

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
10/09/2020	Modification n°1
09/09/2021	Modification n°2
08/12/2022	Mise en comptabilité n°1

MODIFICATION N° 3

DOSSIER APPROUVE

Par délibération
du conseil communautaire du 9 novembre 2023



A Haguenau
Le 9 novembre 2023

Le Vice-Président
Jean-Lucien NETZER

Communauté d'Agglomération de Haguenau

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL de BISCHWILLER et ENVIRONS

Modification n°3

Notice de Présentation

Destinée à être annexée au rapport de présentation



1. SOMMAIRE

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	3
2.	INTRODUCTION	3
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE.....	4
4.	POINT n°1 : à BISCHWILLER : MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE BIS 2 6	
5.	POINT n°2 : A BISCHWILLER : MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE BIS 9 8	
6.	POINT n°3 : A BISCHWILLER : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE BIS 5 11	
7.	POINT n°4 : A BISCHWILLER : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE BIS 1 13	
8.	POINT n°5 : A OBERHOFFEN/MODER : MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE OBE 5	15
9.	POINT n°6 : A OBERHOFFEN/MODER : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE OBE 1 ET MISE EN PLACE D'UNE OAP.....	18
10.	POINT n°7 : A OBERHOFFEN/MODER : MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE OBE 6 ET MISE EN PLACE D'UNE OAP.....	27
11.	POINT n°8 : A OBERHOFFEN/MODER : CREATION D'UN SOUS-ZONAGE UA3a EN ZONE UA	33
12.	POINT n°9 : DANS TOUTES LES COMMUNES DU PLUi : MODIFICATION DES REGLES DE STATIONNEMENT POUR LES ZONES UA, UB, UC, UD ET IAU	37
13.	POINT n°10 : DANS TOUTES LES COMMUNES DU PLUi : MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 DANS TOUTES LES ZONES.....	41
14.	POINT n°11 : DANS TOUTES LES COMMUNES DU PLUi : AUTORISER LES TOITURES PLATES UNIQUEMENT EN SECONDE LIGNE	43
15.	POINT n°12 : A BISCHWILLER : MODIFICATION DE L'ARTICLE 11-UA1 CONCERNANT LES LUCARNES DE TOIT	45
16.	POINT n°13 : A BISCHWILLER : PERMETTRE L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR EN ZONE UA1 ET UA2	47
17.	POINT n°14 : DANS TOUTES LES COMMUNES : AUTORISER LES OMBRIERES PHOTOVOLTAÏQUES.....	49
18.	POINT n°15 : DANS TOUTES LES COMMUNES : AJOUTER UNE MENTION POUR L'INSTRUCTION EN LOTISSEMENT.....	54
19.	POINT n°16 : DANS TOUTES LES COMMUNES : RECTIFICATION d'UNE ERREUR MATERIELLE DANS LE REGLEMENT	56
20.	POINT n°17 : DANS TOUTES LES COMMUNES : RECTIFIER DES ERREURS MATERIELLES SUR LES PLANS DE REGLEMENT.....	58
21.	POINT n°18 : A KALTENHOUSE : CREATION D'UN EMBLACEMENT RESERVE KAL 4 60	
22.	POINT n°19 : A KALTENHOUSE : CREATION D'UN EMBLACEMENT RESERVE KAL 5 63	
23.	POINT n°20 : A KALTENHOUSE : CREATION D'UN EMBLACEMENT RESERVE KAL 6 66	
24.	POINT n°21 : DANS TOUTES LES COMMUNES DU PLUi : MODIFICATION DE L'ARTICLE 2-UE.....	69
25.	EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 SIMPLIFIEE	73
26.	ANNEXES CARTOGRAPHIQUES – ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX.....	75

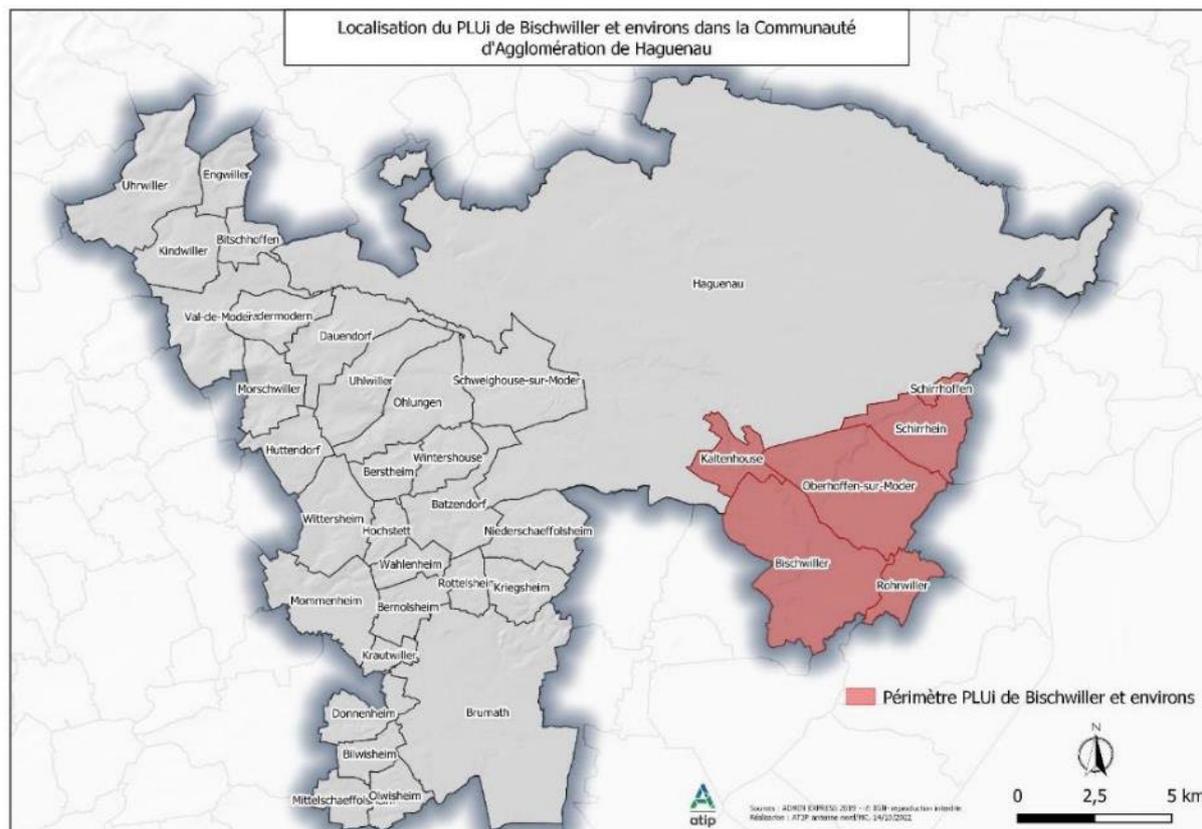
1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU est la Communauté d'Agglomération de Haguenau dont les coordonnées sont les suivantes :

Communauté d'Agglomération de Haguenau

84, route de Strasbourg 67500 HAGUENAU

2. INTRODUCTION



Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Bischwiller et environs a été approuvé le 16/03/2017.

Il a depuis évolué au travers de différentes procédures :

- Modifications simplifiées n°1 et 2 le 13/09/2018,
- Modification n°1 le 10/09/2020,
- Modification n°2 le 09/09/2021,
- Déclaration de projet emportant Mise en compatibilité du PLUI le 8/12/2022.

Cette procédure de 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.

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°3 du PLUI de Bischwiller et environs et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

3.1. Choix de la procédure de modification

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1^{er} janvier 2018), 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 ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du président de la communauté d'agglomération de Haguenau.

L'autorité compétente examine si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation environnementale. Si non, elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Si une évaluation environnementale est réalisée, le dossier est soumis à la MRAE pour avis. En outre, dans ce cas, une concertation publique est organisée par la communauté d'agglomération conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. En l'absence d'évaluation environnementale, l'organisation d'une concertation n'est pas obligatoire.

Le projet de modification est ensuite notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

D'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU.

Selon l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

Au vu des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLU, le présent projet de modification nécessite donc une enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification est approuvé par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

4. POINT N°1 : A BISCHWILLER : MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE BIS 2

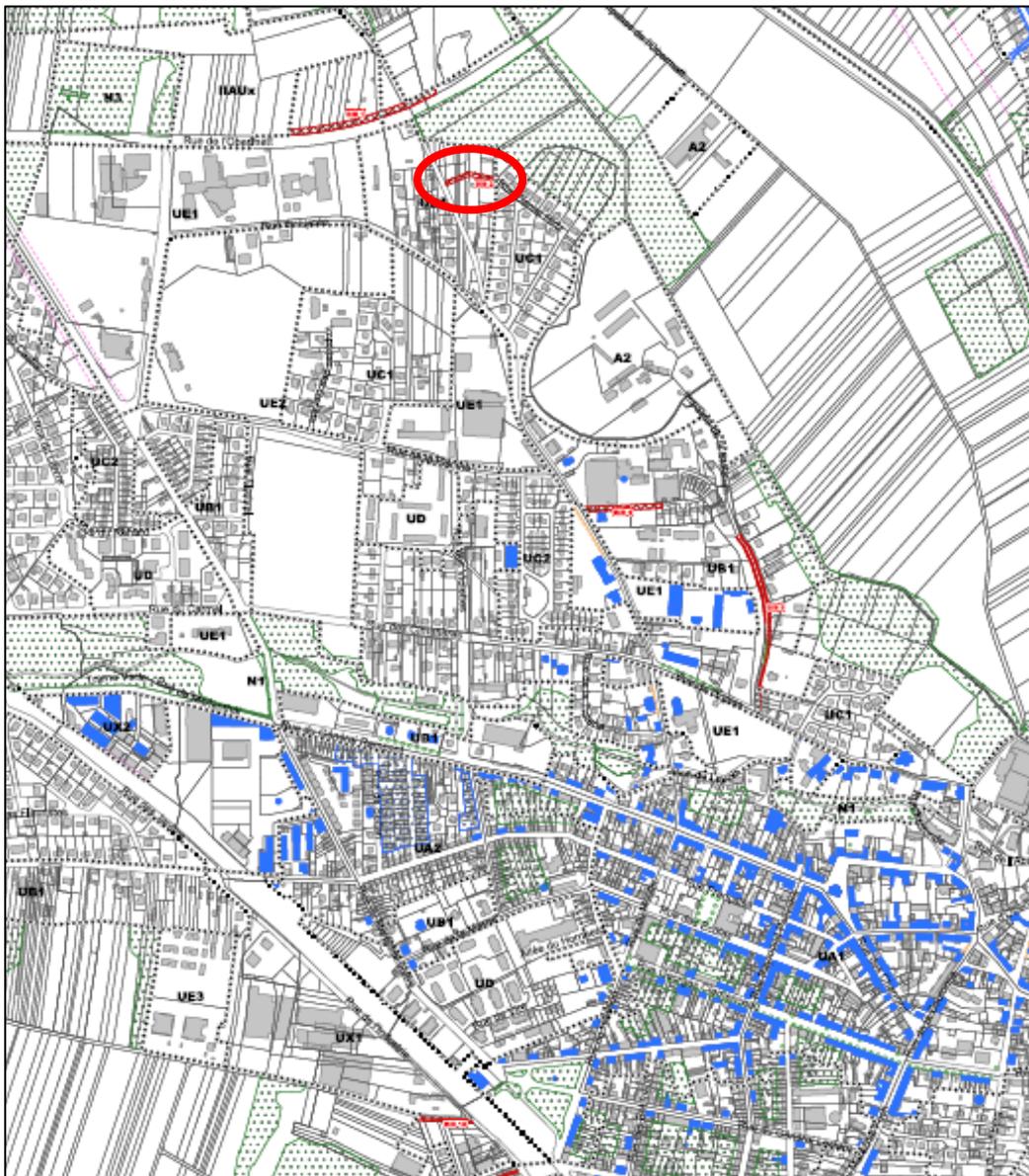
4.1. Objet et motivation

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 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.



Plan de localisation de l'emplacement réservé (cercle rouge) au Nord-Est de Bischwiller (PLUi de Bischwiller et environs - planche 4)

4.2. Pièces du PLU modifiées

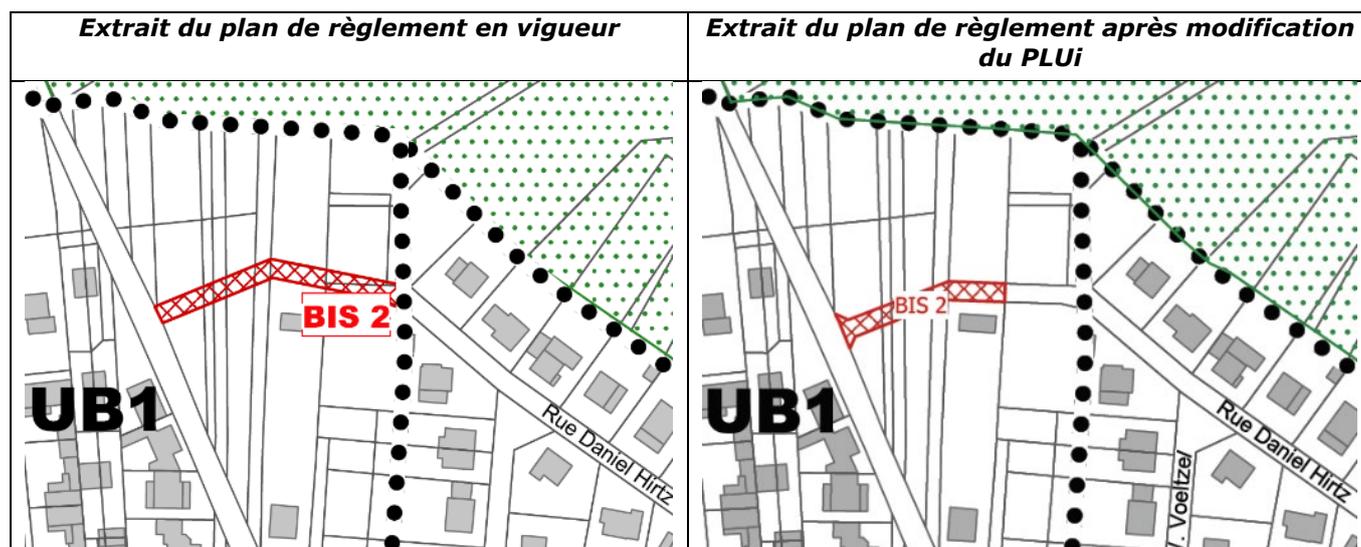
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le plan de règlement (planche 4 au 1/2000^e et planches 10 et 12 au 1/5000^e)
- La liste des emplacements réservés

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

4.2.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :



La liste des emplacements réservés sera également modifiée pour mettre à jour la superficie de l'emplacement réservé BIS 2.

