interdits sur les bâtiments repérés au règlement graphique par le symbole « bâtiment remarquable », sauf en ce qui concerne les vitrines des commerçants et artisans.

2.2. Ouvertures

- 2.2.1. Les nouvelles ouvertures sur rue doivent respecter le rythme horizontal et vertical de la façade. Elles doivent être plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les vitrines des commerçants et artisans.
- 2.2.2. L'aspect des encadrements des ouvertures lorsque ces dernières sont en pierre, doit être conservé, y compris les modénatures les décorant. Les peintures sur ces encadrements sont donc interdites.

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.
- 2.3.2. Les fenêtres de toit* visible depuis le domaine public sont interdites.

Proposition de modifications (extrait du règlement de la zone UA1) :

2. Dispositions concernant le secteur de zone UA1 :

2.1. Façades

- 2.1.1. Lors de ravalement de façade, s'il existe un colombage en bon état de conservation, celui-ci doit être apparent.
- 2.1.2. Les perrons à caractère patrimonial implantés sur l'espace public sont à conserver.
- 2.1.3. Les éléments architecturaux ou de modénature* tels que croupes, auvents de pignon, balcons en bois, volets pleins à battants... doivent être conservés ou remplacés à l'identique.
- 2.1.4. Les volets roulants sur les façades donnant sur la rue sont interdits sur les bâtiments repérés au règlement graphique par le symbole « bâtiment remarquable », sauf en ce qui concerne les vitrines des commerçants et artisans.

2.2. Ouvertures

- 2.2.1. Les nouvelles ouvertures sur rue doivent respecter le rythme horizontal et vertical de la façade. Elles doivent être plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les vitrines des commerçants et artisans.
- 2.2.2. L'aspect des encadrements des ouvertures lorsque ces dernières sont en pierre, doit être conservé, y compris les modénatures les décorant. Les peintures sur ces encadrements sont donc interdites.

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.
- 2.3.2. Les fenêtres de toit* visible depuis le domaine public sont interdites **sauf pour les immeubles d'une hauteur supérieure à un Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles.**

Pièce modifiée :
Règlement écrit (page 22)

1.9. Règlementation de l'aspect des façades

Aucune disposition du règlement du PLUi n'encadre actuellement la teinte des façades. Or les teintes de façades participent fortement à l'insertion des projets dans un contexte urbain existant. La multiplication des teintes sombres est de nature à nuire à l'harmonie et à l'insertion dans le site existant.

Aussi, il est proposé d'interdire les teintes sombres en façades et de préciser que les couleurs devront s'harmoniser avec les constructions voisines. Etant précisé que des couleurs plus sombres peuvent être appliquées en façade pour les soubassements ainsi que sur des surfaces plus restreintes pour permettre d'animer une façade.

Dispositions actuelles (extrait du règlement de la zone UA) :

Article 11 UA : Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales à toute la zone UA :

- 1.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.2. Le projet s'inscrivant dans un « Ensemble Urbain Cohérent » repéré au règlement graphique, doit se conformer à la morphologie dominante des constructions environnantes situées à l'intérieur du dit ensemble, notamment en termes de volumétrie, de hauteur, et d'implantation.
- 1.3. Toute modification ou extension d'un bâtiment figurant au règlement graphique au sein du symbole « Ensemble Urbain Cohérent » et/ou repéré par le symbole « bâtiment remarquable » ne devra pas porter atteinte au caractère de celui-ci.
- 1.4. Les devantures commerciales ou artisanales doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des façades, sans masquer ni recouvrir même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux.
- 1.5. Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité et conserver une stabilité dans le temps.
- 1.6. Installations techniques :
 - 1.6.1. Toute installation technique (gainés ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée à l'architecture et à l'aménagement de la parcelle.
 - 1.6.2. L'installation d'antennes paraboliques soumises à autorisation est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant leur hauteur de faitage. Leur installation est toutefois autorisée sur les toitures terrasses. Lorsque le réflecteur de l'antenne n'est pas maillé, sa teinte sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle l'antenne est installée.

Article 11 UA : Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales à toute la zone UA :

- 1.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.2. Le projet s'inscrivant dans un « Ensemble Urbain Cohérent » repéré au règlement graphique, doit se conformer à la morphologie dominante des constructions environnantes situées à l'intérieur du dit ensemble, notamment en termes de volumétrie, de hauteur, et d'implantation.
- 1.3. Toute modification ou extension d'un bâtiment figurant au règlement graphique au sein du symbole « Ensemble Urbain Cohérent » et/ou repéré par le symbole « bâtiment remarquable » ne devra pas porter atteinte au caractère de celui-ci.
- 1.4. Les devantures commerciales ou artisanales doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des façades, sans masquer ni recouvrir même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux.
- 1.5. Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité et conserver une stabilité dans le temps.
- 1.6. **Les façades de teinte sombre sont interdites (coefficient d'absorption solaire inférieure à 0,6), sauf pour les soubassements et les éléments architecturaux ponctuels. Les couleurs des façades devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions voisines.**

Pièces modifiées :

Règlement écrit (pages 21, 37, 51 et 63)

1.10. Règle pour la mise en place de clôture

Le règlement du PLUi prévoit la possibilité de mettre en place une clôture composée d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'un dispositif de claire-voie pour les zones urbaines UB, UC et UD qui sont à vocation principale d'habitat. La volonté traduite par cette règle est de ne pas permettre la mise en place de mur plein dans les secteurs d'urbanisation récents afin de ne pas cloisonner à outrance les parcelles par rapport au domaine public.

Toutefois, la règle telle qu'elle est rédigée ne permet pas de mettre en place un muret sans que celui-ci soit réhaussé d'un dispositif de claire-voie. Il est proposé d'assouplir la règle pour permettre l'implantation de murets de clôture le long du domaine public.

De plus, il est proposé d'assouplir les règles pour l'implantation de clôtures le long des limites séparatives en limitant uniquement la hauteur de celle-ci sans prescrire de matériau.

Dispositions actuelles (extrait du règlement de la zone UB) :

Article 11 UB : Aspect extérieur des constructions

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Le projet s'inscrivant dans un « Ensemble Urbain Cohérent » repéré au règlement graphique, doit se conformer à la morphologie dominante des constructions environnantes situées à l'intérieur du dit ensemble, notamment en termes de volumétrie, de hauteur, et d'implantation.
3. Toute modification ou extension d'un bâtiment figurant au règlement graphique au sein du symbole « Ensemble Urbain Cohérent » et/ou repéré par le symbole « bâtiment remarquable » ne devra pas porter atteinte au caractère de celui-ci.
4. Toute installation technique (gaines ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée à l'architecture et à l'aménagement de la parcelle.
5. L'installation d'antennes paraboliques soumises à autorisation est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie* sur les balcons ou en dépassant leur hauteur de faitage. Leur installation est toutefois autorisée sur les toitures terrasses.
6. Les aires de dépôts, stockage ou livraison doivent être conçues de manière à ne pas être vues du domaine public. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à ce qu'ils ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.
7. La hauteur maximale des clôtures sur rue et sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre compté à partir du sol naturel.
8. Les clôtures doivent être soit à claire-voie*, soit composées d'un mur bahut* de 0,60 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale. Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux clôtures voisines existantes.

Article 11 UB : Aspect extérieur des constructions

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Le projet s'inscrivant dans un « Ensemble Urbain Cohérent » repéré au règlement graphique, doit se conformer à la morphologie dominante des constructions environnantes situées à l'intérieur du dit ensemble, notamment en termes de volumétrie, de hauteur, et d'implantation.
3. Toute modification ou extension d'un bâtiment figurant au règlement graphique au sein du symbole « Ensemble Urbain Cohérent » et/ou repéré par le symbole « bâtiment remarquable » ne devra pas porter atteinte au caractère de celui-ci.
4. Toute installation technique (gaines ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée à l'architecture et à l'aménagement de la parcelle.
5. L'installation d'antennes paraboliques soumises à autorisation est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie* sur les balcons ou en dépassant leur hauteur de faitage. Leur installation est toutefois autorisée sur les toitures terrasses.
6. Les aires de dépôts, stockage ou livraison doivent être conçues de manière à ne pas être vues du domaine public. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à qu'ils ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.
7. La hauteur maximale des clôtures sur rue et sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre compté à partir du sol naturel.
8. Les clôtures **implantées le long du domaine public** doivent être soit à claire-voie*, soit composées d'un mur bahut* de 0,60 mètre maximum surmonté **ou non** d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale. Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux clôtures voisines existantes.

Pièces modifiées :

Règlement écrit (pages 37, 51 et 63)

Rapport de présentation (page 545)

1.11. Mise en place d'une obligation de créer un local poubelles

Dans le cadre de la collecte des déchets ménagers en porte à porte et au rajout d'une collecte en porte à porte également de recyclables il est constaté que la gestion des récipients en stockage et lors de la collecte pose des soucis dans les opérations créant plusieurs logements.

Lors de l'élaboration du PLUi seuls les déchets ménagers faisaient l'objet d'un ramassage en porte à porte. Actuellement les habitations disposent de 3 contenants : déchets ménagers, verre et autres recyclables. En conséquence la problématique a triplé depuis l'élaboration du document.

Il est donc proposé d'imposer la création d'un local de stockage des poubelles et d'une aire de présentation lors de la réalisation de logements collectifs de plus de 4 logements.

Dispositions actuelles (extrait du règlement de la zone UB) :

Article 11 UB : Aspect extérieur des constructions

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Le projet s'inscrivant dans un « Ensemble Urbain Cohérent » repéré au règlement graphique, doit se conformer à la morphologie dominante des constructions environnantes situées à l'intérieur du dit ensemble, notamment en termes de volumétrie, de hauteur, et d'implantation.
3. Toute modification ou extension d'un bâtiment figurant au règlement graphique au sein du symbole « Ensemble Urbain Cohérent » et/ou repéré par le symbole « bâtiment remarquable » ne devra pas porter atteinte au caractère de celui-ci.
4. Toute installation technique (gainés ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée à l'architecture et à l'aménagement de la parcelle.
5. L'installation d'antennes paraboliques soumises à autorisation est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie* sur les balcons ou en dépassant leur hauteur de faitage. Leur installation est toutefois autorisée sur les toitures terrasses.
6. Les aires de dépôts, stockage ou livraison doivent être conçues de manière à ne pas être vues du domaine public. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à qu'ils ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.
7. La hauteur maximale des clôtures sur rue et sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre compté à partir du sol naturel.
8. Les clôtures **implantées le long du domaine public** doivent être soit à claire-voie*, soit composées d'un mur bahut* de 0,60 mètre maximum surmonté **ou non** d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale. Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux clôtures voisines existantes.
9. La démolition des clôtures repérées au règlement graphique par le symbole « clôtures soumises à dispositions particulières » est interdite. Toute modification de la clôture (démolition-reconstruction ou travaux de restauration) ne doit pas porter atteinte à ses caractéristiques.

Article 11 UB : Aspect extérieur des constructions

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Le projet s'inscrivant dans un « Ensemble Urbain Cohérent » repéré au règlement graphique, doit se conformer à la morphologie dominante des constructions environnantes situées à l'intérieur du dit ensemble, notamment en termes de volumétrie, de hauteur, et d'implantation.
3. Toute modification ou extension d'un bâtiment figurant au règlement graphique au sein du symbole « Ensemble Urbain Cohérent » et/ou repéré par le symbole « bâtiment remarquable » ne devra pas porter atteinte au caractère de celui-ci.
4. Toute installation technique (gainés ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée à l'architecture et à l'aménagement de la parcelle.
5. L'installation d'antennes paraboliques soumises à autorisation est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie* sur les balcons ou en dépassant leur hauteur de faîtage. Leur installation est toutefois autorisée sur les toitures terrasses.
6. Les aires de dépôts, stockage ou livraison doivent être conçues de manière à ne pas être vues du domaine public. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à qu'ils ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.
7. La hauteur maximale des clôtures sur rue et sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre compté à partir du sol naturel.
8. Les clôtures **implantées le long du domaine public** doivent être soit à claire-voie*, soit composées d'un mur bahut* de 0,60 mètre maximum surmonté **ou non** d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale. Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux clôtures voisines existantes.
9. La démolition des clôtures repérées au règlement graphique par le symbole « clôtures soumises à dispositions particulières » est interdite. Toute modification de la clôture (démolition-reconstruction ou travaux de restauration) ne doit pas porter atteinte à ses caractéristiques.
10. **Toute création de plus de 4 logements collectifs entraîne l'obligation de construire un local poubelles d'une surface minimale de 5 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée et d'une aire de présentation des poubelles directement accessible depuis le domaine public d'une surface minimale de 2 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée.**

Pièces modifiées :

Règlement écrit (pages 25, 38, 51 et 64)

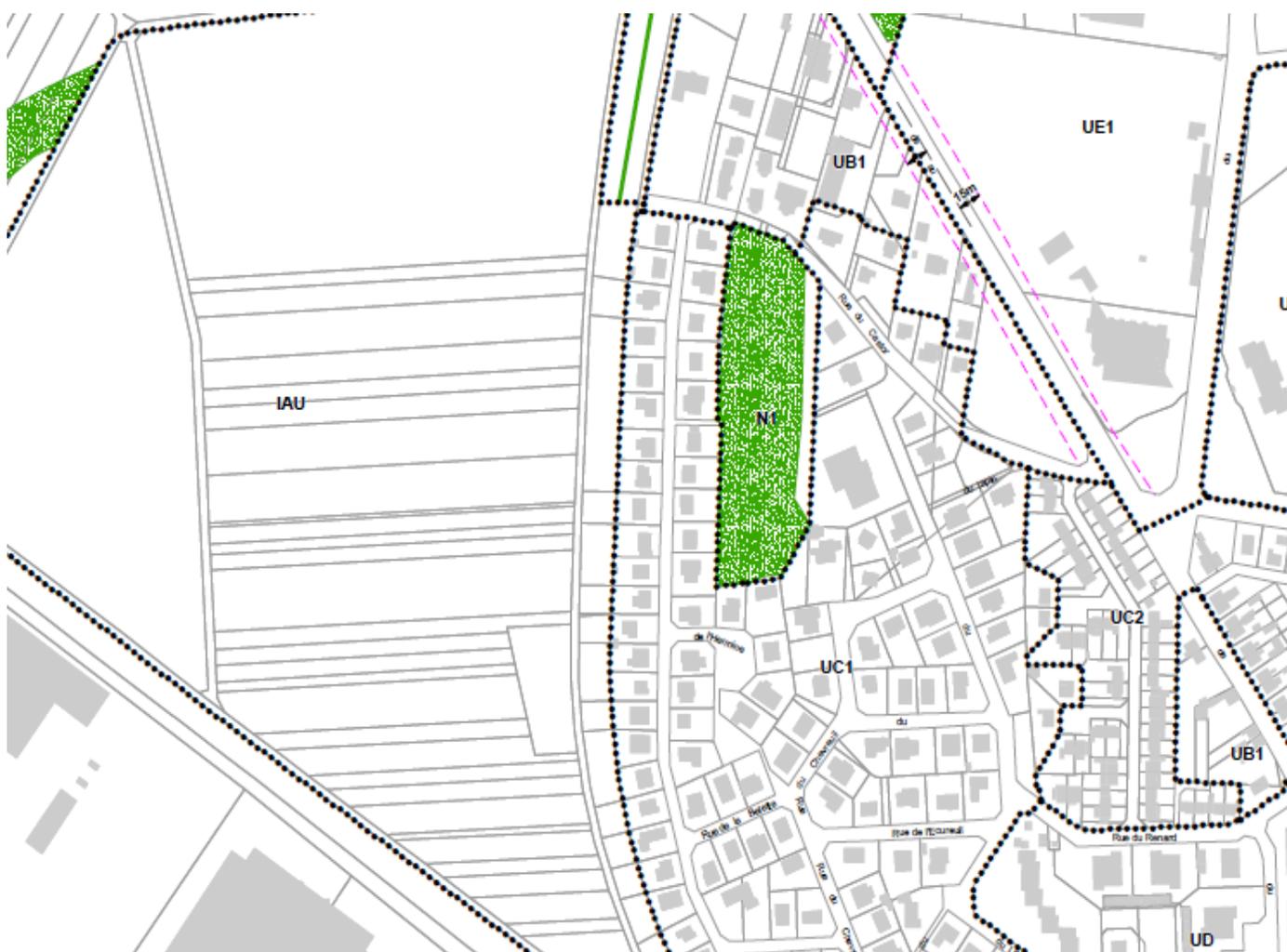
POINT N° 2 : MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1. Rue du Cerf à Bischwiller : rajout d'un emplacement réservé

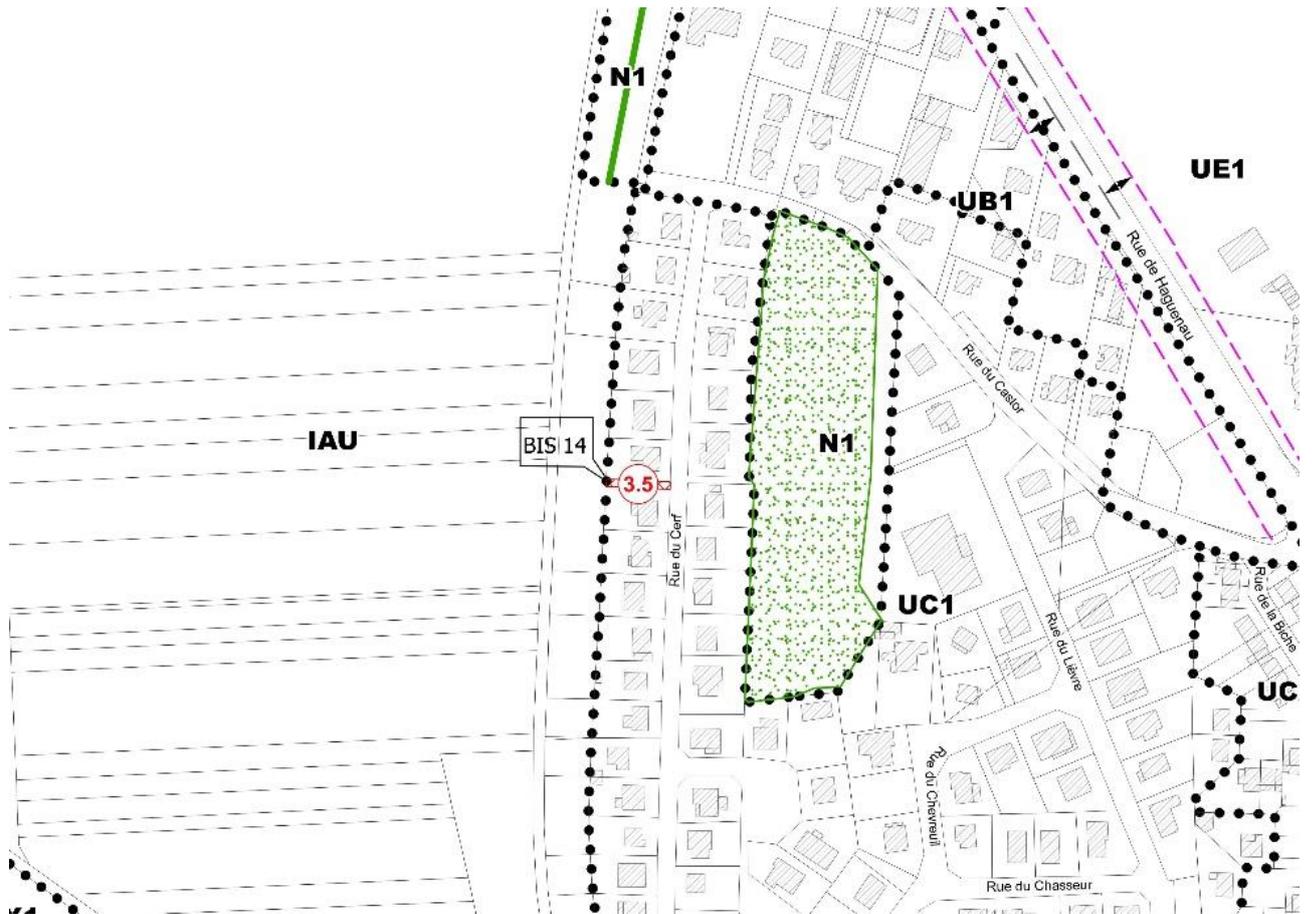
La ville de Bischwiller a engagé une procédure de création de zone d'aménagement concertée pour l'urbanisation de la zone IAU situé au lieudit Baumgarten.

Dans le cadre des études préalables à la création de la ZAC il a été jugé opportun de prévoir une liaison douce entre la zone IAU et l'école maternelle du Hasensprung afin de favoriser les déplacements non motorisés vers l'école. Pour ce faire il est proposé de créer un emplacement réservé entre la zone IAU et la rue du Cerf, la liaison entre la rue du Cerf et l'école bénéficiant déjà d'un cheminement piétons-cycles.

Situation actuelle au PLUi



Modification proposée



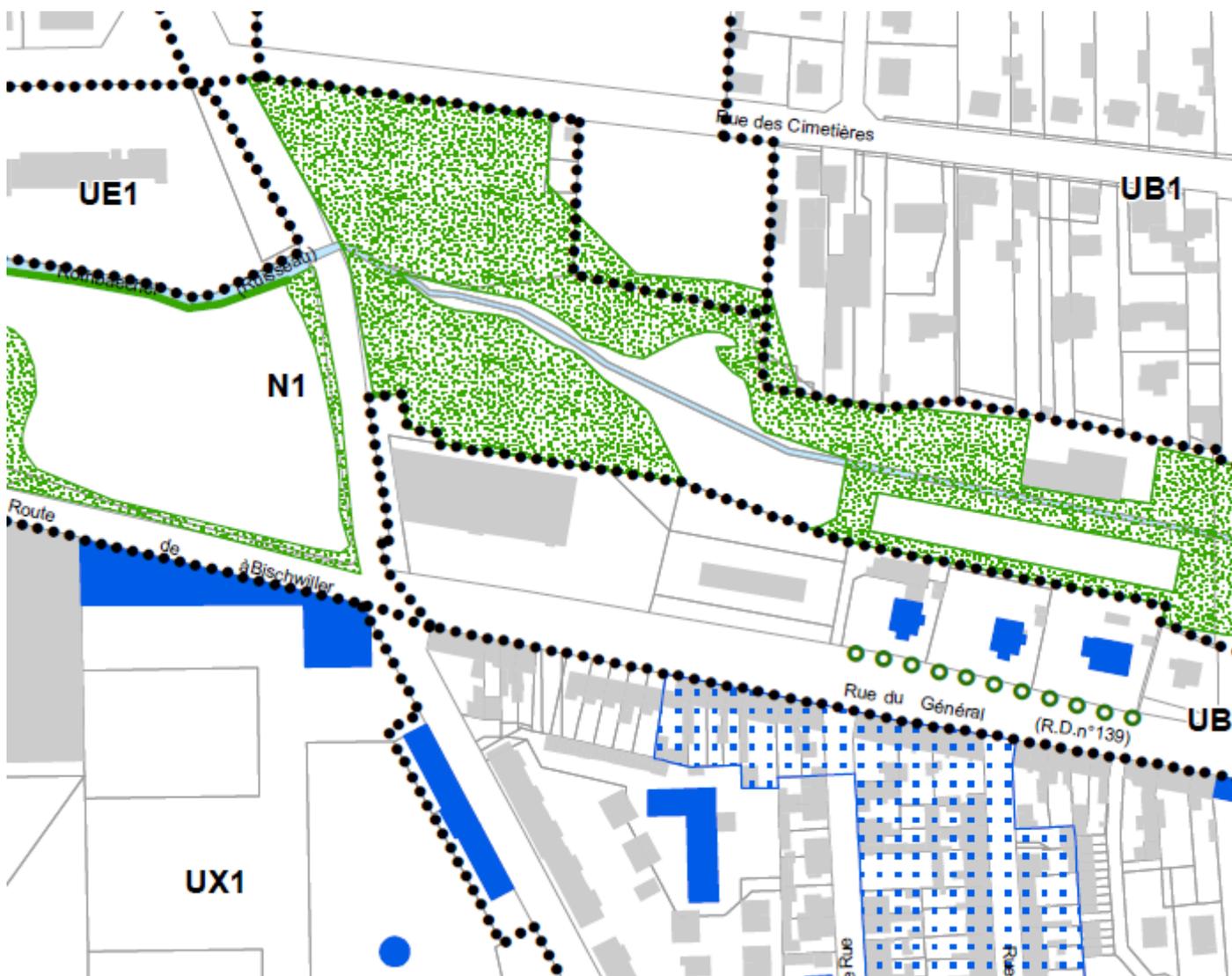
Pièces modifiées :

- Règlement graphique – plan de zonage n° 3 au 1/2000^{ème}*
- Règlement graphique – plan de zonage n° 12 au 1/5000^{ème}*
- Rapport de présentation (page 625)*
- Liste des emplacements réservés*

2.2. Rue de Haguenau à Bischwiller : rectification d'une erreur matérielle au niveau du zonage

La limite entre la trame verte qui longe le Rothbaechel et la zone UB est erronée au niveau du magasin d'alimentation Mutlu situé à l'angle entre la rue de Haguenau et la rue du Général Rampont. En effet, une parcelle appartenant à la ville de Bischwiller et faisant partie de la trame verte a été classée par erreur en zone UB1 il est proposé de la reclasser en zone N1.