4.3. Incidences sur l'environnement

Cet emplacement réservé BIS 2 est situé en zone urbanisée (UB1) et la modification de sa géométrie à la marge n'a pas d'impact supplémentaire sur l'environnement par rapport à l'emplacement réservé existant.

Ce point de modification ne présente pas d'incidences supplémentaires sur l'environnement.

4.4. Articulation avec le PADD

Le PADD prévoit d'améliorer le fonctionnement urbain, et dans ce cadre, d'améliorer les liaisons sur son territoire par un maillage de voies qui participe aux meilleurs connexions entre les communes et aux désenclavements inter-quartiers.

L'emplacement réservé BIS 2 conserve sa fonction de liaisons entre la rue Daniel Hirtz et la Rue des Casernes, malgré la modification de ses contours.

4.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Cette modification n'a pas d'incidences sur le SCoTAN ni sur les documents de rang supérieur avec lesquels le PLUi doit être compatible.

5. POINT N°2 : A BISCHWILLER : MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE BIS 9

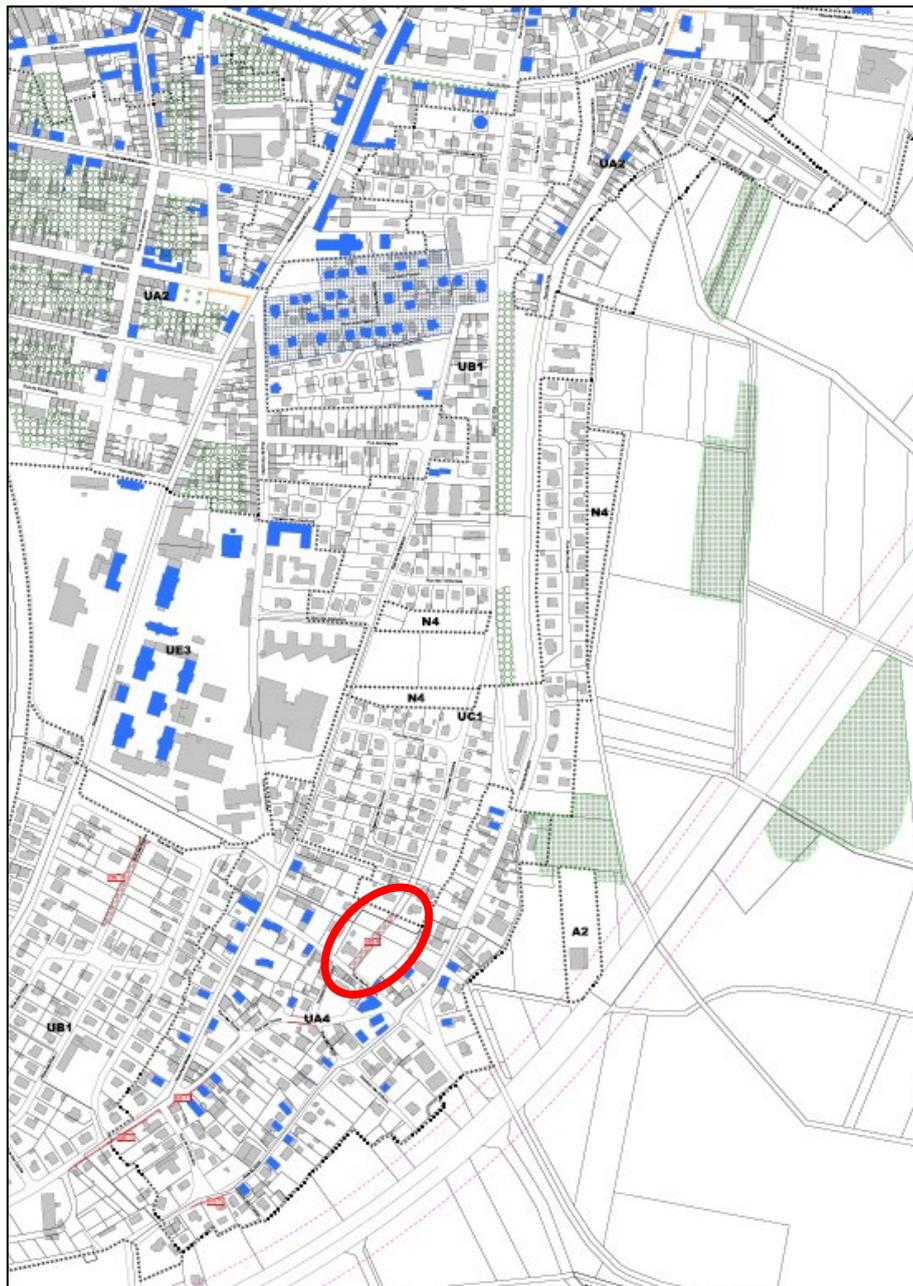
5.1. Objet et motivation

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 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.



Plan de localisation de l'emplacement réservé (cercle rouge) au Sud-Est de Bischwiller (PLUi de Bischwiller et environs - planche 6)

5.2. Pièces du PLU modifiées

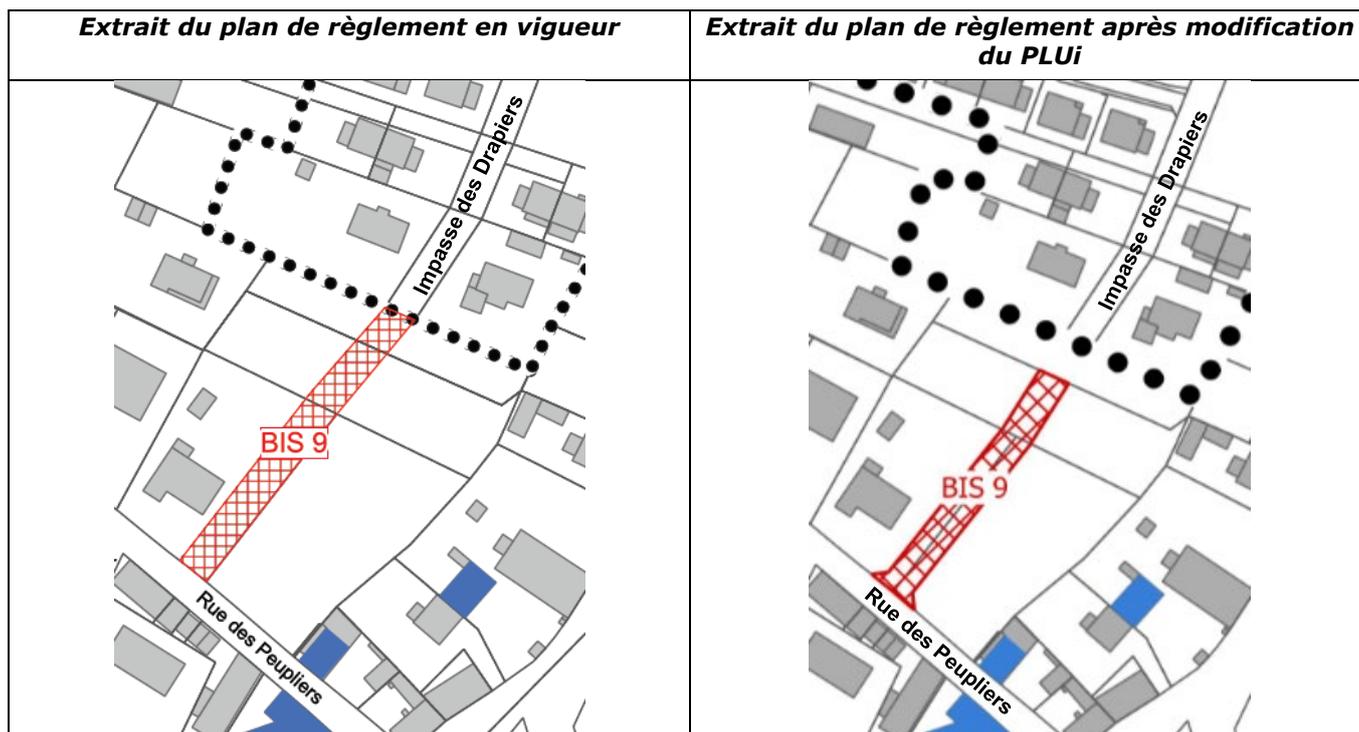
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le plan de règlement (planche 6 au 1/2000^e et planche 12 au 1/5000^e)
- La liste des emplacements réservés

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

5.2.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :



La liste des emplacements réservés sera également modifiée pour mettre à jour la superficie de l'emplacement réservé BIS 9.

5.3. Incidences sur l'environnement

Cet emplacement réservé BIS 9 est situé en zone urbanisée (UA4) et la modification de sa géométrie à la marge n'a pas d'impact supplémentaire sur l'environnement par rapport à l'emplacement réservé existant.

Ce point de modification ne présente pas d'incidences supplémentaires sur l'environnement.

5.4. Articulation avec le PADD

Le PADD prévoit d'améliorer le fonctionnement urbain, et dans ce cadre, d'améliorer les liaisons sur son territoire par un maillage de voies qui participe aux meilleurs connexions entre les communes et aux désenclavements inter-quartiers.

L'emplacement réservé BIS 9 est maintenu et conserve sa fonction de liaisons entre l'Impasse des Drapiers et la Rue des Peupliers, malgré la légère modification de ses contours.

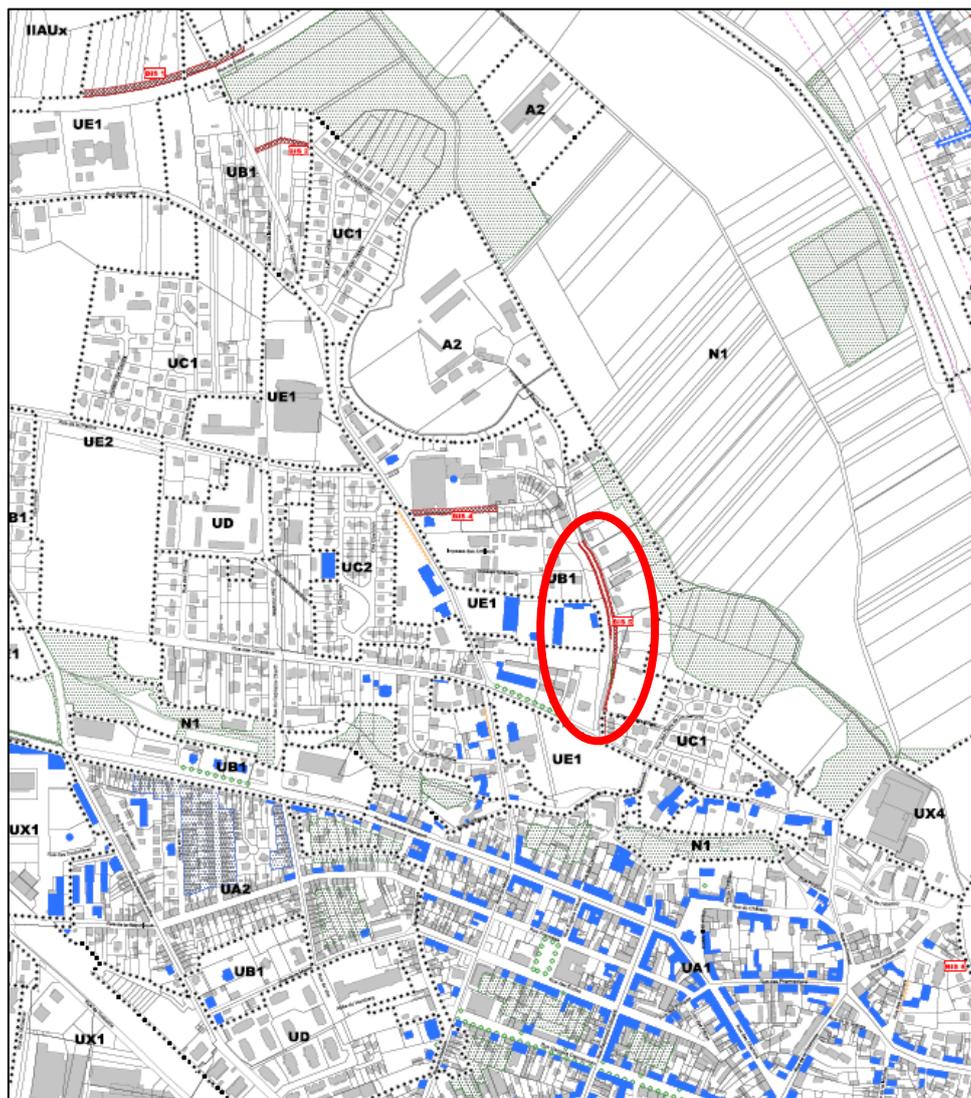
5.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Cette modification n'a pas d'incidences sur le SCoTAN ni sur les documents de rang supérieur avec lesquels le PLUi doit être compatible.