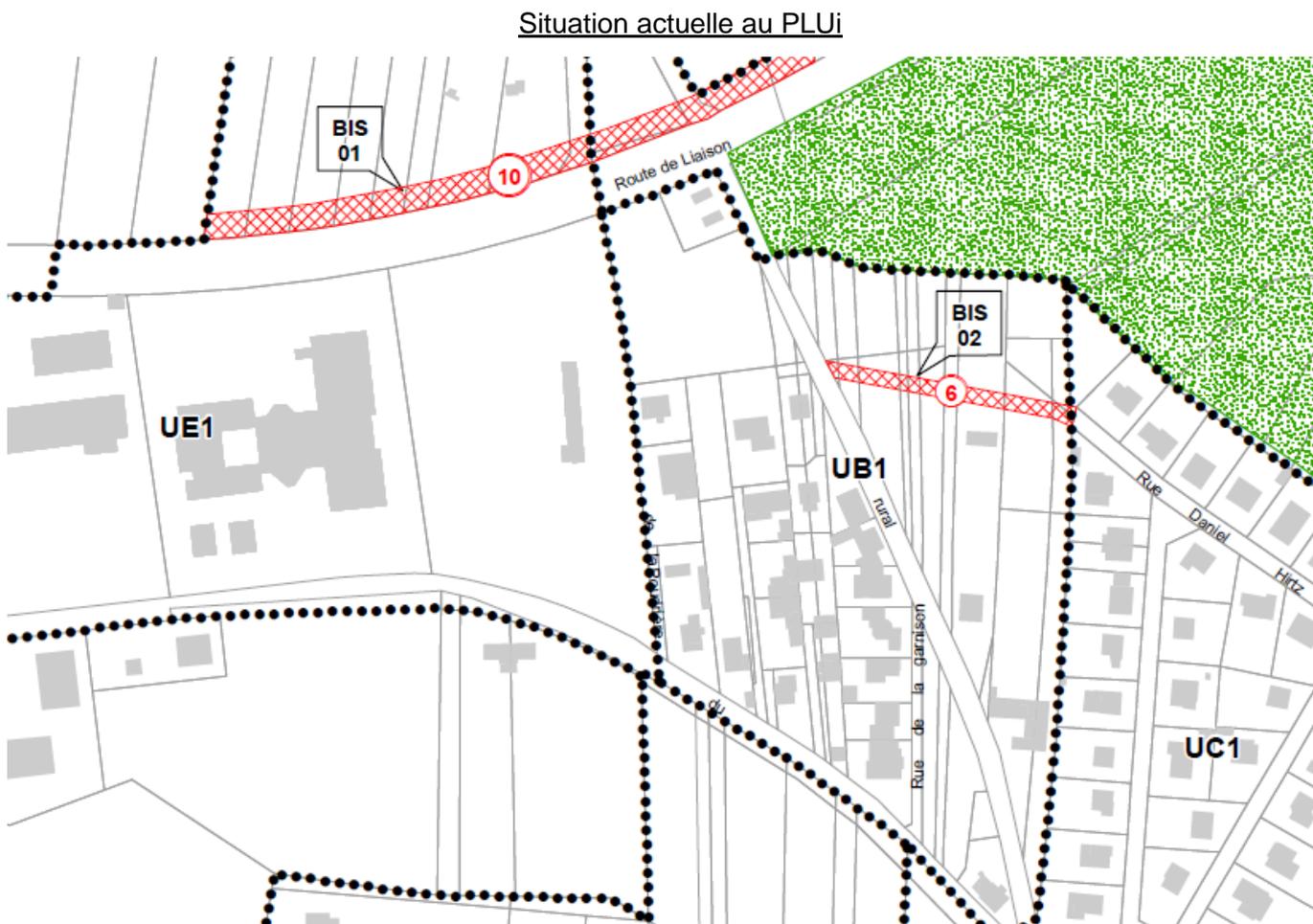
Situation actuelle au PLUi

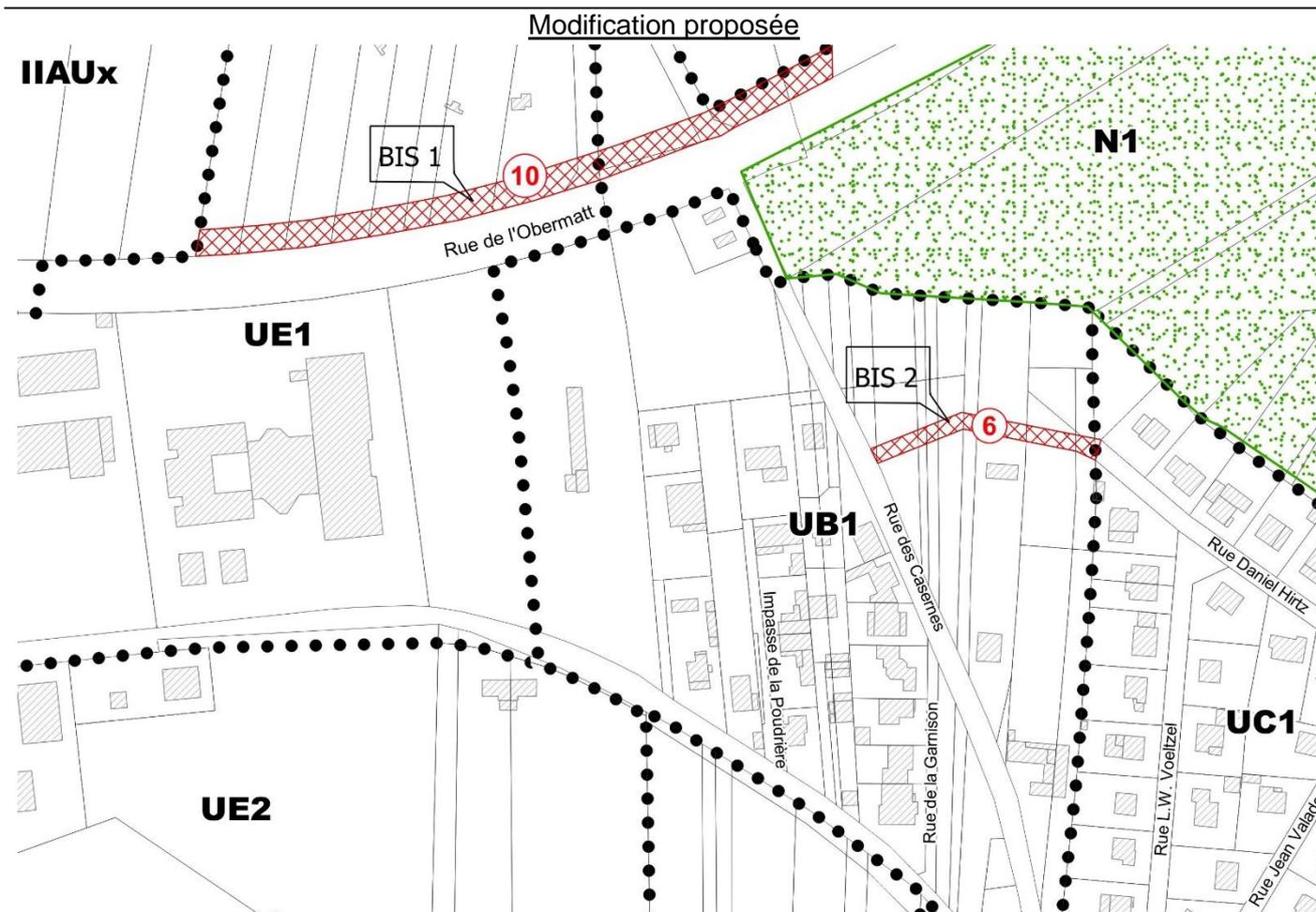


2.3. Rue des Casernes à Bischwiller : modification d'un emplacement réservé

L'emplacement réservé BIS02 a été mis en place pour permettre la réalisation de la liaison entre la rue Daniel Hirtz et la rue des Casernes. La rue Daniel Hirtz comprend une amorce pour la réalisation de cette liaison en raison d'un bouclage qui dès la réalisation de l'opération d'urbanisation du lotissement de la Daniel Hirtz avait été prévu.

Toutefois, sa géométrie ne permet pas une desserte optimale de toutes les parcelles situées entre les rues Daniel Hirtz et des casernes. Pour optimiser l'urbanisation du secteur il est proposé de modifier l'emplacement réservé BIS02.





Modification proposée

IIAUx

BIS 1

10

Rue de l'Obermatt

UE1

N1

BIS 2

6

UB1

Rue des Casernes

UC1

Impasse de la Poudrière

Rue de la Garnison

Rue L.W. Voeltzel

Rue Daniel Hirtz
Rue Jean Valade

UE2

Pièces modifiées :

Règlement graphique – plan de zonage n° 4 au 1/2000^{ème}

Règlement graphique – plan de zonage n° 12 au 1/5000^{ème}

Liste des emplacements réservés

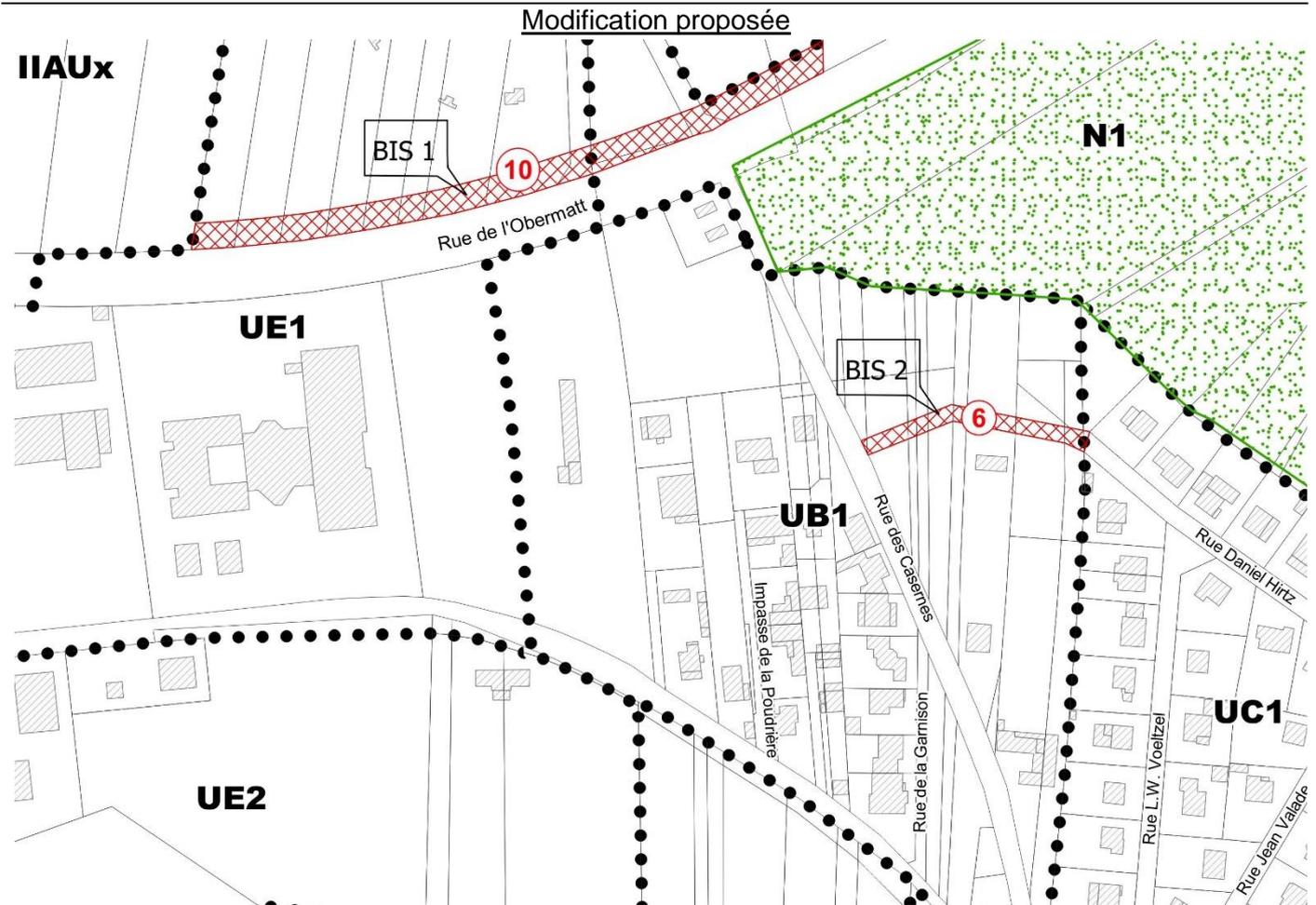
2.4. Rue de l'Obermatt à Bischwiller : modification du zonage

Dans le cadre du réaménagement de la déchèterie de Bischwiller par la Communauté d'Agglomération un giratoire a été mis en place sur la rue de l'Obermatt. Ce giratoire dispose de 4 sorties : l'une pour la déchèterie, deux pour la continuité de la circulation rue de l'Obermatt et une dernière en attente de la réalisation d'une voirie au niveau du terrain de pétanque.

Le terrain de pétanque, propriété de la ville de Bischwiller, a été classé lors de l'élaboration du PLUi en zone UE réservée aux constructions à usage d'équipements collectifs ou de service public. Ce classement avait été privilégié du fait de la proximité de la cité scolaire (collège et lycée), de l'utilisation partielle du terrain en tant que stationnement pour la cité scolaire et de l'absence de desserte suffisante (voirie et réseaux) au droit de la parcelle. La réalisation d'une nouvelle voirie desservant ce terrain permet à présent d'envisager le reclassement partiel de la parcelle en zone UB. Le classement en zone UB ne concerne que l'emprise actuelle du terrain de pétanque. Le parking reste classé en zone UE.

Situation actuelle au PLUi





Pièces modifiées :

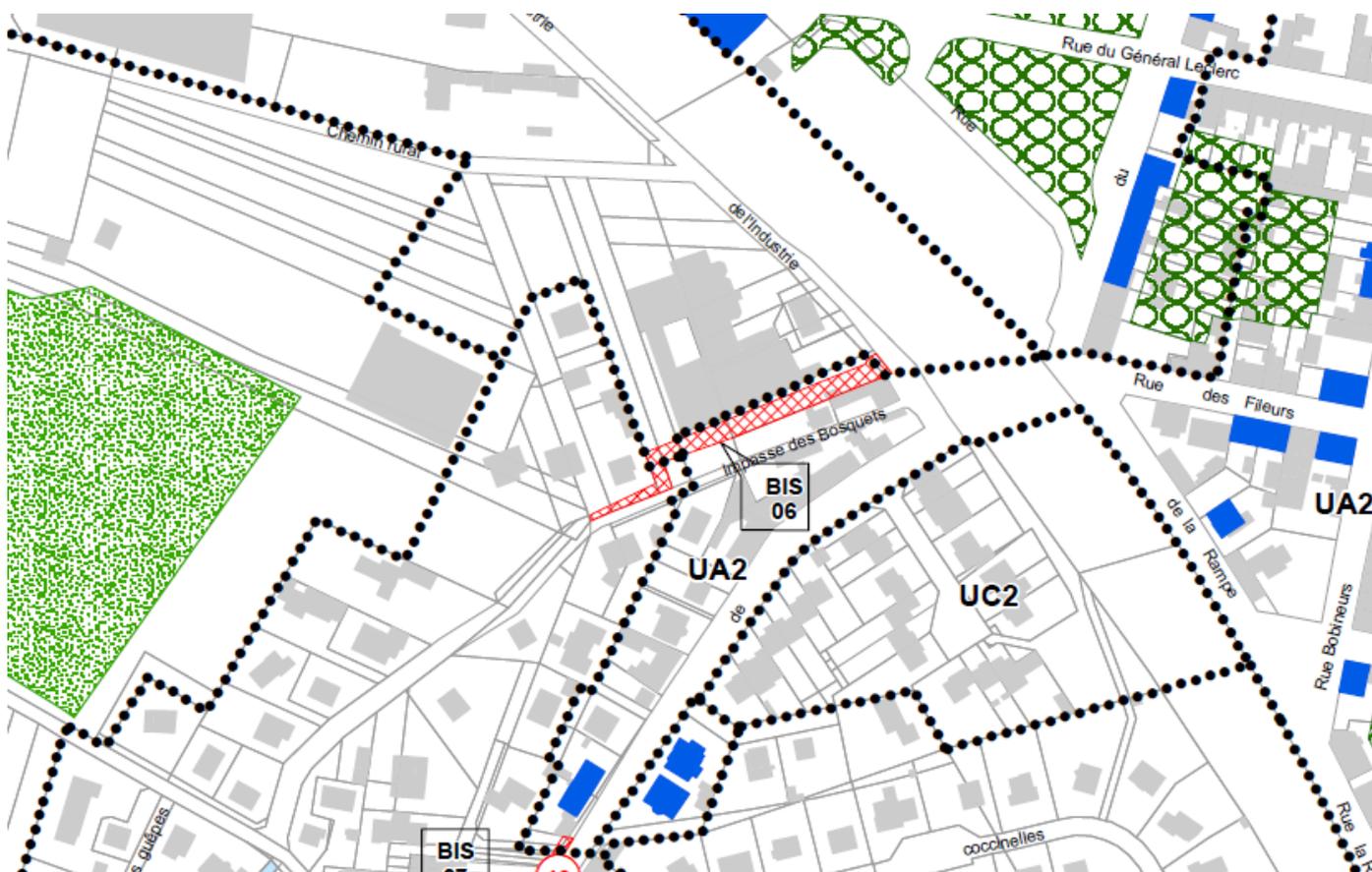
Règlement graphique – plan de zonage n° 4 au 1/2000^{ème}
Règlement graphique – plan de zonage n° 12 au 1/5000^{ème}
Rapport de présentation (pages 658 et 660)

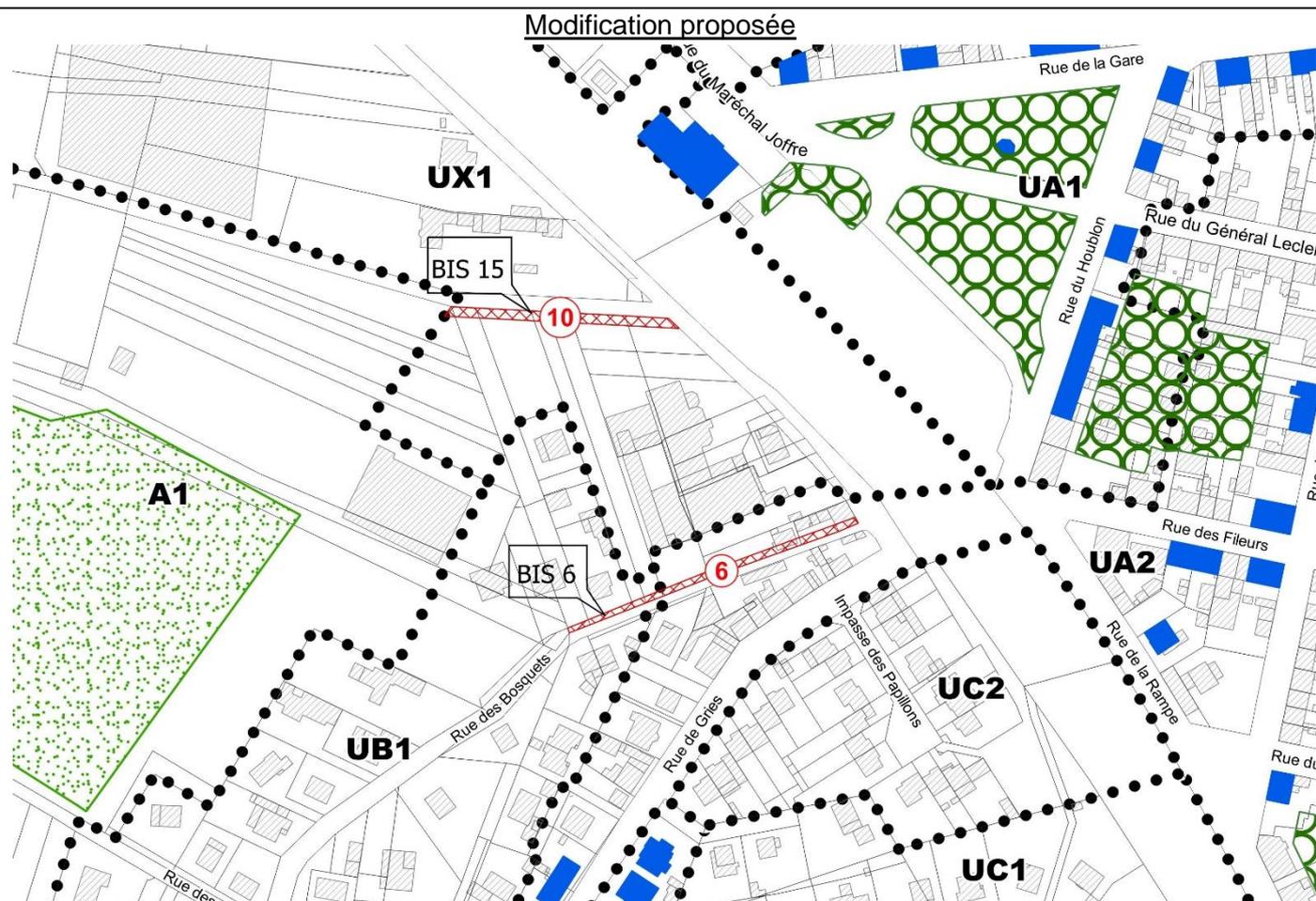
2.5. Rue des Bosquets à Bischwiller : modification d'un emplacement réservé

L'emplacement réservé BIS06 a été mis en place pour permettre l'amélioration de la circulation rue des Bosquets. La rue des Bosquets au niveau de sa sortie sur la rue de l'Industrie est étroite du fait de la présence d'un immeuble de part et d'autre de la chaussée. L'emplacement réservé matérialisé au niveau du PLUi prévoit le déport de la sortie de la rue des Bosquets sur la rue de l'Industrie plus au nord par rapport à sa sortie actuelle. Cette hypothèse avait été retenue du fait de l'absence de construction qui serait impactée par l'emplacement réservé. Elle est toutefois plus onéreuse et plus difficile à réaliser qu'un élargissement de la voirie dans la prolongation de la rue des Bosquets dans son emprise actuelle. Aussi il est proposé de déplacer l'emplacement réservé BIS06.

De plus, pour permettre d'améliorer la desserte des jardins familiaux situés au lieudit Loehl et ne pas obérer la desserte d'une urbanisation à très long terme du secteur situé à l'arrière de la rue de l'Industrie il est proposé de rajouter un emplacement réservé pour l'élargissement à 10 mètres du chemin rural.