6. POINT N°3 : A BISCHWILLER : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE BIS 5

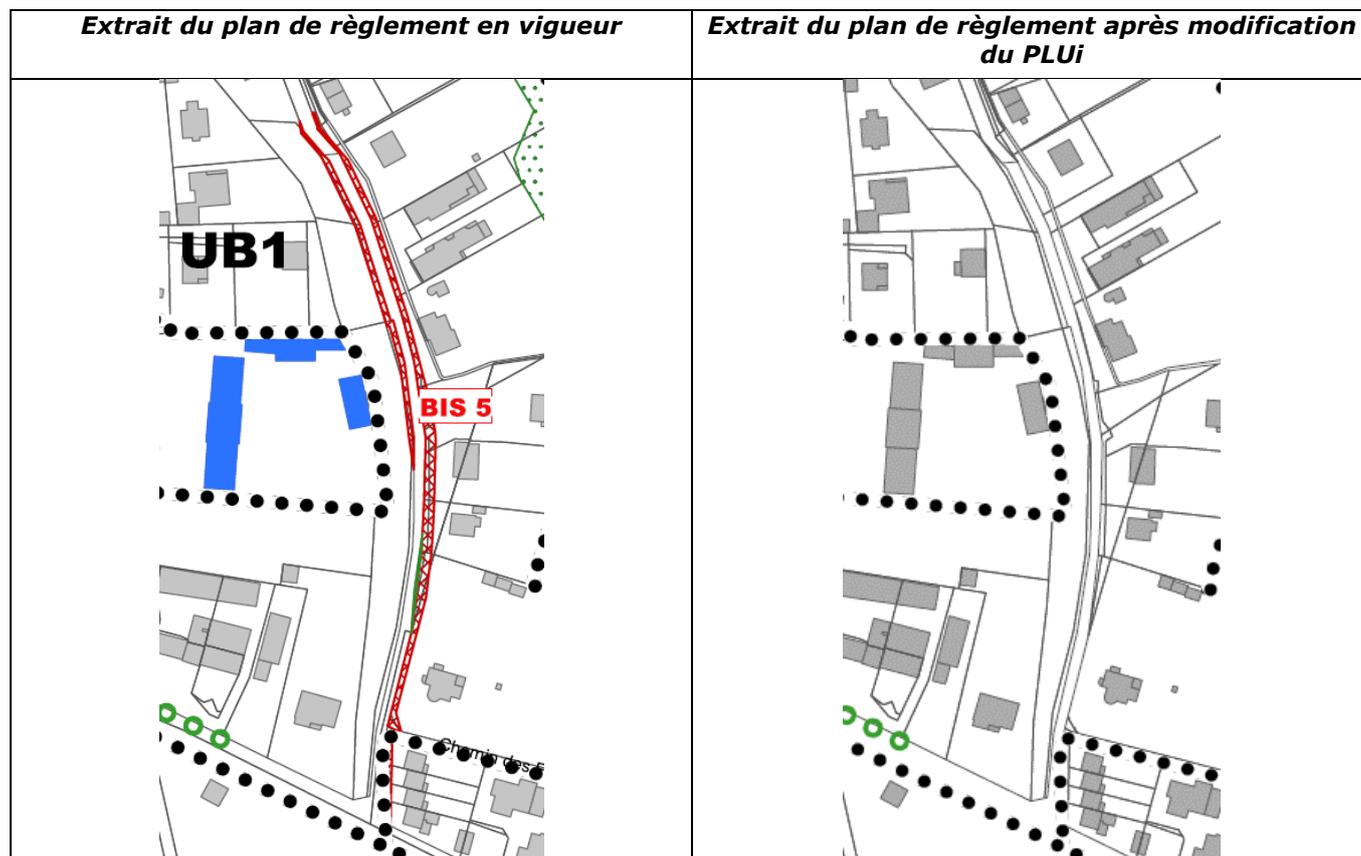
6.1. Objet et motivation

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 figurer dans le document d'urbanisme en vigueur.



6.2.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :



La liste des emplacements réservés sera également modifiée pour supprimer l'emplacement réservé BIS 5.

6.3. Incidences sur l'environnement

Cet emplacement réservé BIS 5 est situé en zone urbanisée (UB1) et sa suppression n'a pas d'impact sur l'environnement. Ce point de modification ne présente pas d'incidences supplémentaires sur l'environnement.

6.4. Articulation avec le PADD

L'élargissement de la voie et aujourd'hui la suppression de l'emplacement réservé après réalisation des travaux respectent bien l'orientation du PADD qui prévoit un *réaménagement des voies et leur sécurisation* (Chapitre D – I).

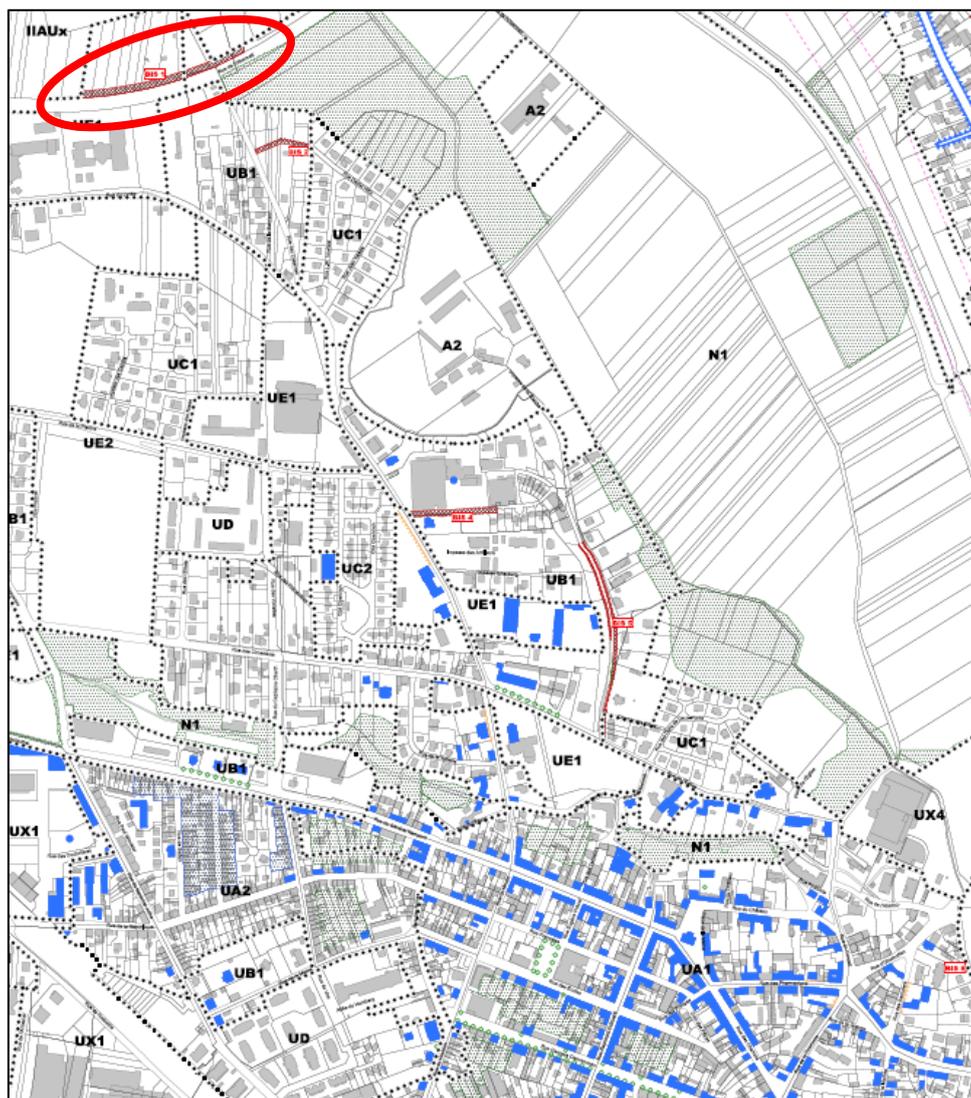
6.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Cette modification n'a pas d'incidences sur le SCoTAN ni sur les documents de rang supérieur avec lesquels le PLUi doit être compatible.

7. POINT N°4 : A BISCHWILLER : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE BIS 1

7.1. Objet et motivation

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 revu et a finalement bénéficié de l'aménagement 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.



Plan de localisation de l'emplacement réservé (cercle rouge) au Nord-Est de Bischwiller (PLUi de Bischwiller et environs - planche 4)

7.2. Pièces du PLU modifiées

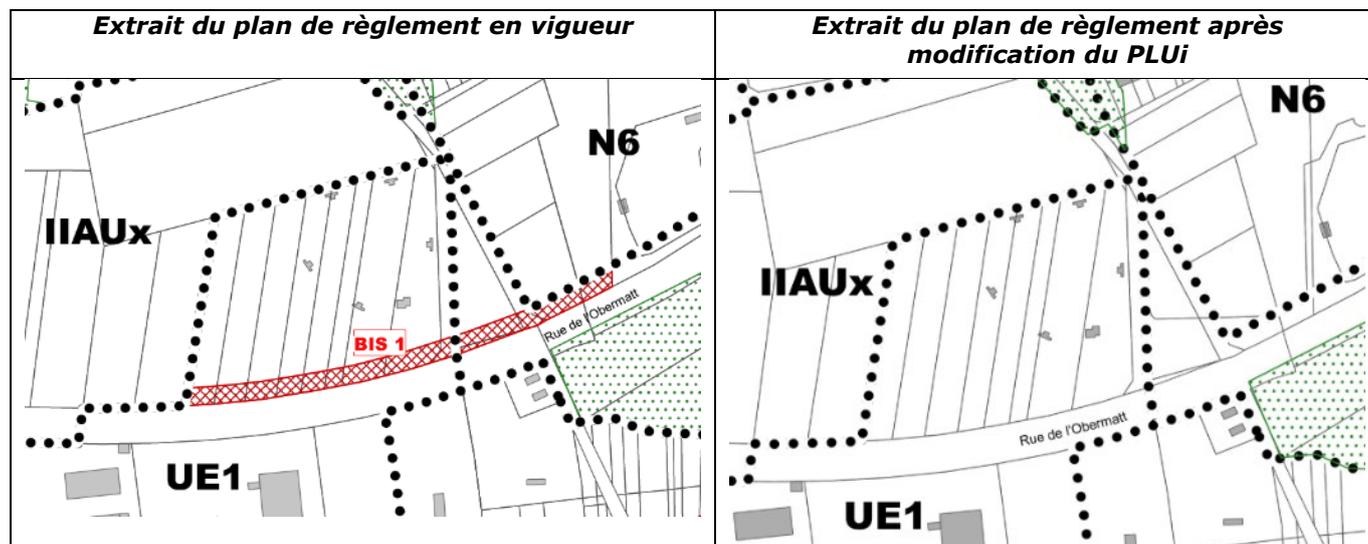
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le plan de règlement (planche 4 au 1/2000^e et planches 10 et 12 au 1/5000^e)
- La liste des emplacements réservés

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

7.2.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :



La liste des emplacements réservés sera également modifiée pour supprimer l'emplacement réservé BIS 1.

7.3. Incidences sur l'environnement

Cet emplacement réservé BIS 1 est situé en zone urbanisée (UE1) et sa suppression n'a pas d'impact sur l'environnement. Ce point de modification ne présente pas d'incidences supplémentaires sur l'environnement.

7.4. Articulation avec le PADD

L'aménagement d'un giratoire et aujourd'hui la suppression de l'emplacement réservé après réalisation des travaux respectent bien l'orientation du PADD qui prévoit un *réaménagement des voies et leur sécurisation* (Chapitre D – I).

7.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

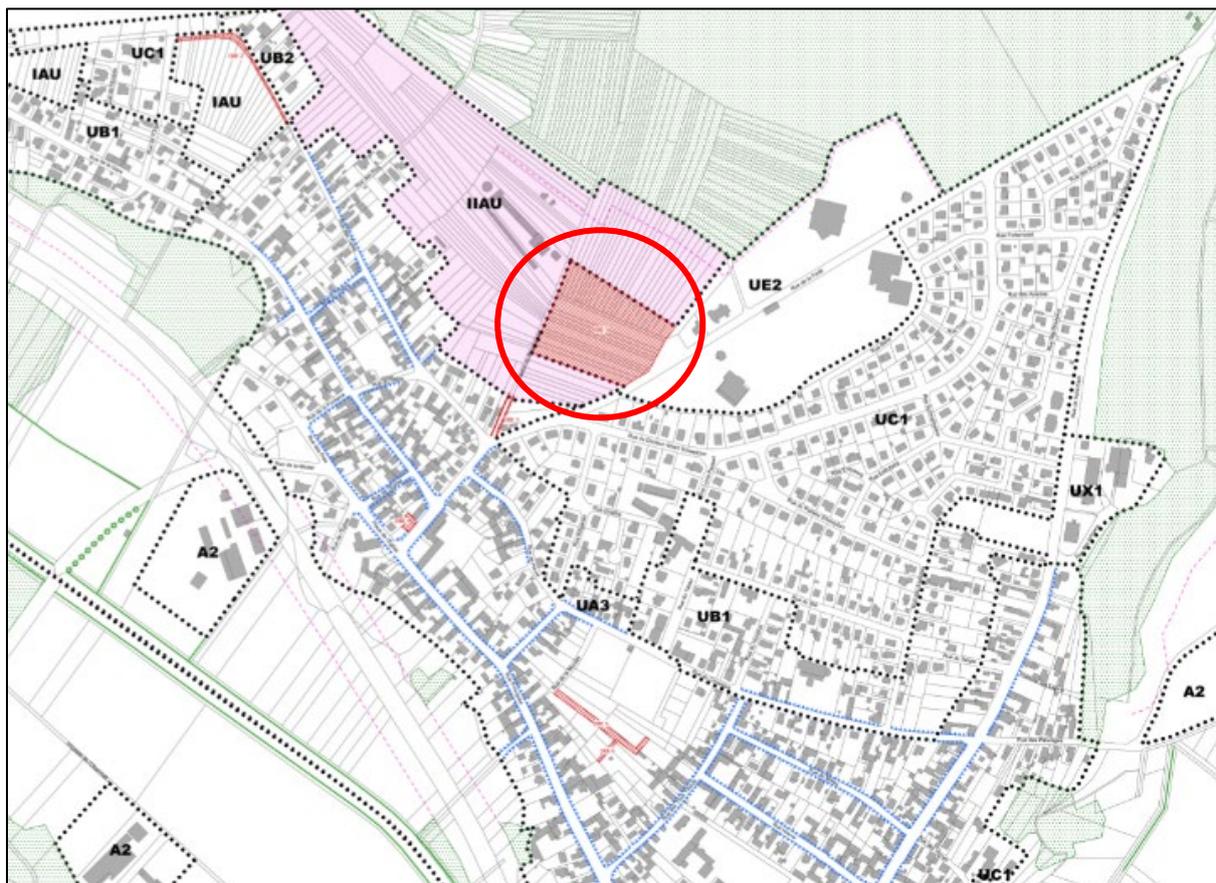
Cette modification n'a pas d'incidences sur le SCoTAN ni sur les documents de rang supérieur avec lesquels le PLUi doit être compatible.

8. POINT N°5 : A OBERHOFFEN/MODER : MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE OBE 5

8.1. Objet et motivation

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.



Plan de localisation de l'emplacement réservé (cercle rouge) au Nord d'Oberhoffen/Moder (PLUi de Bischwiller et environs - planche 2)

8.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à modifier uniquement la liste des emplacements réservés, qui est associée aux plans de règlement.

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

8.2.1. Liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est modifiée comme suit :

Extrait de la liste des emplacements réservés en vigueur

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES				
Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaires	Superficie (en ares)
Oberhoffen	OBE 2	Elargissement de la rue des Tuiles et sa liaison avec la rue de l'Orge	Communauté de Communes	8,08
	OBE 3	Elargissement de la rue du Baecherweg	Communauté de Communes	1,78
	OBE 4	Aménagement d'aires de stationnement place de la Mairie	Communauté de Communes	2,38
	OBE 5	Aménagement d'un terrain de sports, dont un terrain de foot	Communauté de Communes	158,99

Extrait de la liste des emplacements réservés après modification du PLU

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES				
Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaires	Superficie (en ares)
Oberhoffen	OBE 2	Elargissement de la rue des Tuiles et sa liaison avec la rue de l'Orge	Communauté de Communes	8,08
	OBE 3	Elargissement de la rue du Baecherweg	Communauté de Communes	1,78
	OBE 4	Aménagement d'aires de stationnement place de la Mairie	Communauté de Communes	2,38
	OBE 5	Aménagement d'un équipement scolaire et d'un espace vert	Communauté de Communes	158,99

8.3. Incidences sur l'environnement

Cet emplacement réservé OBE 5 est situé en zone urbanisée (UE2) et la modification de sa vocation n'aura pas d'impact supplémentaire sur l'environnement. Seule son affectation est modifiée et sert à justifier une acquisition future par la collectivité en vue d'un projet d'intérêt général.

La création d'un espace vert dans ce future projet aura même l'avantage d'introduire un minimum de biodiversité (faune et flore) et une transition paysagère avec les zones encore vierges de constructions côté Nord.

Ce point de modification ne présente pas d'incidences supplémentaires sur l'environnement.

8.4. Articulation avec le PADD

La volonté pour la collectivité de créer un équipement scolaire et un espace vert respecte bien le PADD qui prévoit de *conforter les pôles d'équipements existants*. En effet, l'emplacement réservé OBE 5 se situe en zone UE2 à proximité immédiate de tous les équipements sportifs de la commune : stade de foot, complexe sportif, terrains de tennis, aire de jeux, etc.

La modification de l'emplacement réservé reste donc dans le cadre imposé par le PADD.

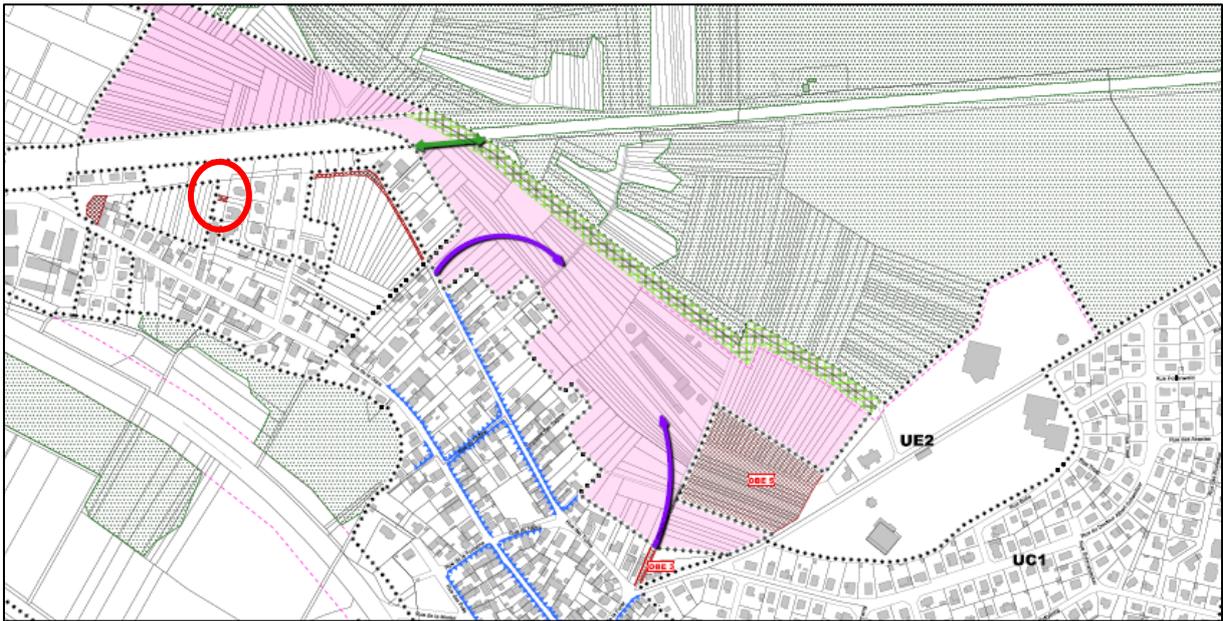
8.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Cette modification n'a pas d'incidences sur le SCoTAN ni sur les documents de rang supérieur avec lesquels le PLUi doit être compatible.

9. POINT N°6 : A OBERHOFFEN/MODER : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE OBE 1 ET MISE EN PLACE D'UNE OAP

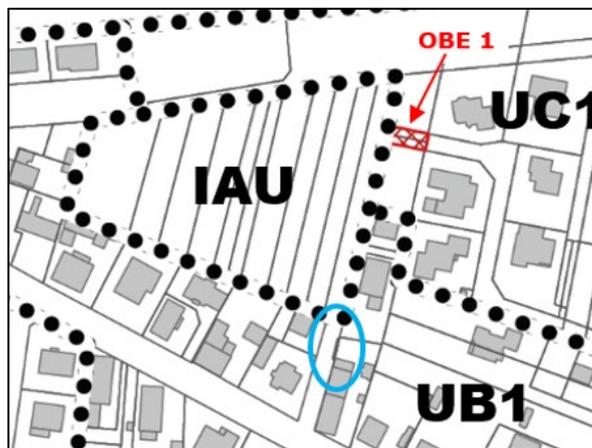
9.1. Objet et motivation

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 ares 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.

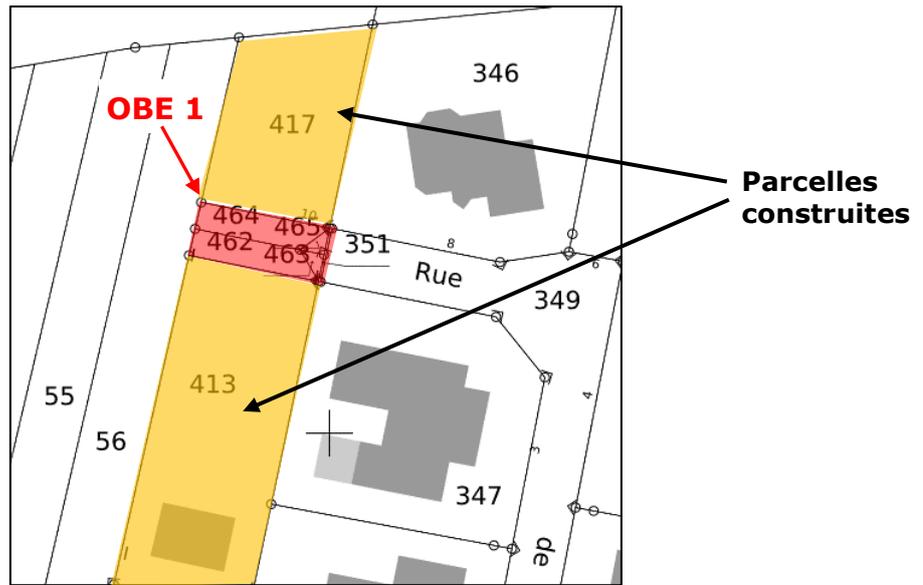


Plan de localisation de l'emplacement réservé (cercle rouge) au Nord d'Oberhoffen/Moder (PLUi de Bischwiller et environs - planche 2)

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.



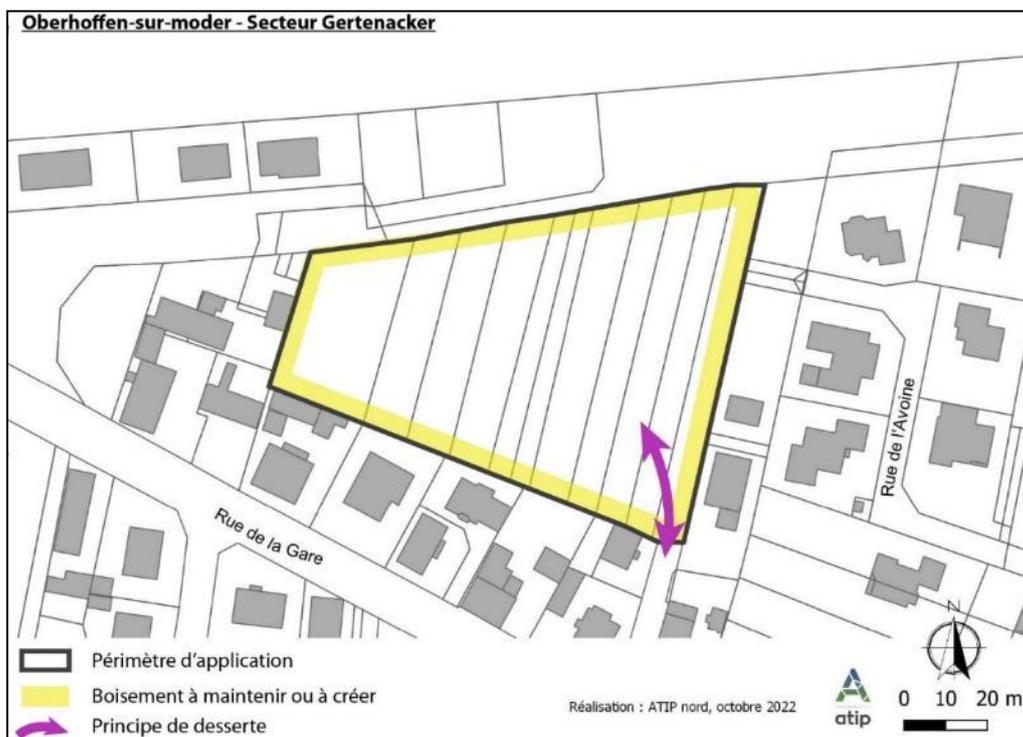
Localisation du secteur concerné (extrait du plan de règlement du PLUi) et de l'emplacement réservé OBE 1 à créer



Localisations de l'emplacement réservé OBE 1 et de la zone IAU existante (plan cadastral et photo aérienne Google Maps)

Ainsi, la nouvelle orientation d'aménagement prévoit les dispositions suivantes sur la base des orientations générales d'aménagement et de programmation pour l'ensemble des zones IAU et IIAU dans le PLUi :

- Le maintien ou la création de boisement sur le pourtour de l'opération
- Une desserte de la zone via un accès côté sud
- Une production de logements mixtes et variés avec une densité minimum de 30 logements par hectare.



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.



Création d'un emplacement réservé OBE 9 pour élargir la voie d'accès à la zone IAU.