Situation actuelle au PLUi

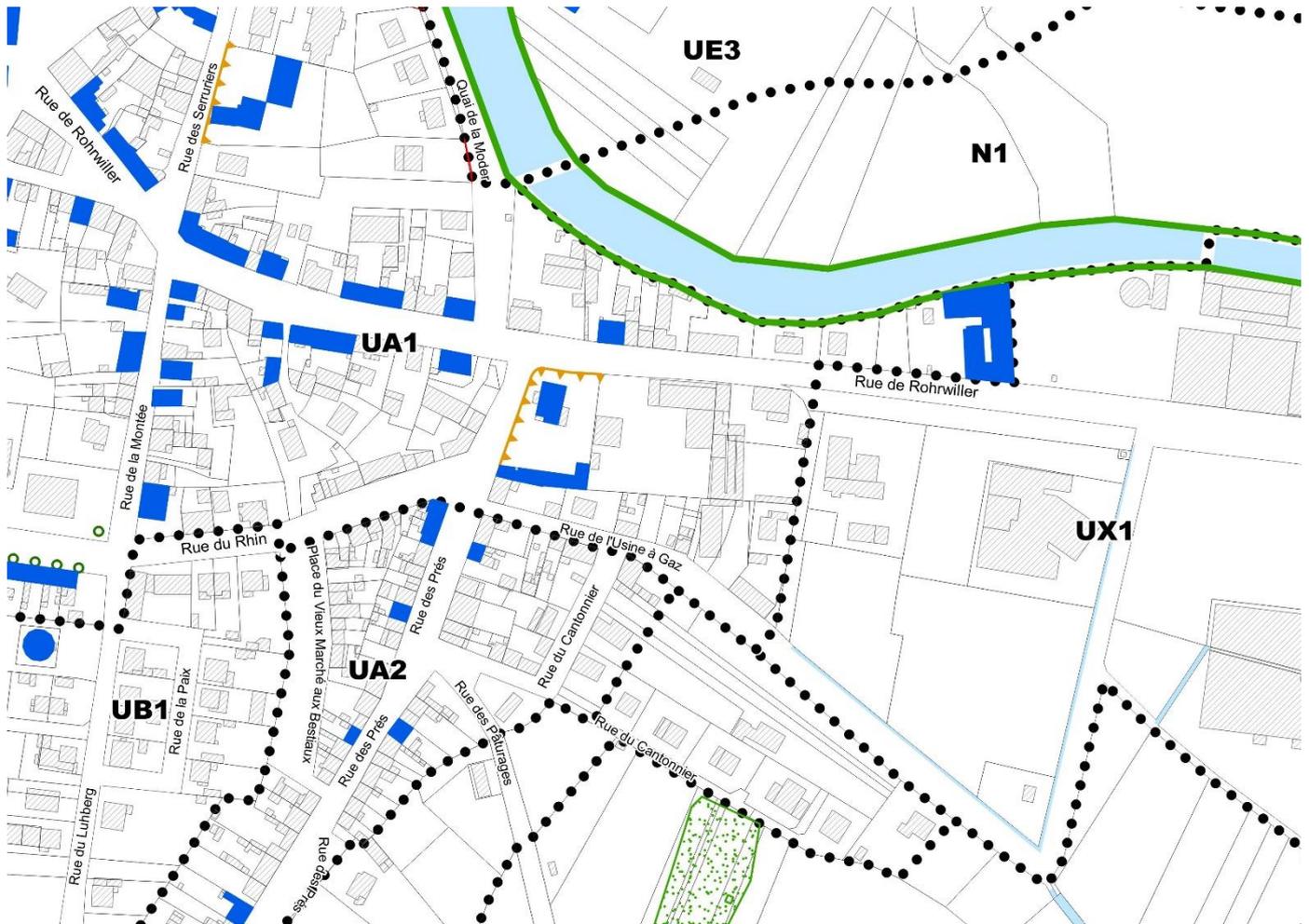




Pièces modifiées :

- Règlement graphique – plan de zonage n° 5 au 1/2000^{ème}*
- Règlement graphique – plan de zonage n° 12 au 1/5000^{ème}*
- Rapport de présentation (page 625)*

Modification proposée



Pièces modifiées :

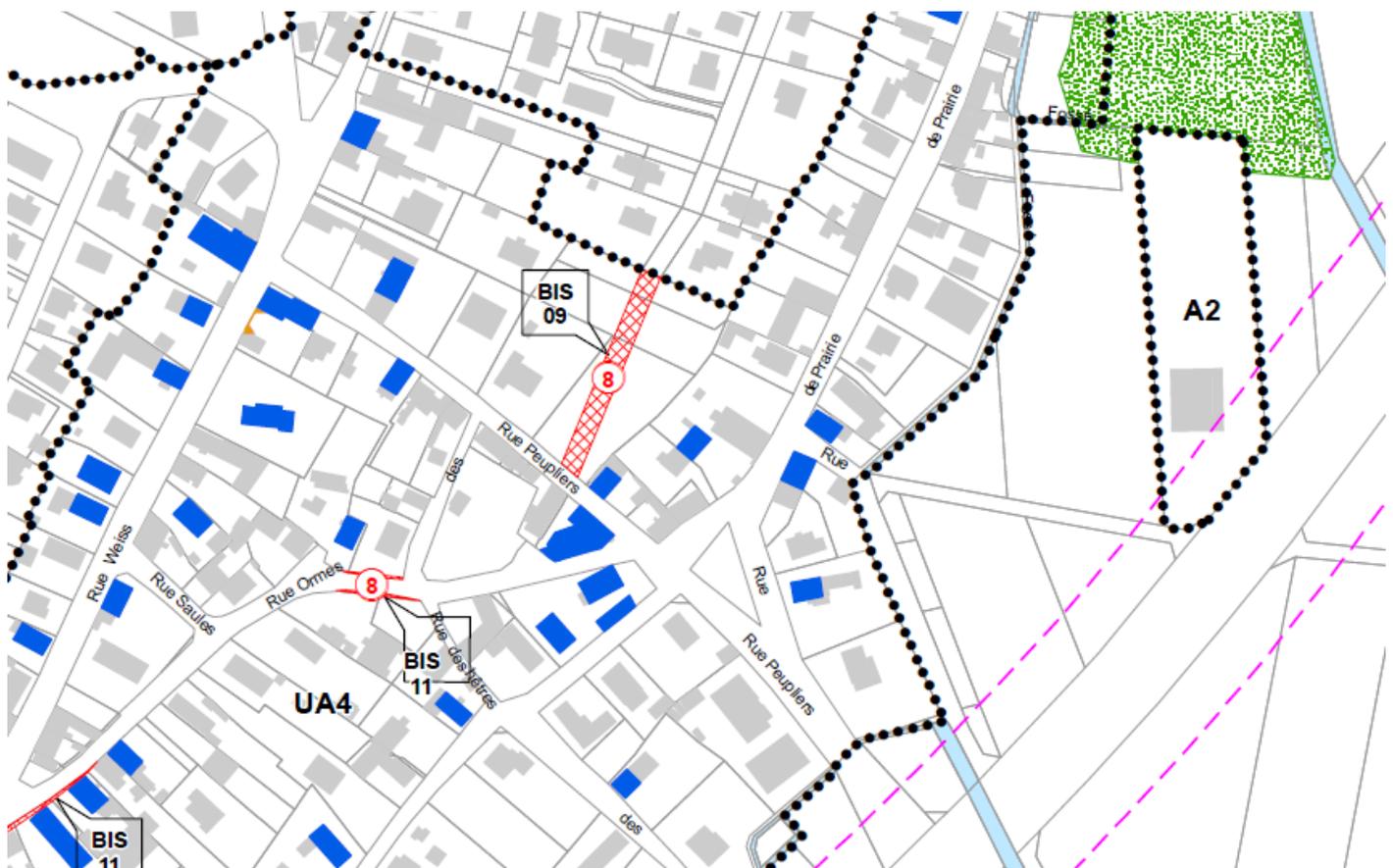
Règlement graphique – plan de zonage n° 6 au 1/2000^{ème}
Règlement graphique – plan de zonage n° 12 au 1/5000^{ème}
Rapport de présentation (page 657)

2.7. Impasse des Drapiers à Bischwiller : modification d'un emplacement réservé

L'emplacement réservé BIS09 a été mis en place pour permettre de réaliser la jonction entre l'impasse des Drapiers et la rue des Prés. Sa géométrie grève aujourd'hui plusieurs terrains mais rend également un terrain inconstructible.

Pour permettre une urbanisation de part et d'autre de la future voirie il est proposé de modifier l'emprise de l'emplacement réservé BIS09 comme suit.

Situation actuelle au PLUi



2.8. Route de Strasbourg à Bischwiller : rajout d'une clôture au titre des éléments remarquables du patrimoine

Le PLUi de Bischwiller et Environs, dans son volet patrimonial, protège des bâtiments remarquables, des ensembles urbains cohérents mais également des clôtures.

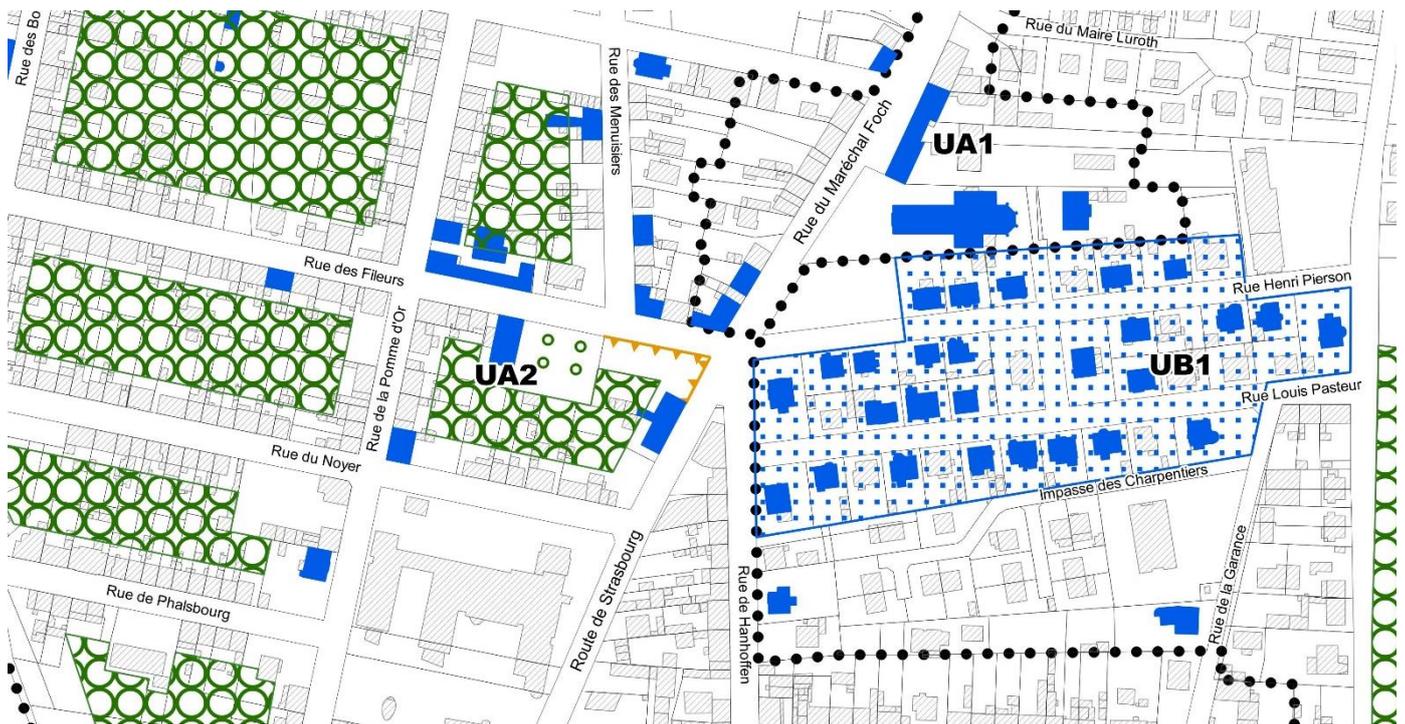
Une erreur matérielle a été constaté concernant la clôture située à l'angle de la route de Strasbourg et de la rue des Fileurs. Cette clôture qui participe fortement à l'identité de ce croisement a été notée au niveau du cahier des prescriptions architecturales comme clôture à protéger mais la protection n'a pas été reportée graphiquement.

Il convient de rectifier cette incohérence.