9.2. Pièces du PLU modifiées

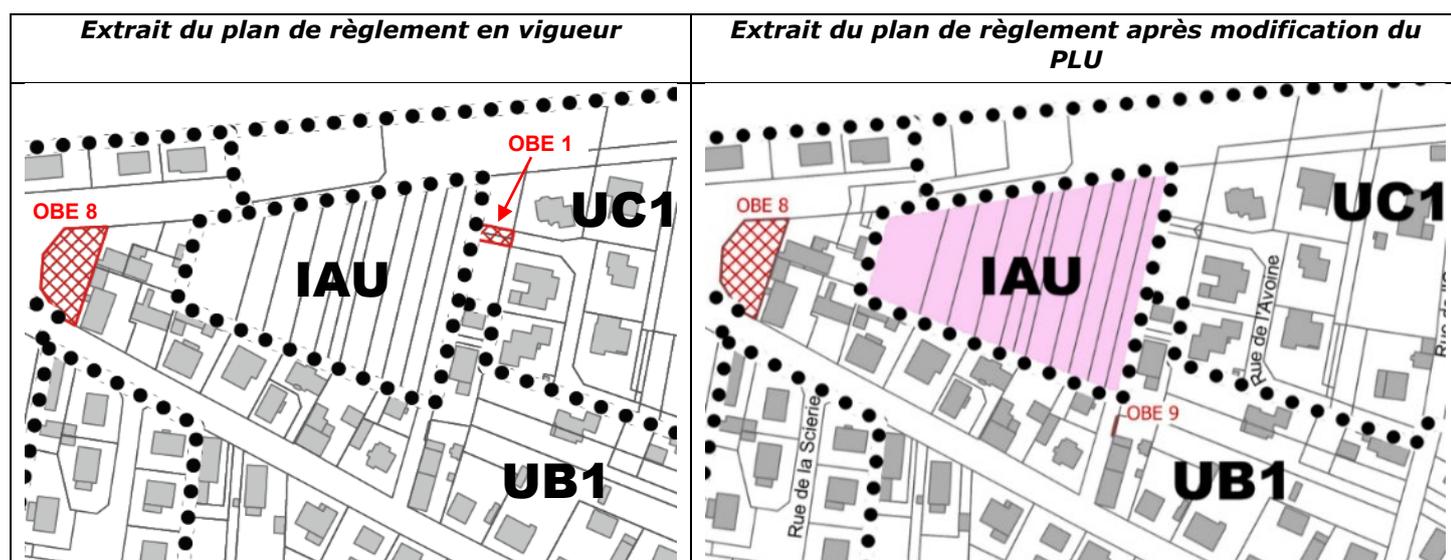
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le plan de règlement (planche 2 au 1/2000^e et planche 10 au 1/5000^e)
- La liste des emplacements réservés
- Les orientations d'aménagement

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

9.2.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :



La liste des emplacements réservés sera également modifiée pour ajouter le nouvel emplacement réservé OBE 9 :

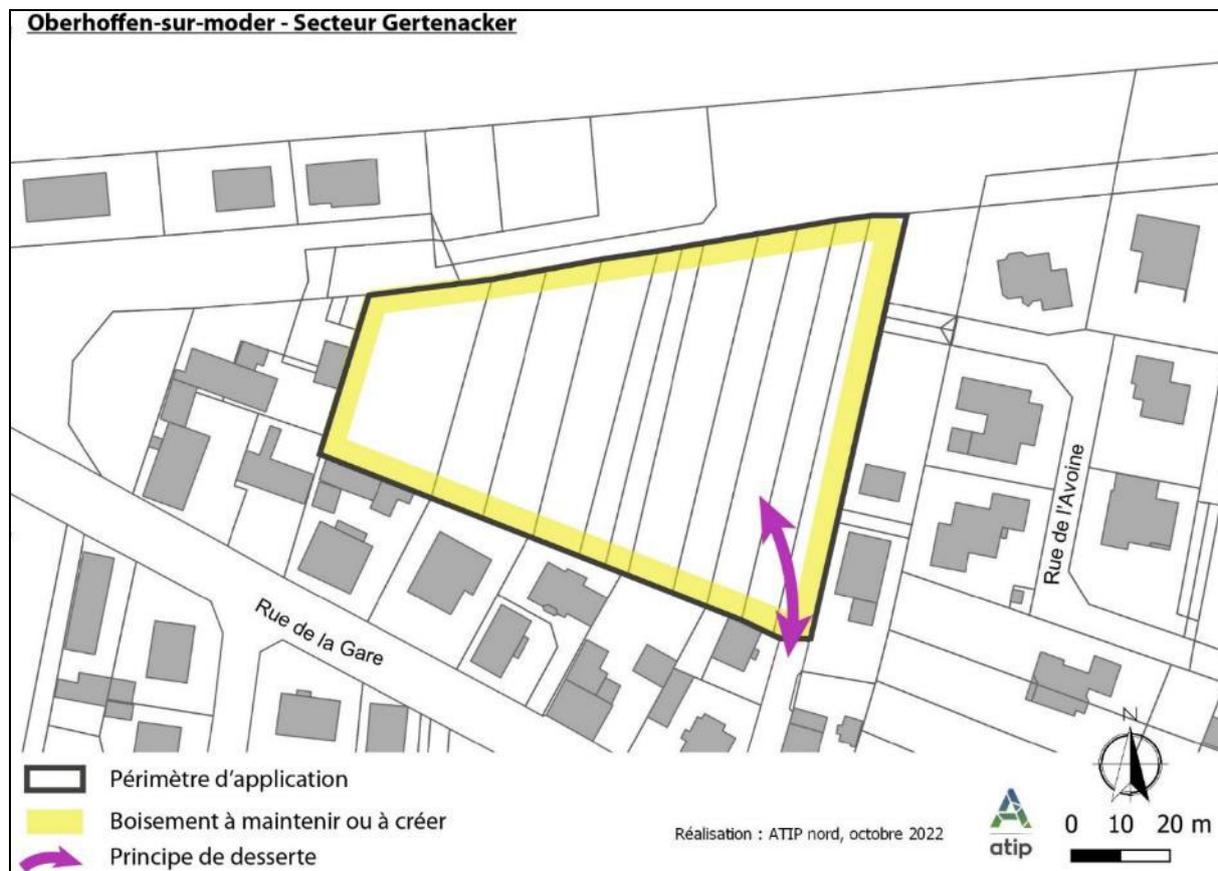
Oberhoffen	OBE 2	Elargissement de la rue des Tuiles et sa liaison avec la rue de l'Orge	Communauté de Communes	de	8,08
	OBE 3	Elargissement de la rue du Baecherweg	Communauté de Communes	de	1,78
	OBE 4	Aménagement d'aires de stationnement place de la Mairie	Communauté de Communes	de	2,38
	OBE 5	Aménagement d'un équipement scolaire et d'un espace vert*5	Communauté de Communes	de	158,99
	OBE 6	Création d'une voirie entre la rue de la Montée et la rue des Vergers et une liaison douce vers le bâtiment de la Couronne	Communauté de Communes	de	7,4*7
	OBE 7	Création d'une piste cyclable entre la rue des Champs et la RD 29, entre Oberhoffen-sur-Moder et Rohrwiler	Communauté de Communes	de	173,50
	OBE 8	Sécurisation du carrefour entre la rue de la Gare et l'accès à l'ancienne voie ferrée	Communauté de Communes	de	5,91
	OBE 9	Elargissement de la voie pour sécuriser l'accès à la zone IAU	Communauté de Communes	de	0,06

*5 Voir modification apportée dans l'objet n°5 de la présente modification

*7 Voir modification apportée dans l'objet n°7 de la présente modification

9.2.2. OAP

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

9.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, concernent une zone sur laquelle ont été identifiés quelques enjeux. Elles sont ainsi susceptibles d'avoir sur l'environnement les incidences suivantes :

Enjeux	Caractéristiques de la zone concernée/des zones concernées	Incidences de la modification du PLU
Milieux naturels et biodiversité		
Natura 2000	Voir évaluation des incidences Natura 2000 simplifiée (Chapitre 21)	Sans incidences Voir évaluation des incidences Natura 2000 simplifiée (Chapitre 21)
ZNIEFF	Non concerné Le secteur de la zone IAU et des emplacements réservés ne se situe pas dans ni à proximité d'une zone ZNIEFF de type 1 ou 2.	Sans incidences Ce point de modification n'a pas d'incidences sur les ZNIEFF.
Espèces protégées	Non concerné Aucune espèce bénéficiant d'un Plan National d'Action (PNA) n'est présente dans le secteur de la zone IAU et des emplacements réservés.	Sans incidences Ce point de modification n'a pas d'incidences sur les espèces protégées par un PNA.
Milieux protégés	Non concerné Le secteur de la zone IAU et des emplacements réservés ne fait pas partie d'une réserve naturelle, ENS, et ni pas soumis à un arrêté de protection de biotope, ou concerné par un espace boisé classé.	Sans incidences Ce point de modification n'a pas d'incidences sur les milieux protégés.
Zones humides	Non concerné Le secteur concerné par ces modification n'est pas concerné par une zone à dominante humide, ni par une zones humides remarquables.	Sans incidences Ce point de modification n'a pas d'incidences sur les zones humides.
Forêt	Non concerné Le secteur concerné par ces modification est un espace de jardin constitué d'arbustes et de quelques arbres non constitutifs d'une forêt. Il n'est pas concerné par une forêt de protection, ni par une forêt soumise au régime forestier.	Sans incidences Ce point de modification ne concerne aucun terrain forestier.
Continuités écologiques	La voie ferrée est le support d'un corridor écologique de niveau régional entre Kaltenhouse et Oberhoffen. Le secteur concerné	Incidences favorables L'orientation d'aménagement mise en place prévoit le maintien ou la création d'une ceinture

	<p>par les modifications n'est pas directement concerné, étant en retrait par rapport à la voie ferrée, et séparé par une première ligne d'habitations. (cf. cartographie au chapitre 22)</p>	<p>végétale autour de la zone IAU déjà existante. Ce point de modification n'a pas d'incidence supplémentaire sur les continuités écologiques existantes et vient même les améliorer en favorisant la présence de milieux naturels.</p>
Ressources du sol et du sous-sol		
<p>Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</p>	<p><u>Non concerné</u> Le secteur concerné par les modifications est effectivement consommateur d'un espace constitué d'un mélange de jardins, arbres et arbustes.</p>	<p><u>Incidences négligeables</u> L'orientation d'aménagement mise en place prévoit le maintien ou la création d'une ceinture végétale autour de la zone IAU et permet ainsi le maintien d'espaces naturels nouveaux ou en partie issus du site originel. Les dispositions en faveur des milieux naturels sont renforcées. De plus, la zone IAU existe déjà dans le PLUi actuellement en vigueur et vient combler un secteur non construit à l'intérieur d'une zone déjà urbanisée. Ainsi, une consommation foncière en extension est évitée. Ce point de modification n'a pas d'incidence supplémentaire sur les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>
<p>Agriculture</p>	<p><u>Non concerné</u> Le secteur concerné par les modifications est constitué de prés, vergers et arbustes.</p>	<p><u>Sans incidences</u> La modification n'a pas d'incidence supplémentaire sur l'agriculture.</p>
<p>Ressources du sous-sol</p>	<p>Les secteurs concernés par le point de modification présentent des sols constitués d'alluvions vosgiennes et sont concernés par la présence de la nappe phréatique rhénane à faible profondeur.</p>	<p><u>Sans incidences</u> Ce point de modification qui concerne un secteur à l'intérieur d'une zone déjà urbanisée n'a pas d'incidence supplémentaire sur les ressources du sous-sol.</p>
Patrimoine culturel et paysager		
<p>Paysage</p>	<p><u>Non concerné</u> Les secteurs concernés par le point de modification sont entourés d'habitations sur un terrain plat et sans relief. Aucun enjeu paysager ne les concerne donc.</p>	<p><u>Incidences limitées</u> L'urbanisation de la zone IAU sera accompagnée par une orientation d'aménagement assurant la transition avec les constructions existantes et l'intégration paysagère du bâti au cœur de la zone U. La modification n'a pas d'incidence supplémentaire sur le paysage.</p>

Patrimoine architectural	<u>Non concerné</u> La commune d'Oberhoffen-sur-Moder ne compte pas de bâtiments inscrits aux Monuments historiques.	<u>Sans incidences</u> Les modifications apportées au PLU n'auront pas d'incidence supplémentaire sur le patrimoine architectural.
Patrimoine archéologique	<u>Non concerné</u> La zone concernée par le point de modification n'est pas couverte par des Zonages archéologiques (Arrêtés SGARE).	<u>Sans incidences</u> La modification ne concerne pas de terrains avec des enjeux archéologiques.
Risques		
Risques naturels	<u>Non concerné</u> La zone concernée par le point de modification est soumise à un risque faible concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles et à un risque faible concernant les coulées de boue. (cf. cartographie au chapitre 22)	<u>Sans incidences</u> Les points modifiés concernent un terrain sans relief et n'aggraveront pas les risques déjà identifiés. La modification n'a pas d'incidence supplémentaire sur les risques naturels.
Risques technologiques	<u>Non concerné</u> La zone concernée par le point de modification ne se situe pas à proximité d'installations classées pour les risques technologiques.	<u>Sans incidences</u> La modification ne concerne pas de terrains avec des enjeux liés aux risques technologiques.
Risques miniers	<u>Non concerné</u> La zone concernée par le point de modification ne présente pas de risques miniers.	<u>Sans incidences</u> La modification ne concerne pas de terrain avec des enjeux liés au risques miniers.
Climat, air, énergie		
Qualité de l'air	<u>Non concerné</u> La zone concernée par le point de modification ne se situe pas à proximité de sources de pollution atmosphérique (routes principales, industries, etc...).	<u>Sans incidences</u> La modification ne concerne pas de terrain avec des enjeux liés au risques miniers.
Consommation énergétique	<u>Non concerné</u> La zone concernée par le point de modification n'est actuellement pas construite et n'a pas de consommation énergétique.	<u>Sans incidences</u> Les points de la présente modification viennent modifier et préciser les conditions d'urbanisation de la zone et n'auront pas d'incidences supplémentaires sur la consommation énergétique.
Population, santé et nuisances		
Pollution des sols	<u>Non concerné</u> La zone concernée par le point de modification n'est pas concernée par un Secteur d'Information sur les Sols pollués (SIS) et n'a pas accueilli d'activités pouvant causer une pollution des sols.	<u>Sans incidences</u> La modification ne concerne pas de terrain avec des enjeux liés à la pollution des sols.

Bruit	La zone concernée par le point de modification n'est actuellement pas construite et ne génère pas de bruit.	<p><u>Incidences limitées</u></p> <p>Les incidences de l'urbanisation de la zone IAU ont été mesurées au moment de l'élaboration du PLUi. Les futures constructions de la zone à urbaniser vont impacter le voisinage du fait de bruit liés à l'habitation et à la circulation de nouveaux habitants, mais la faible taille de la zone IAU permet d'affirmer que les impacts seront limités.</p> <p>Ce point de modification n'a qu'une incidence limitée sur le bruit.</p>
-------	---	--

L'emplacement réservé à supprimer (OBE 1) et celui à créer (OBE 9) sont tous les deux de faible taille et situés en zone U dans un milieu déjà artificialisé. Leur suppression ou création n'ont donc pas davantage d'impact sur les milieux naturels et la biodiversité, les sols et sous-sols ou encore les risques, par rapport à la mise en œuvre du PLUi en vigueur aujourd'hui.

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 du PLUi.

La zone IAU est déjà concernée par les orientations générales d'aménagement et de programmation où sont déclinés des orientations relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager, à la trame viaire, aux formes et fonctions urbaines et à la production de logements.

La mise en place d'une orientation imposant de recréer une ceinture végétale autour des futures constructions dans cette zone participe autant sur le plan paysager que sur le plan de la préservation des espèces et de leurs milieux, à l'intégration de cette zone à urbaniser au sein du tissu existant.

Cette nouvelle orientation d'aménagement spécifique à ce secteur vient confirmer et préciser ces orientations sur cette zone de petite taille (0,6 ha), et donc jusqu'à présent dispensée du respect des objectifs de densité et de pourcentage de logements aidés minimum. Ainsi, la production de logements se fait au sein du tissu urbain existant, et non en extension.

L'analyse des incidences sur l'environnement permet d'affirmer que ce point de modification n'a pas d'incidence supplémentaire sur l'environnement.

9.4. Articulation avec le PADD

Le PADD prévoit d'améliorer le fonctionnement urbain, et dans ce cadre, d'améliorer les liaisons sur son territoire par un maillage de voies qui participe aux meilleurs connexions entre les communes et aux désenclavements inter-quartiers.

9.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

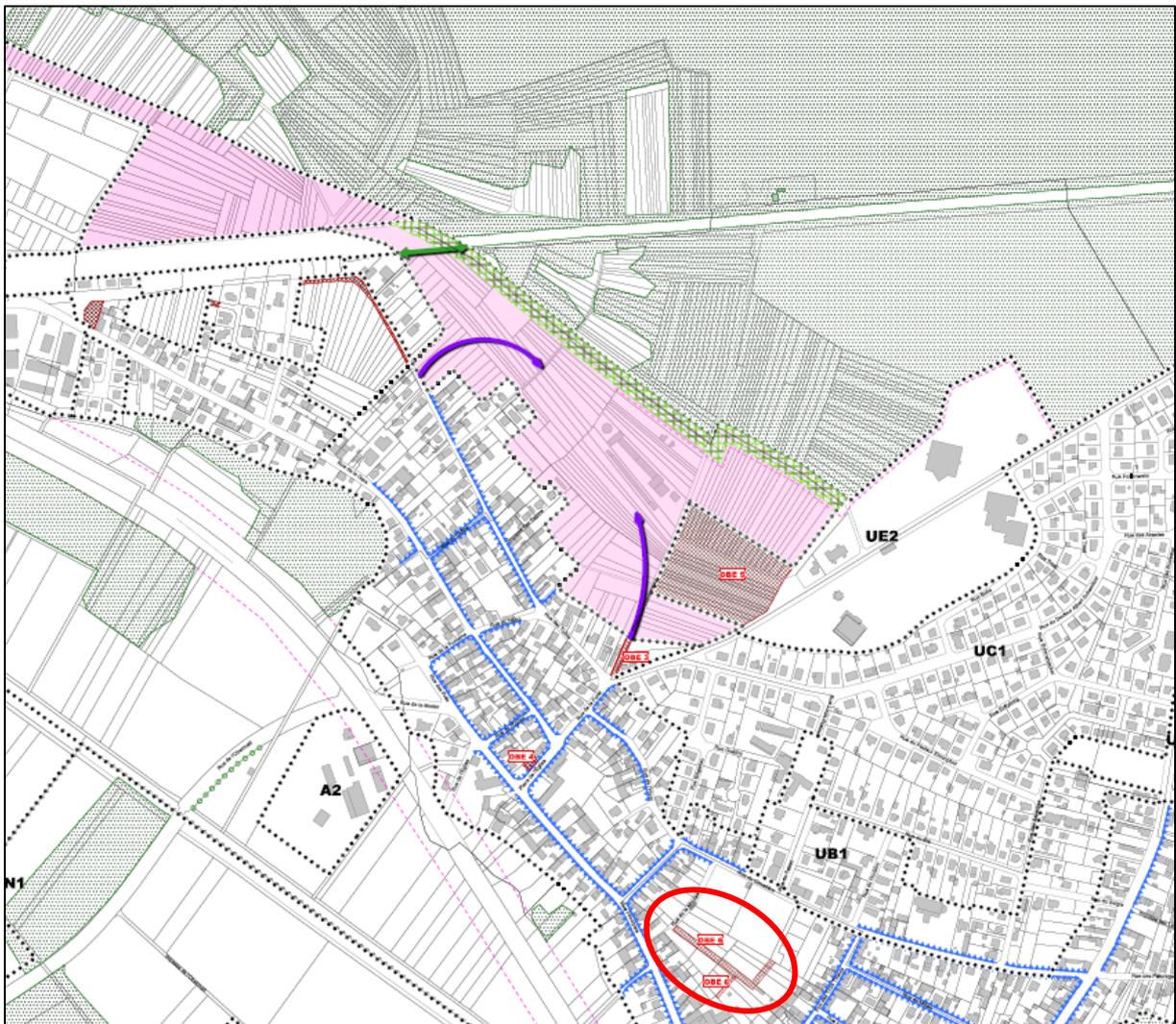
Ce point de modification est compatible avec le SCoTAN qui prévoient la *densification du tissu bâti* dans l'enveloppe urbaine existante. Il est également conforme aux grands principes de la Loi Climat et Résilience, qui limitent fortement la consommation d'espaces agricoles et forestiers.

10. POINT N°7 : A OBERHOFFEN/MODER : MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE OBE 6 ET MISE EN PLACE D'UNE OAP

10.1. Objet et motivation

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.

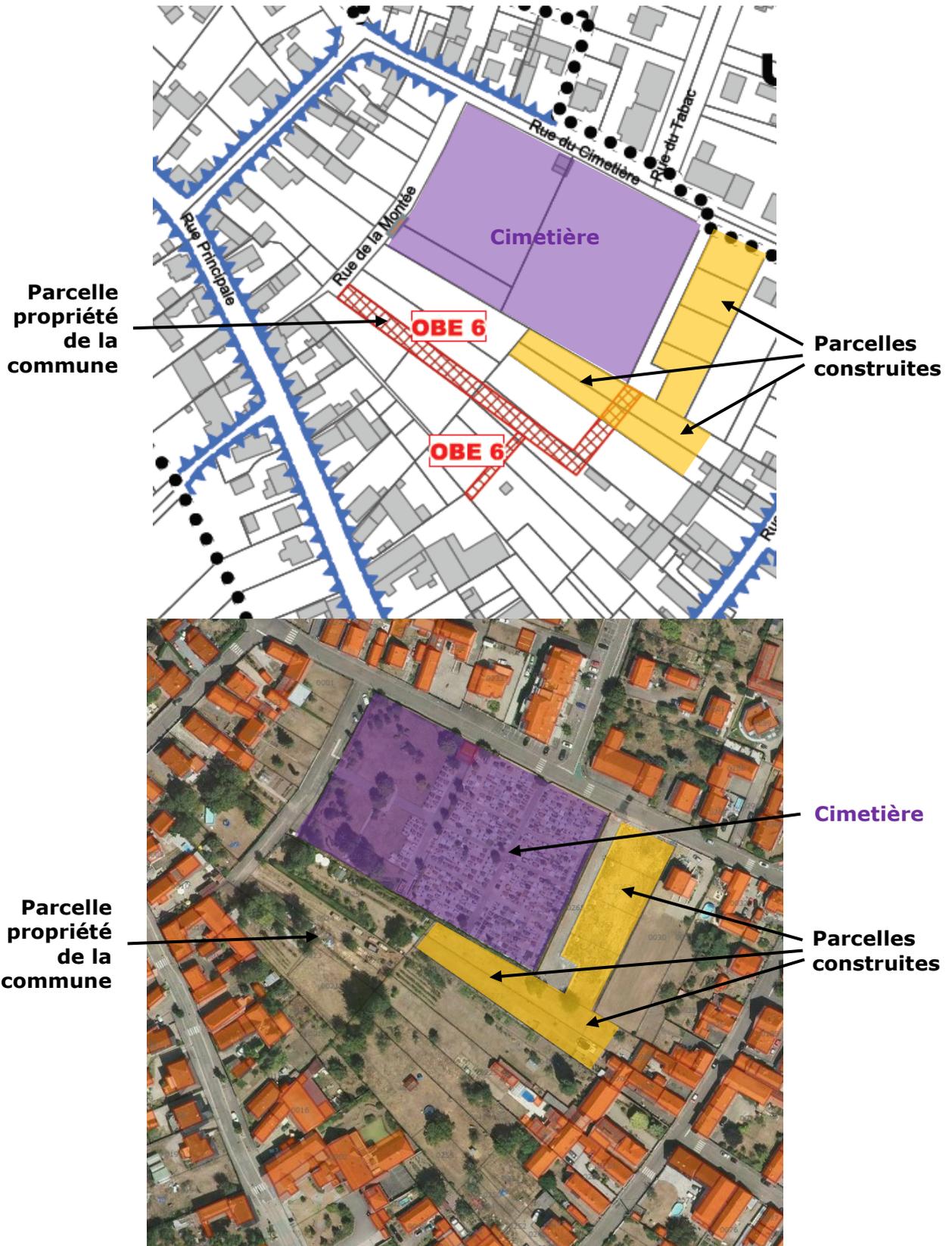


Plan de localisation de l'emplacement réservé (cercle rouge) au Sud d'Oberhoffen/Moder (PLUi de Bischwiller et environs - planche 2)

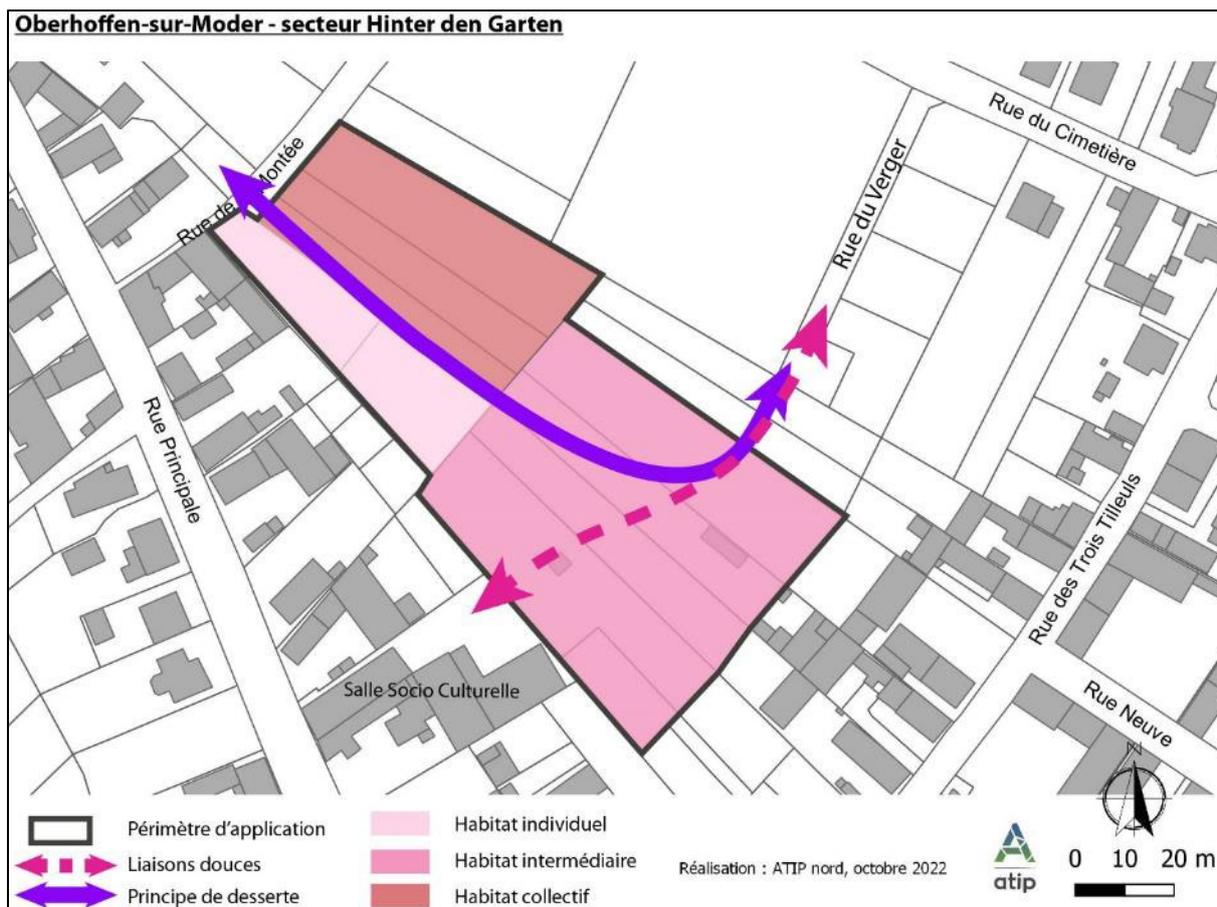
Ainsi, l'emplacement réservé OBE 6 modifié aura une superficie réduite à 7,4 ares.