Situation actuelle au PLUi



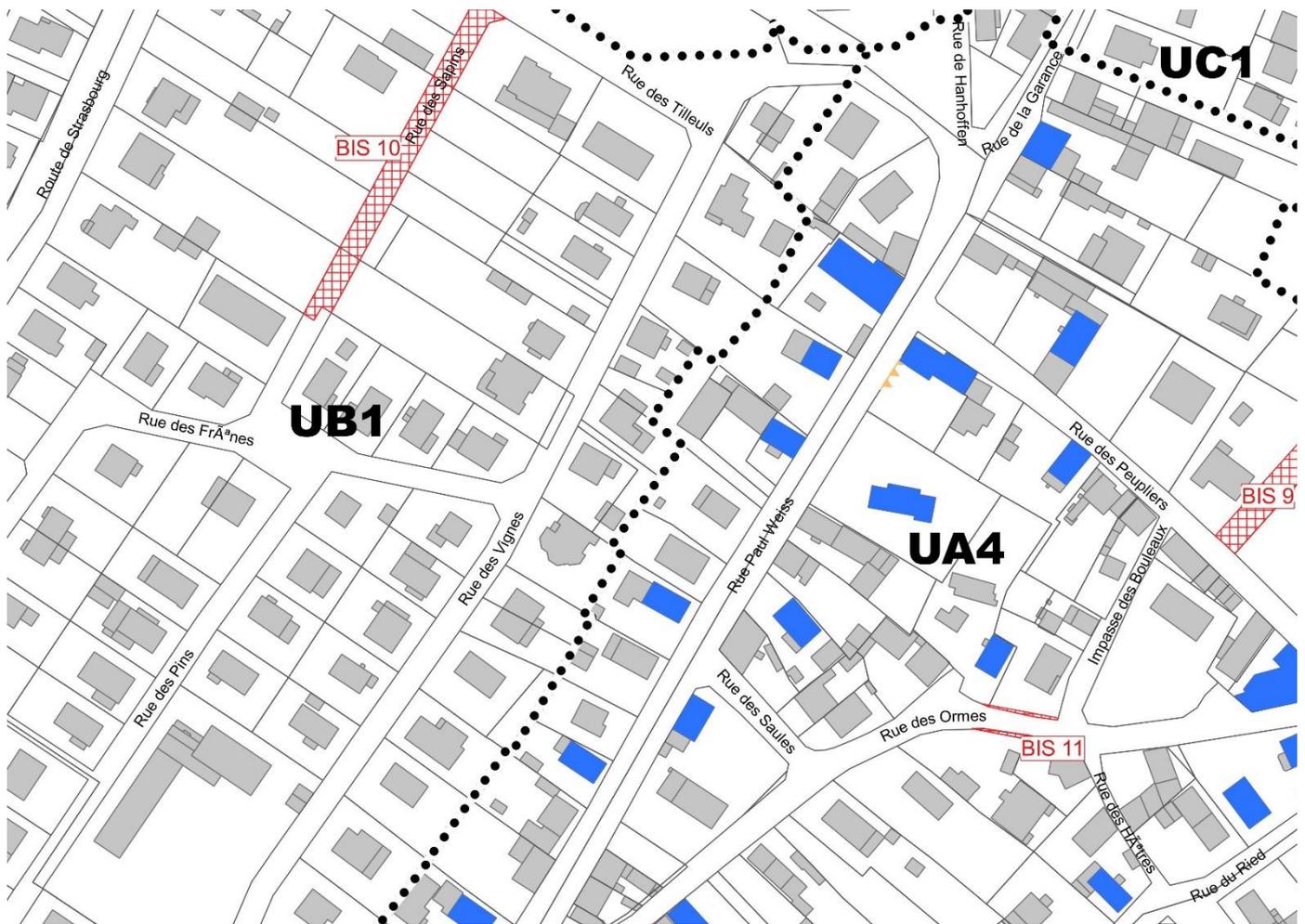
Modification proposée



Pièces modifiées :

Règlement graphique – plan de zonage n° 6 au 1/2000^{ème}
Règlement graphique – plan de zonage n° 12 au 1/5000^{ème}

Modification proposée



Pièces modifiées :

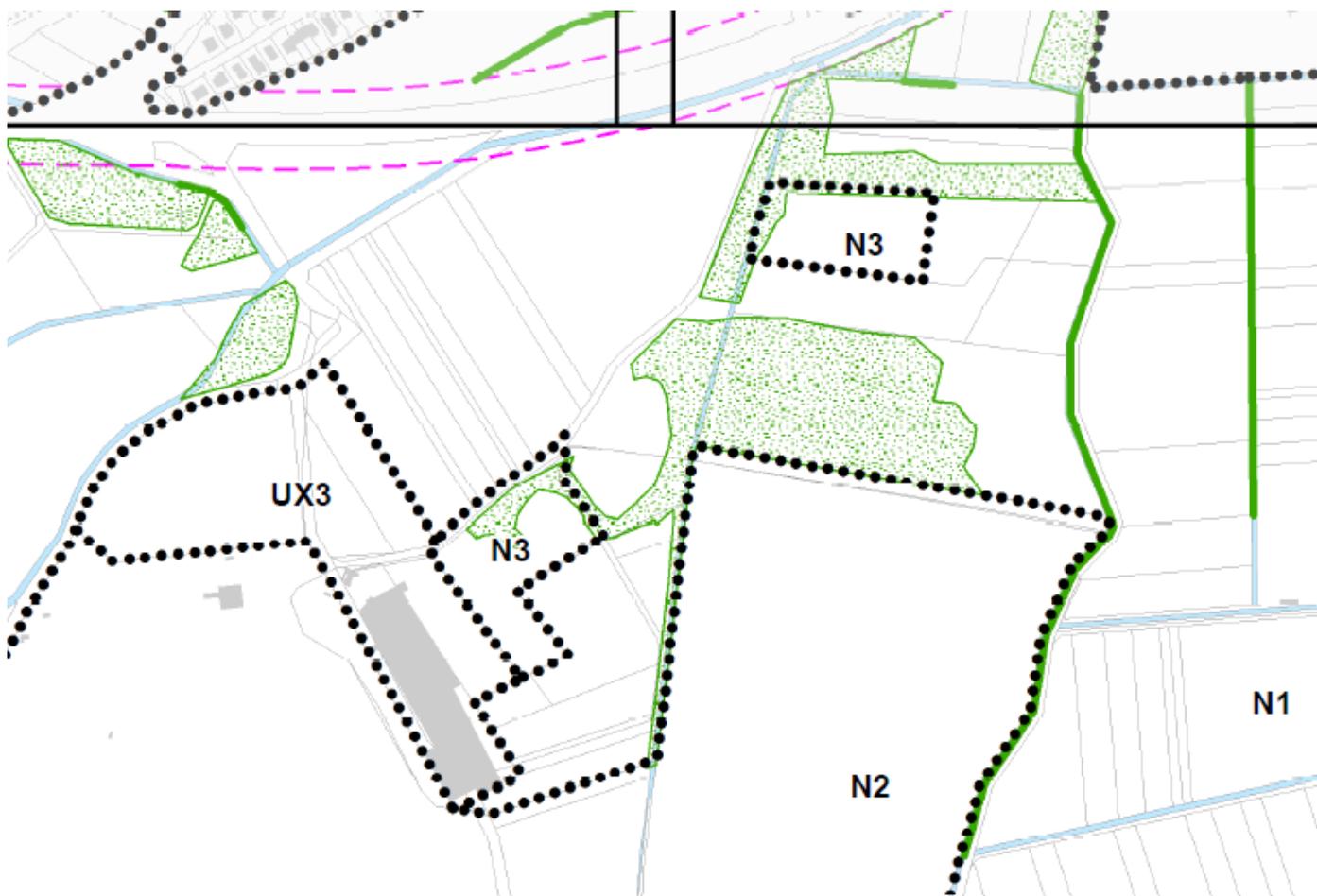
- Règlement graphique – plan de zonage n° 6 au 1/2000^{ème}
- Règlement graphique – plan de zonage n° 12 au 1/5000^{ème}
- Liste des bâtiments remarquables

2.10. Lieudit Neumatten à Bischwiller : modification du zonage

Un exploitant agricole nous a fait part de son souhait d'implanter des bâtiments nécessaires à son activité sur un terrain actuellement classé en zone N3 du PLUi. La zone N3 est un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) pour prendre en compte une activité de loisirs qui existaient au moment de l'approbation du PLUi.

Pour permettre à l'exploitant en place de construire des bâtiments agricoles il est proposé de classer le terrain en zone A2 (zone agricole constructible).

Situation actuelle au PLUi



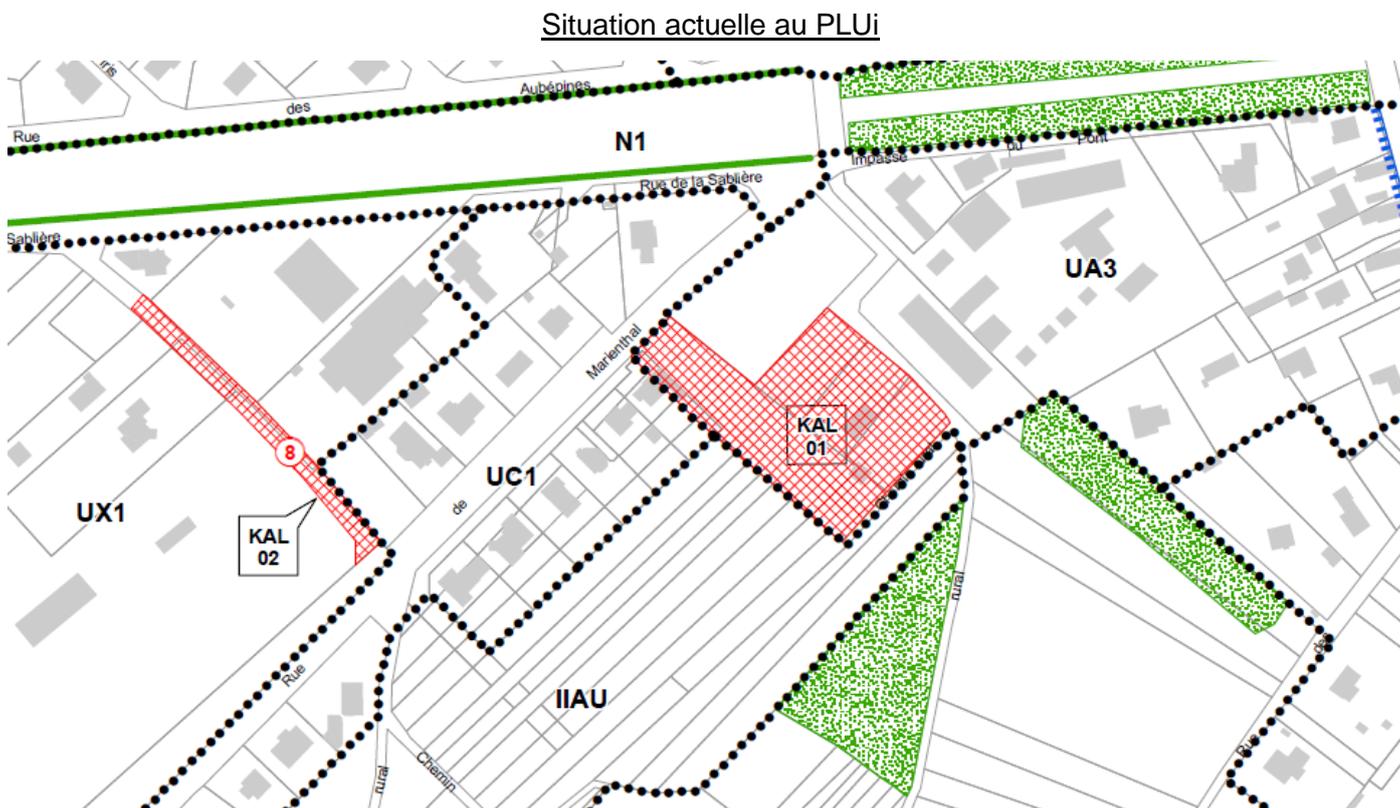
Modification proposée



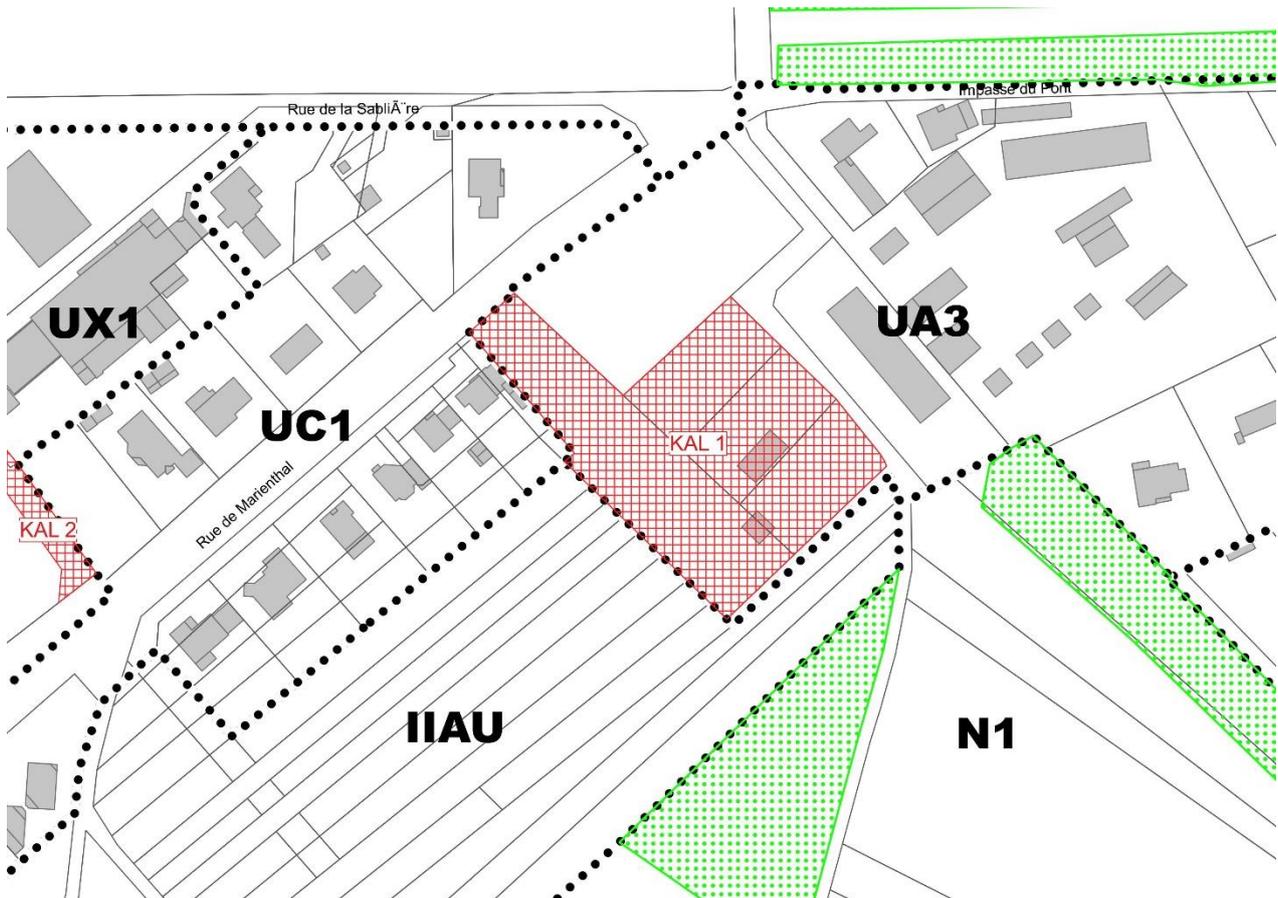
Pièces modifiées :
Règlement graphique – plan de zonage n° 12 au 1/5000^{ème}
Rapport de présentation (pages 663 et 664)

2.11. Rue de Marienthal à Kaltenhouse : modification d'un emplacement réservé et du zonage

L'emplacement réservé KAL1 a été inscrit au PLUi de Bischwiller et Environs pour permettre l'extension du cimetière existant rue de Marienthal à Kaltenhouse. Lors de son traçage l'emplacement réservé a inclus 2 parcelles déjà sur bâti et clôturée qui ne sont pas concernées par le projet d'extension du cimetière. De plus, ces parcelles ont été intégrées dans la zone UA3 alors que l'ensemble des parcelles constituant l'unité foncière liée est classée en zone UC1. Aussi, il est proposé de rectifier également le zonage pour le mettre en cohérence avec la réalité de l'unité foncière.



Modification proposée



Pièces modifiées :

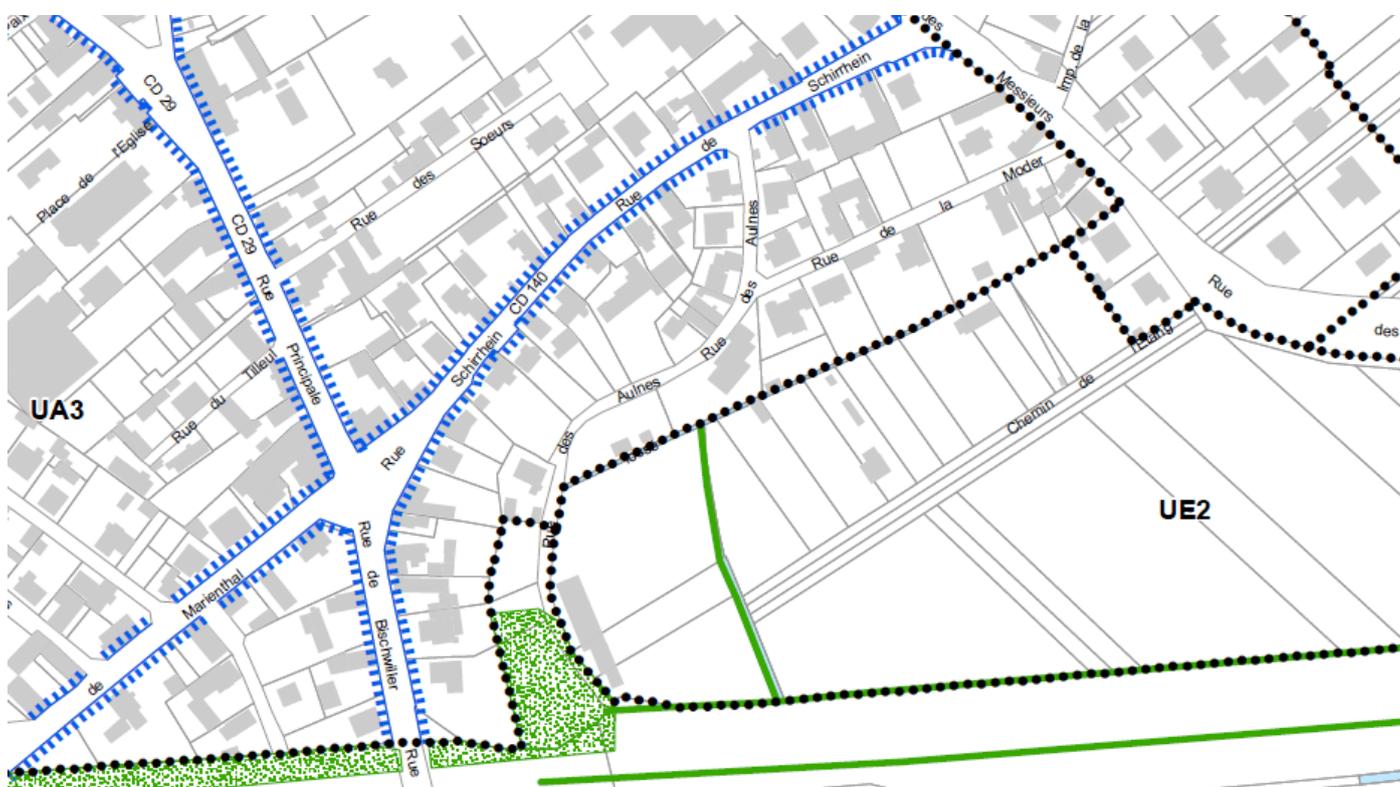
- Règlement graphique – plan de zonage n° 1 au 1/2000^{ème}*
- Règlement graphique – plan de zonage n° 10 au 1/5000^{ème}*
- Liste des emplacements réservés*

2.12. Rue des Aulnes à Kaltenhouse : rajout d'un retrait imposé par rapport à la voie

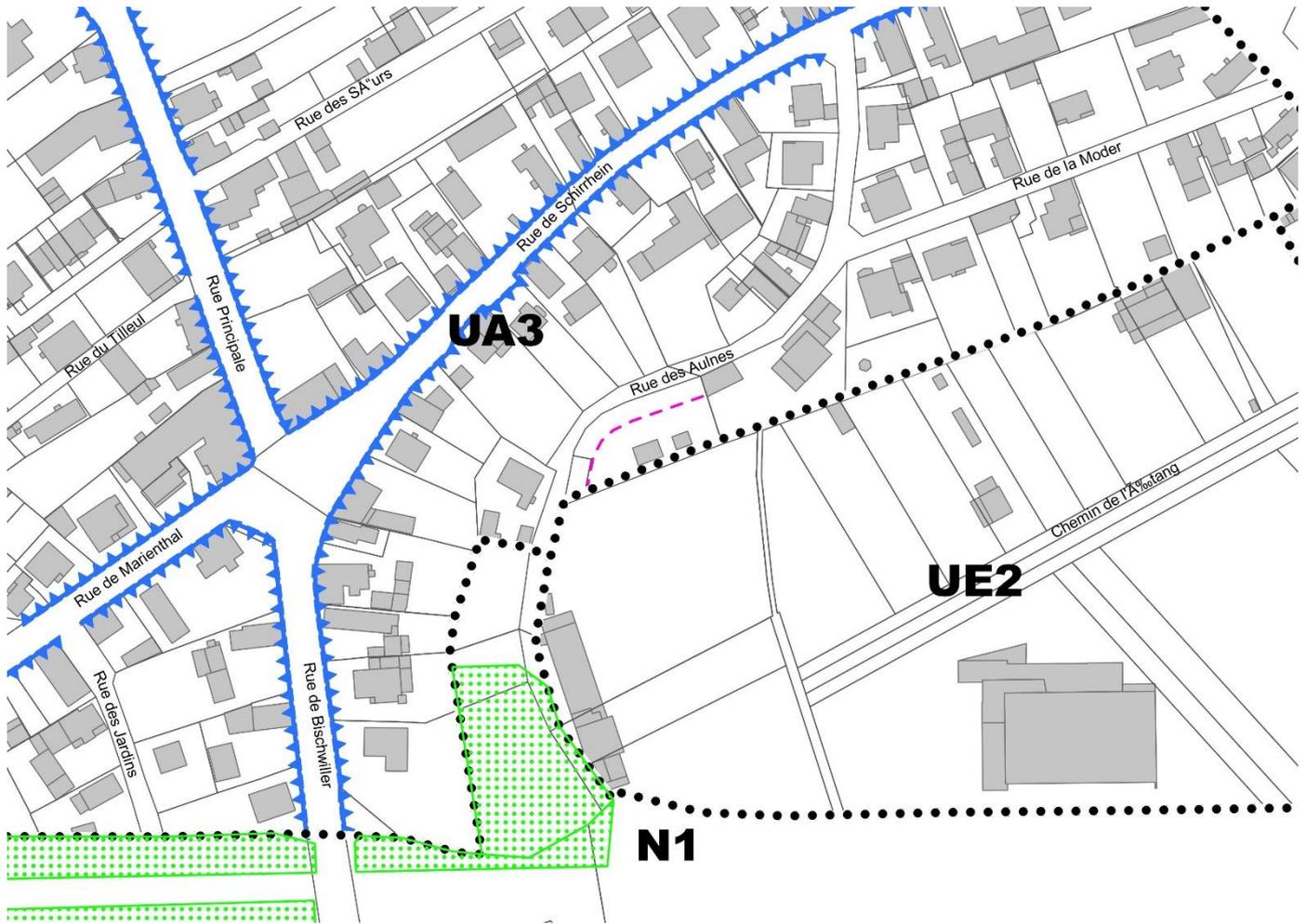
Suite à l'approbation du PLUi de Bischwiller et Environs la parcelle cadastrée en section AN n° 134 a été rendue constructible du fait de son classement en zone UA3. Or le terrain naturel au droit de la voie (rue des Aulnes) présente un important dénivelé. Il n'est donc pas opportun de permettre la construction d'un immeuble immédiatement au contact de la rue pour éviter un remblai important du terrain et la mise en place d'un éventuel mur de soutènement en limite de la zone UE (équipement) située en frange. De plus, la rue des Aulnes présente une réduction de la largeur au niveau de la parcelle concernée. Une construction directement en limite du domaine public ne permettrait donc plus une giration optimale au niveau de la voie publique.

En conséquence, il est proposé de mettre en place une ligne de construction au niveau du règlement graphique pour permettre un éloignement des constructions par rapport à la rue des Aulnes.

Situation actuelle au PLUi



Modification proposée



Pièces modifiées :

Règlement graphique – plan de zonage n° 1 au 1/2000^{ème}
Règlement graphique – plan de zonage n° 10 au 1/5000^{ème}

2.13. Rue de la Forêt à Oberhoffen sur Moder : modification du zonage

A l'occasion de l'élaboration du PLUi le Nord de la rue de la Forêt à Oberhoffen sur Moder a été classé en zone IIAU afin de préserver l'accès à la zone d'urbanisation future qui est située entre l'ancienne voie ferrée au nord, la forêt à l'est, et la rue de la Forêt au Sud.