Les largeurs des voiries sont conservées, à savoir :

- 8 mètres pour la voie principale
- 4 mètres pour les cheminements réservés aux modes doux



Dans le même temps, 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 :



Nouvelle orientation d'aménagement - secteur Hinter den Garten à Oberhoffen-sur-Moder

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 orienté 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.

10.2. Pièces du PLU modifiées

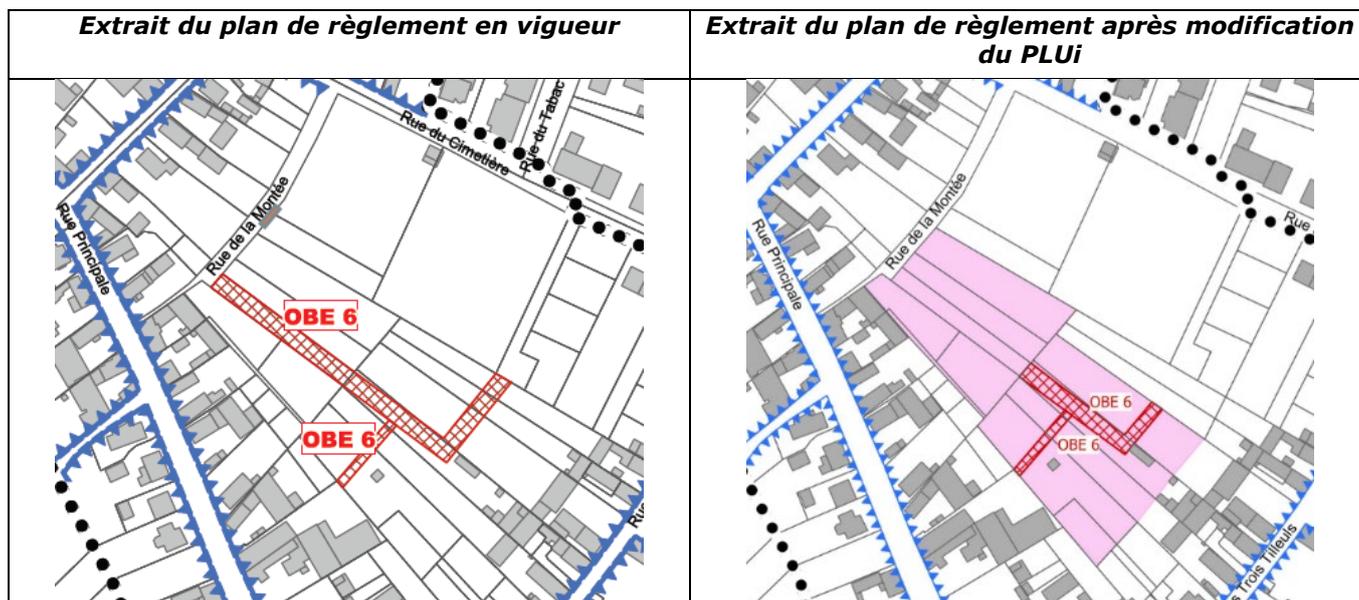
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le plan de règlement (planche 2 au 1/2000^e et planche 10 au 1/5000^e)
- La liste des emplacements réservés
- Les orientations d'aménagement

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

10.2.1. Plans de règlement

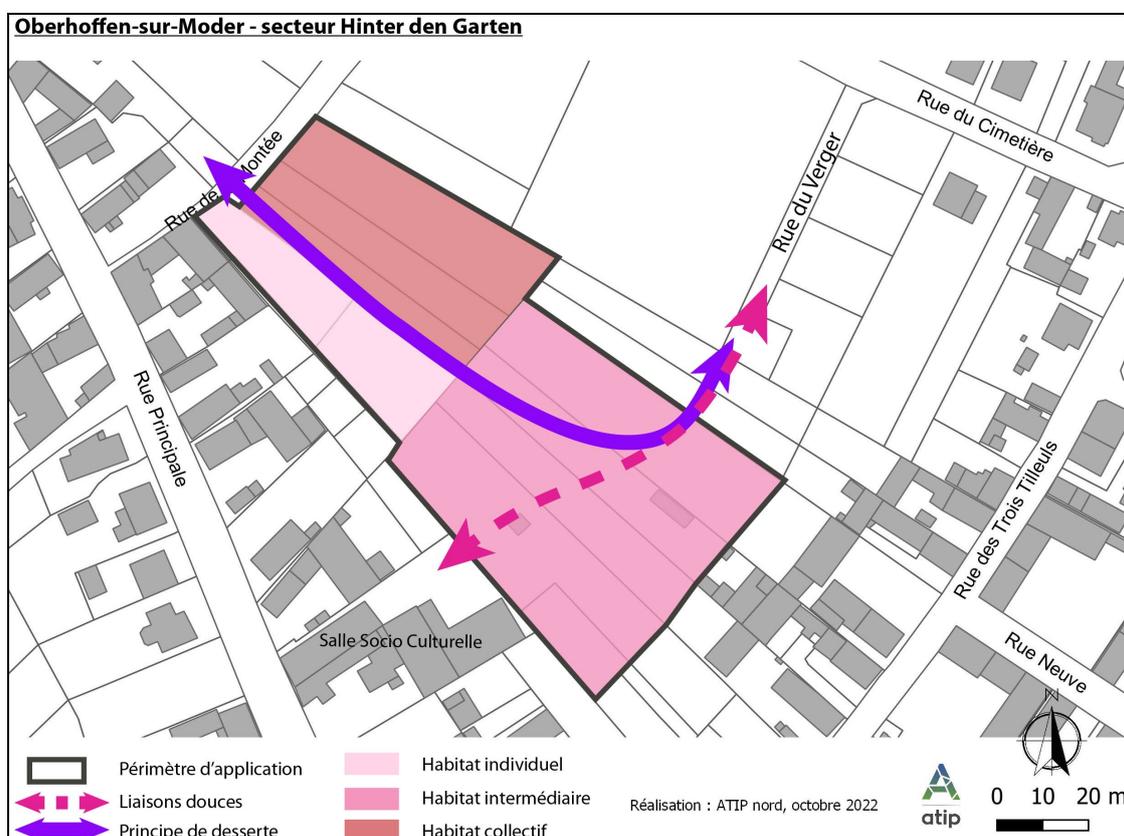
Le plan de règlement est modifié comme suit :



La liste des emplacements réservés sera également modifiée pour mettre à jour la superficie de l'emplacement réservé OBE 6.

10.2.2. OAP

L'OAP Hinter den Garten est créée comme suit :



1. Orientations relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager
Les arbres existants dans le périmètre de l'orientation d'aménagement devront être préservés au maximum, ou à défaut replantés sur les parcelles privées, afin de garantir l'intégration paysagère des futures constructions et le maintien d'espèces végétales sur ce secteur. Les arbres replantés seront d'essence locale.
2. Orientations relatives à la trame viaire
La voie de desserte principale aura pour fonction de créer un bouclage entre la rue du Verger et la Rue de la Montée. Elle servira d'appui pour créer une voie de liaisons douce pour cycles et piétons en direction du Sud vers la salle socio-culturelle La Couronne et la Poste.
3. Orientations relatives aux formes et fonctions urbaines et à la production de logements
La répartition des logements en fonction de la typologie se fait selon le schéma d'aménagement : les logements collectifs seront 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.
Une densité minimale de 30 logements par hectare devra également être respectée, conformément aux orientations du SCoTAN.

10.3. Incidences sur l'environnement

La modification de l'emplacement réservé et la création de l'orientation d'aménagement se font dans une zone UA qui est directement constructible aujourd'hui. Les modifications qui portent sur les emplacements réservés et la création d'une orientation d'aménagement ne viennent que préciser les conditions d'urbanisation de la zone.

Le secteur en question n'est pas concerné par une zone à dominante humide, ni pas un corridor écologique, ni par une espèce protégée, ni par une espèce soumise à un Plan National d'Actions, ni une ZNIEFF, ni un périmètre de protection Natura 2000.

En termes de risques, le secteur n'est pas concerné par le risque inondation, ni par le risque de coulées de boue, ni par un risque technologique ou un risque de sols pollués (SIS). Le seul risque identifié est l'aléa retrait-gonflement des argiles avec un niveau faible, comme l'est toute la partie urbanisée de la commune.

De plus, le secteur concerné ne fait pas partie d'un périmètre de captage d'eau potable. De même, aucune incidence n'est à signaler en lien avec les thématiques du climat, de l'air, de l'énergie, de la santé de la population ou des nuisances.

Le maintien ou la replantation des arbres dans la zone participe à l'intégration paysagère des futures constructions mais vise aussi à garantir la présence d'espèces végétales locales favorables à la faune et ainsi réduire les incidences de l'urbanisation sur l'environnement. Enfin, l'obligation de respecter une densité minimale va également limiter les incidences sur l'environnement en évitant de nouvelles constructions en extension.

Ce point de modification n'a donc pas d'incidences supplémentaires sur l'environnement.

10.4. Articulation avec le PADD

La modification de l'emplacement réservé OBE6 est compatible avec l'objectif *d'amélioration des liaisons inter-quartiers* fixé dans le PADD. Le principe de desserte et de

création d'une liaison douce permettant aux piétons et cyclistes de relier différents quartiers, est même renforcé par la mise en place d'une orientation d'aménagement sur le secteur Hinter den Garten.

10.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification est compatible avec le SCoT d'Alsace du Nord et permet d'ailleurs de renforcer l'orientation qui prévoit *la mise en place d'un réseau structurant pour les modes piéton/vélo (Chapitre VIII – C) [...] et la continuité des déplacements piétons et cyclistes vers les principaux équipements de la commune (Chapitre I – B)*. Les orientations des documents de rang supérieur ne sont pas remises en cause.

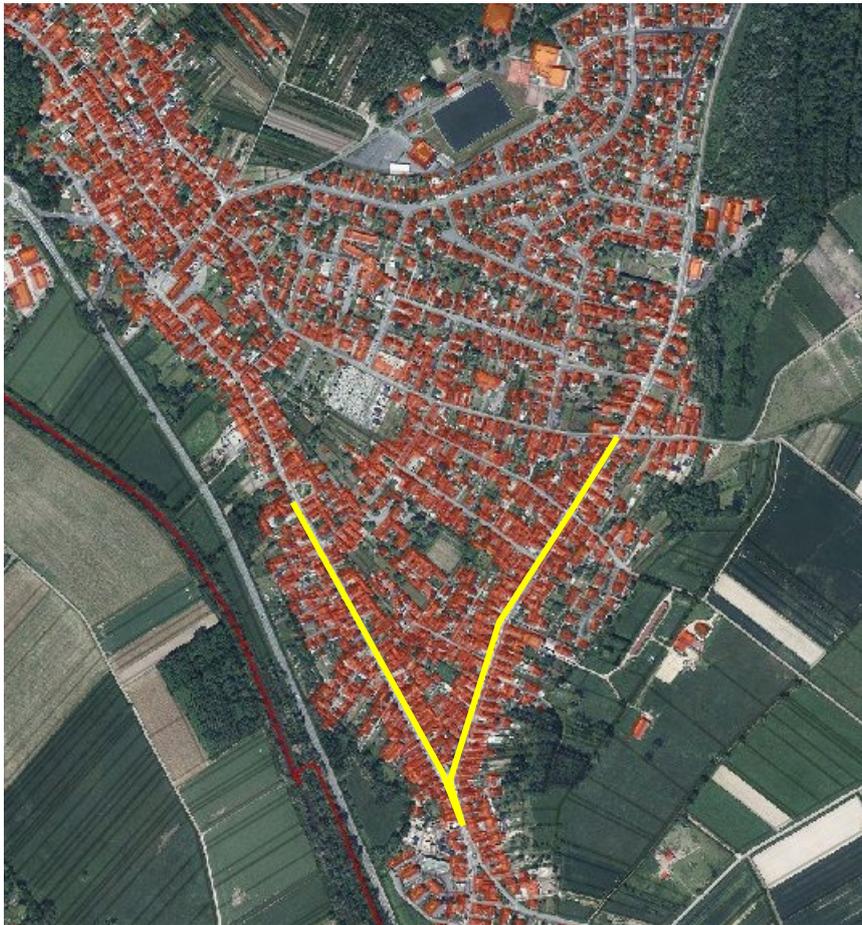
11. POINT N°8 : A OBERHOFFEN/MODER : CREATION D'UN SOUS-ZONAGE UA3A EN ZONE UA

11.1. Objet et motivation

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

Il s'agit de la Rue Principale et de la Rue de Schirrhein, où deux caractéristiques sont très marquées en position de première ligne :

- les pignons des constructions sont implantés perpendiculairement à la voie,
- les hauteurs des constructions ne dépassent pas l'équivalent d'un rez-de-chaussée surélevé par des combles (R+combles).