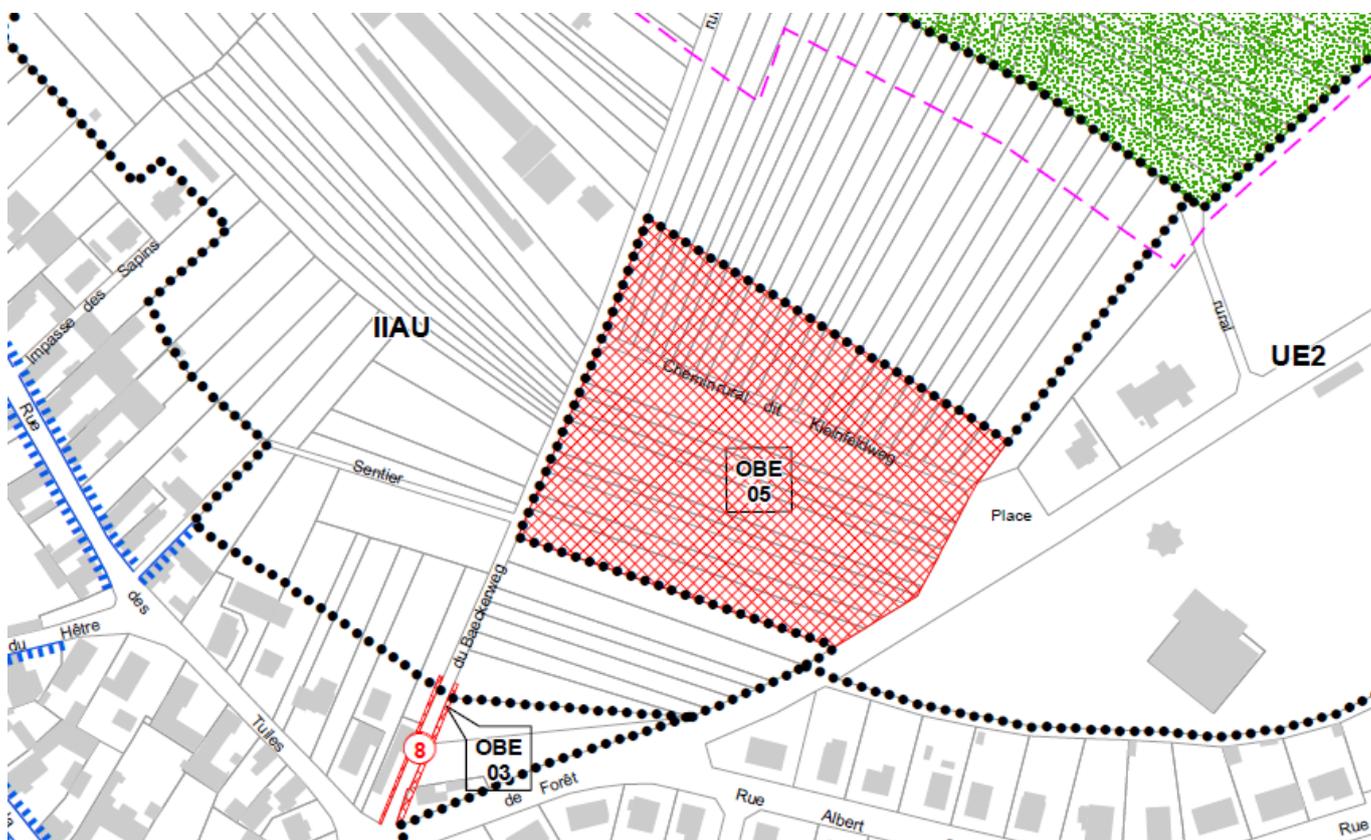
La rue de la Forêt étant desservie en voirie et en réseaux elle peut être urbanisée immédiatement. Cette urbanisation ne doit pas se faire au détriment d'une future urbanisation à l'arrière de la rue des Tuiles. Or la desserte de la zone IIAU peut se faire par plusieurs voies déjà existantes à renforcer : le Baeckerweg, l'impasse des sapins et la rue des pins.

Aussi, au vu des arguments développés dans la délibération du 12 septembre 2019 à savoir :

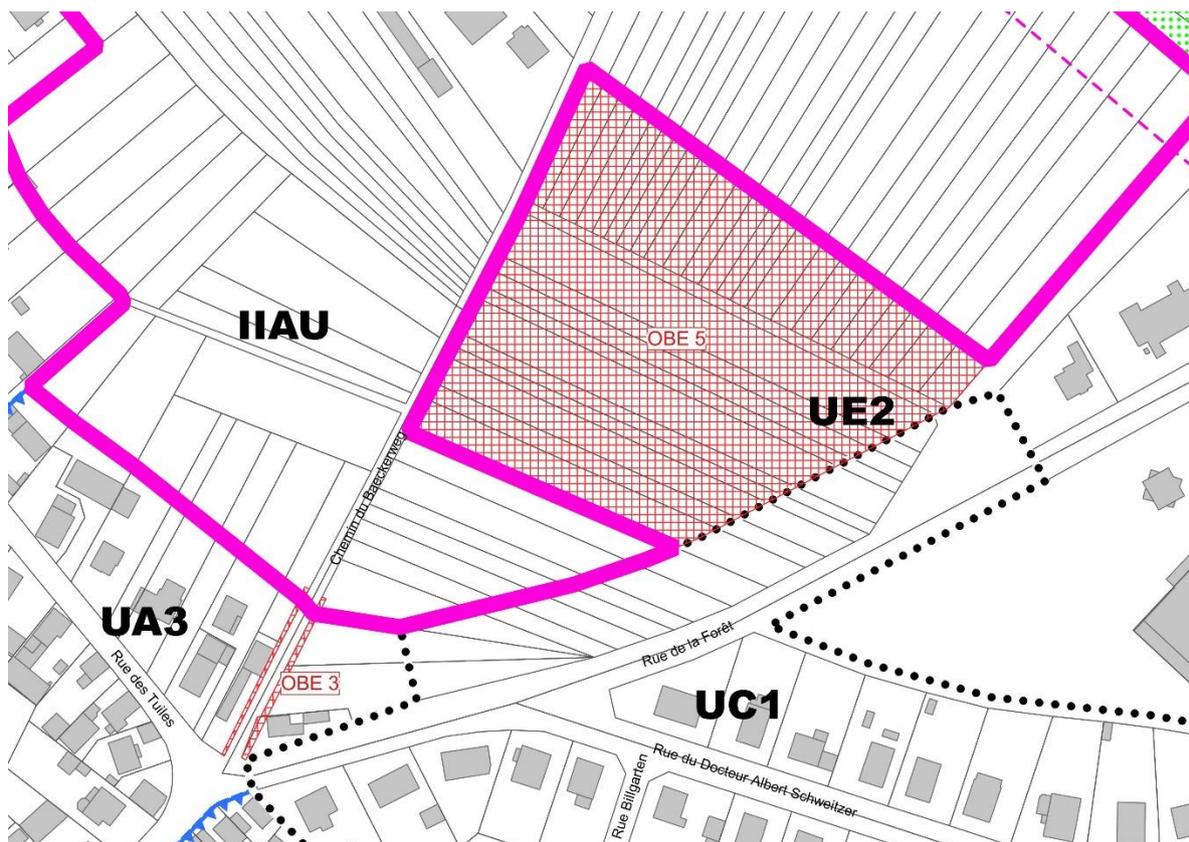
- Pression foncière sur la commune,
- Manque de terrains à bâtir disponible malgré la réalisation d'une opération récente,
- Présence des réseaux au droit de la rue de la Forêt,

Il est proposé de classer une bande de 25 mètres le long de la rue de la Forêt en zone UC1.

Situation actuelle au PLUi



Modification proposée



Rajout d'une OAP



Pièces modifiées :

Règlement graphique – plan de zonage n° 2 au 1/2000^{ème}
Règlement graphique – plan de zonage n° 10 au 1/5000^{ème}

Liste des emplacements réservés

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Rapport de présentation (pages 657, 659 et 662)

2.14. Lieudit Werb : modification du zonage

La fondation protestante du Sonnenhof souhaite pouvoir implanter des serres horticoles et agricoles à proximité de sa jardinerie (située rue du Commerce) et de son exploitation agricole située à Bischwiller.

Le PLUi de Bischwiller et Environs prévoit l'implantation de serres agricoles de façon regroupées à la sortie de la commune de Bischwiller vers Gries c'est-à-dire à plus d'un kilomètre à vol d'oiseau de l'implantation des activités agricoles et horticoles du Sonnenhof. Or les travailleurs employés par la fondation relevant quasiment en totalité du régime des travailleurs handicapés il semble peu opportun d'implanter un nouveau lieu de travail aussi loin du lieu de travail actuel.

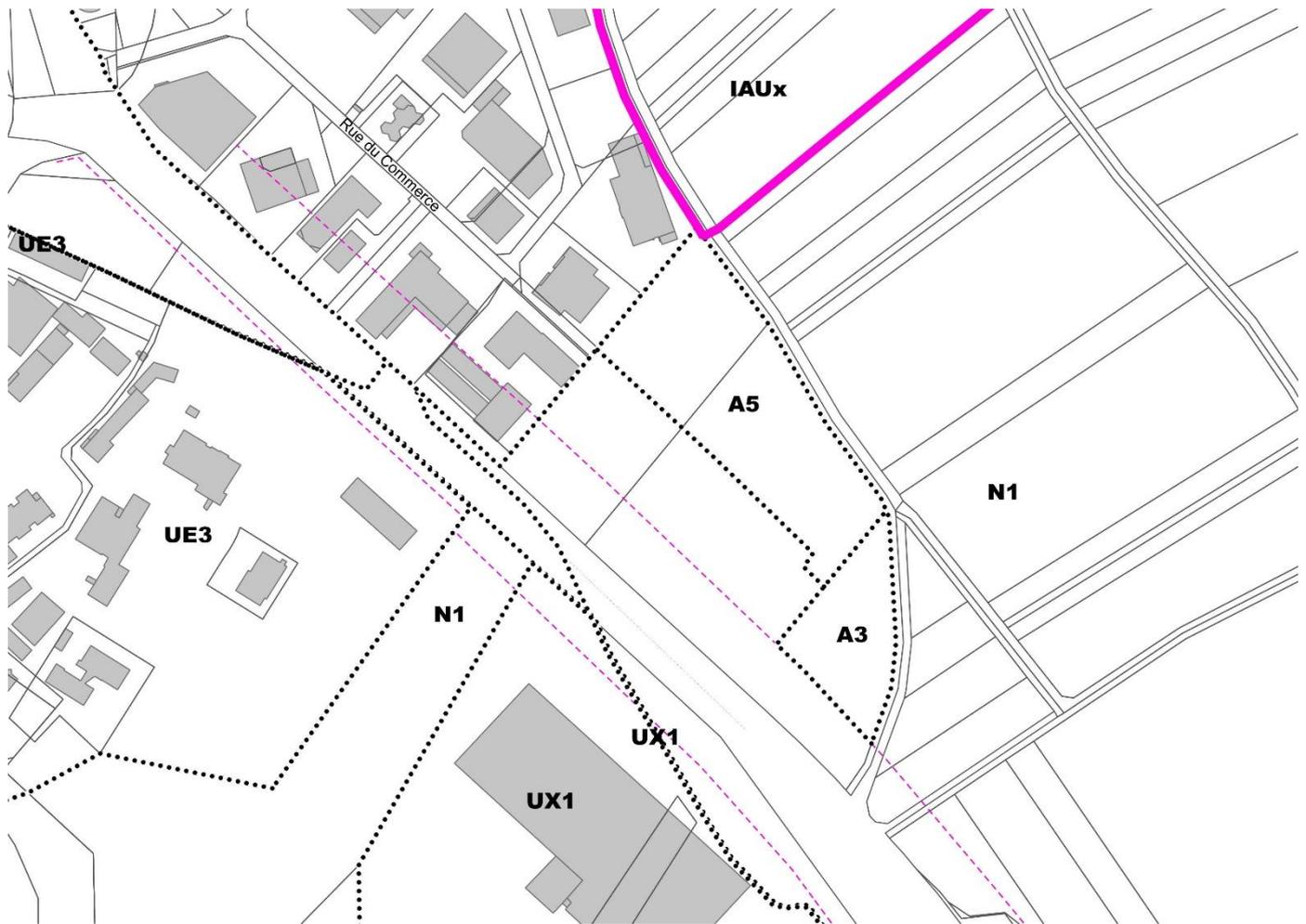
Aussi, afin de faciliter l'implantation de serres à proximité de la jardinerie de la fondation il est proposé de créer une zone A5 ne permettant que l'installation de serres.

La zone A5 serait délimitée en tenant compte du dernier porteur à connaissance du PPRI afin d'exclure la bande arrière digne du périmètre.

Situation actuelle au PLUi



Modification proposée



Pièces modifiées :

Règlement graphique – plan de zonage n° 4 au 1/2000^{ème}
Règlement graphique – plan de zonage n° 12 au 1/5000^{ème}
Rapport de présentation (pages 594, 595, 596 et 663)