Localisation des voies concernées (en jaune) par ce point de modification (extrait photo aérienne et cadastre)

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 faitage, 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.



Rue Principale



Rue de Schirrhein

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 faitage (article 10-UA);
- imposer l'implantation du faitage de la construction parallèlement aux limites séparatives (article 11-UA).

11.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit (page 20)
- Les plans de règlement (planche 2 et 4 au 1/2000^e et planche 10 au 1/5000^e)

La création de ce sous-secteur UA3a ne modifie pas la superficie de la zone UA ni de la zone UA3 dans le PLUi.

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

11.2.1. Règlement écrit

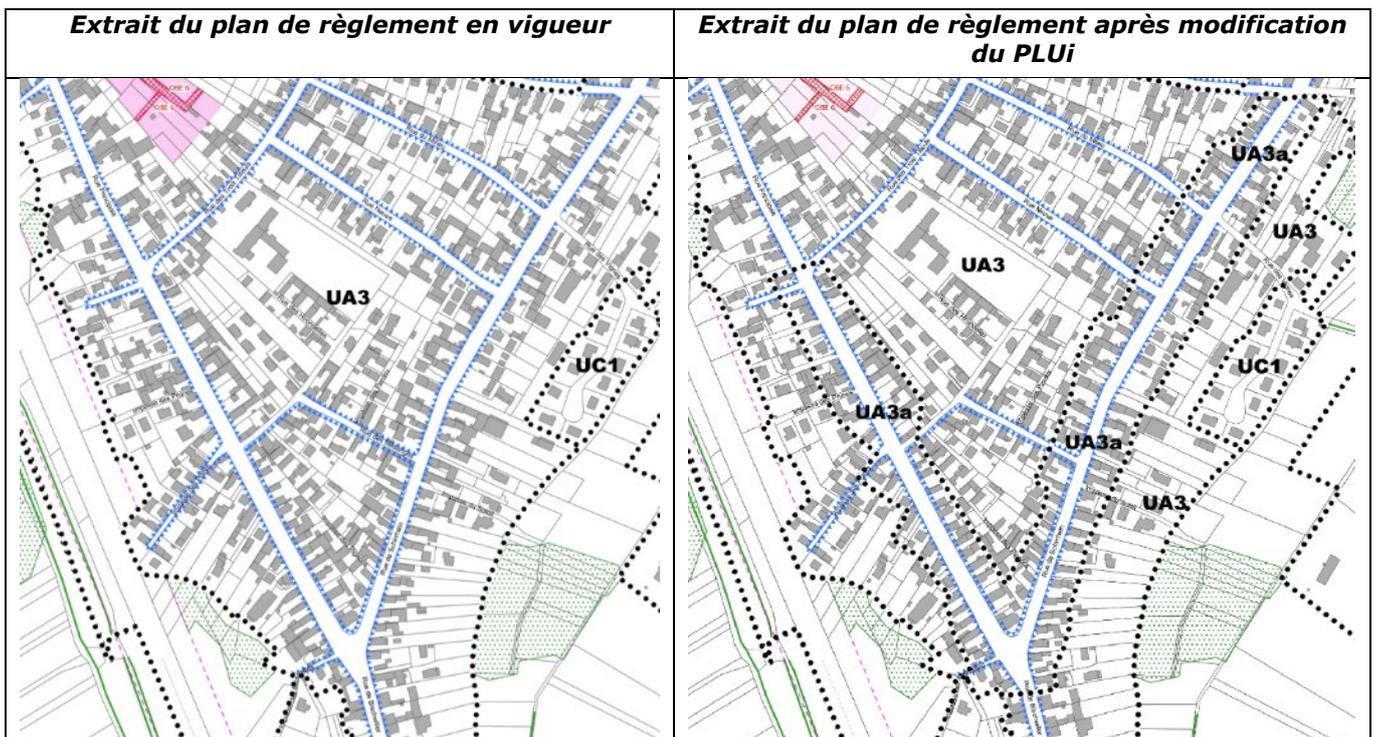
Les articles 10-UA et 11-UA3 du règlement écrit sont modifiés comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
<p>Article 10 UA : Hauteur maximale des constructions [...]</p> <p>2. Dispositions générales [...]</p> <p>2.3 Dans les secteurs de zone UA3 et UA4 :</p> <p>2.3.1 A l'égout principal de toiture* des constructions destinées à l'habitation, la hauteur maximale est de 7 mètres.</p> <p>2.3.2 Au faitage des constructions destinées à l'habitation, la hauteur maximale est de 12,50 mètres.</p>	<p>Article 10 UA : Hauteur maximale des constructions [...]</p> <p>2. Dispositions générales [...]</p> <p>2.3 Dans les secteurs de zone UA3 et UA4 :</p> <p>2.3.1 A l'égout principal de toiture* des constructions destinées à l'habitation, la hauteur maximale est de 7 mètres.</p> <p>2.3.2 Au faitage des constructions destinées à l'habitation, la hauteur maximale est de 12,50 mètres.</p>

	<p>2.3.3 Dans le sous-secteur UA3a, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout et 8 mètres au faitage.</p>
<p>Article 11 UA : Aspect extérieur des constructions</p>	<p>Article 11 UA : Aspect extérieur des constructions</p> <p>4. Dispositions concernant le secteur de zone UA3 :</p> <p>2.1. Dans les sous-secteurs de zone UA3a :</p> <p>4..1. En première ligne de construction, les faitages des constructions seront implantés parallèlement aux limites séparatives latérales, en respectant les ordonnancements de fait des constructions situées de part et d'autre des limites séparatives latérales.</p>

11.2.2. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :



11.3. Incidences sur l'environnement

Le secteur objet de cette modification n'est pas concerné par une zone à dominante humide, ni pas un corridor écologique, ni par une espèce protégée, ni par une espèce soumise à un Plan National d'Actions, ni une ZNIEFF, ni un périmètre de protection Natura 2000.

En termes de risques, le secteur n'est pas concerné par le Plan de Protection contre le Risque Inondation de la Moder, ni par le risque de coulées de boue, ni par un risque technologique ou un risque de sols pollués (SIS). Le seul risque identifié est l'aléa retrait-gonflement des argiles avec un niveau faible, qui concerne en fait toute la partie urbanisée de la commune, mais qui n'est pas aggravé par ce point de modification.

De même, aucune incidence n'est à signaler en lien avec les thématiques du climat, de l'air, de l'énergie, de la santé de la population ou des nuisances.

Par contre, le secteur modifié est concerné par un périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable lié au forage 2 d'Oberhoffen-sur-Moder. Mais la création d'un sous-secteur en zone UA3 déjà urbanisée n'aura pas davantage d'impact sur cette protection qui concerne déjà une grande superficie construite dans la commune et pour laquelle l'Etat sera consulté pour toute demande d'autorisation.

La création de ce sous-secteur n'a pour objet que l'harmonisation du paysage urbain existant, ce qui a une incidence positive en terme de protection du patrimoine et du paysage.

Ce point de modification n'a pas d'incidences supplémentaires sur l'environnement.

11.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification s'inscrit entièrement dans les objectifs du PADD sur la thématique du patrimoine urbain et paysager : *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.*

La modification des articles 10-UA3 et 11-UA3 viennent donc conforter ces objectifs en renforçant la réglementation des implantations des constructions.

11.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le SCoT d'Alsace du Nord en vigueur prévoit de *valoriser la qualité des paysages et plus particulièrement de préserver et mettre en valeur les secteurs et ensembles bâtis représentatifs de l'urbanisation traditionnelle de l'Alsace du Nord.*

Cette orientation est reprise par le projet de SCoTAN en révision : *Les paysages bâtis traditionnels des centres anciens et des villages sont préservés et mis en valeur.*

C'est bien dans ce contexte de préservation et de valorisation du patrimoine dicté par le SCoTAN que s'inscrit ce point de modification qui est donc conforme aux documents d'urbanisme de rang supérieur.

12. POINT N°9 : DANS TOUTES LES COMMUNES DU PLUI : MODIFICATION DES REGLES DE STATIONNEMENT POUR LES ZONES UA, UB, UC, UD ET IAU

12.1. Objet et motivation

Dans plusieurs communes couvertes par le PLUi de Bischwiller et environs, les élus ont constaté que les règles de stationnement qui figurent dans le règlement (articles 12) ne correspondaient pas aux besoins dans les zones où l'habitat est prédominant (zones UA, UB, UC, UD et IAU).

En effet, 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 exclus 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 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

12.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit (pages 24, 39, 53, 65, 104)

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

12.2.1. Règlement écrit

Les articles 12-UA, 12-UB, 12-UC, 12-UD et 12-IAU du règlement écrit sont modifiés comme suit :

Article 12-UA :

Extrait du règlement en vigueur	
Type d'occupation du sol	Nombres de places
Habitations (résidents et visiteurs)	
- dans les secteurs de zone UA1 et UA2 :	
- de 0 à 59 m ² de surface de plancher	0
- de 60 à 119 m ² de surface de plancher	1
- au-delà de 120 m ² et par tranche de 45 m ²	1
- dans les secteurs de zone UA3 et UA4 par tranche de 40 m ² de surface de plancher	1
Logements aidés : selon la législation en vigueur	
Extrait du règlement après modification du PLU	
Type d'occupation du sol	Nombres de places
Habitations (résidents et visiteurs) : pour chaque logement créé	
- dans les secteurs de zone UA1 et UA2 :	
- de 0 à 59 m ² de surface de plancher	0
- de 60 à 119 m ² de surface de plancher	1
- au-delà de 120 m ² et par tranche de 45 m ²	1
- dans les secteurs de zone UA3 et UA4 par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher, dans la limite de 3 places de stationnement par logement	1
Logements aidés : selon la législation en vigueur	
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.	

Article 12-UB :

Extrait du règlement en vigueur	
Type d'occupation du sol	Nombres de places
Habitations (résidents et visiteurs)	
- Dans le secteur de zone UB1 : par tranche de 60 m ² de surface de plancher	1
- Dans le secteur de zone UB2 : par tranche de 40 m ² de surface de plancher	1
Logements aidés : selon la législation en vigueur	

Extrait du règlement après modification du PLU	
Type d'occupation du sol	Nombres de places
Habitations (résidents et visiteurs) : pour chaque logement créé - Dans le secteur de zone UB1 et UB2 : par tranche entamée de 640 m ² de surface de plancher, dans la limite de 3 places de stationnement par logement - Dans le secteur de zone UB2 : par tranche de 40 m² de surface de plancher Logements aidés : selon la législation en vigueur 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.	 1 1

Article 12-UC :

Extrait du règlement en vigueur	
Type d'occupation du sol	Nombres de places
Habitations (résidents et visiteurs) - par tranche de 40 m ² de surface de plancher Logements aidés : selon la législation en vigueur	 1
Extrait du règlement après modification du PLU	
Type d'occupation du sol	Nombres de places
Habitations (résidents et visiteurs) : pour chaque logement créé - par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher, dans la limite de 3 places de stationnement par logement Logements aidés : selon la législation en vigueur 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.	 1

Article 12-UD :

Extrait du règlement en vigueur	
Type d'occupation du sol	Nombres de places
Habitations (résidents et visiteurs) - par tranche de 60 m ² de surface de plancher Logements aidés : selon la législation en vigueur	 1
Extrait du règlement après modification du PLU	
Type d'occupation du sol	Nombres de places
Habitations (résidents et visiteurs) : pour chaque logement créé - par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher, dans la limite de 3 places de stationnement par logement Logements aidés : selon la législation en vigueur 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.	 1

Article 12-IAU :

Extrait du règlement en vigueur	
Type d'occupation du sol	Nombres de places
Habitations (résidents et visiteurs) - par tranche de 60 m ² de surface de plancher Logements aidés : selon la législation en vigueur	1

Extrait du règlement après modification du PLU	
Type d'occupation du sol	Nombres de places
Habitations (résidents et visiteurs) : pour chaque logement créé - par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher, dans la limite de 3 places de stationnement par logement Logements aidés : selon la législation en vigueur 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.	1

12.3. Incidences sur l'environnement

Bien que ce point de modification concerne beaucoup de zones dans toutes les communes du PLUi, les modifications apportées sont mineures et touchent des secteurs déjà urbanisées ou en voie de l'être. Cela a pour conséquence
Ce point de modification n'a pas d'incidences supplémentaires sur l'environnement.

12.4. Articulation avec le PADD

Le PADD prévoit d'améliorer l'offre de stationnement au travers d'orientations qui concernent le stationnement public sur voirie (mutualisation des places, créer des poches de stationnement paysagé, etc.) à Bischwiller, Schirrhein et Oberhoffen-sur-Moder.
Ce point de modification s'inscrit malgré tout dans cet objectif en imposant le stationnement nécessaire sur les parties privatives et ainsi désencombrer les voies de circulation.

12.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le SCoTAN prévoit des exigences modérées en matière de stationnement automobile privé lorsqu'il existe une desserte en transports collectifs, c'est-à-dire uniquement à Bischwiller qui est desservie par une gare TER. Les exigences en termes de stationnement sont légèrement augmentées (+1 place) pour les grands logements, mais toujours avec un maximum de 3 places.

Cette modification ne vient pas révolutionner la règle du stationnement, mais préciser certains détails et harmoniser la règle sur le territoire du PLUi.

Elle reste également compatible avec les documents de rang supérieur.

13. POINT N°10 : DANS TOUTES LES COMMUNES DU PLUI : MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 DANS TOUTES LES ZONES

13.1. Objet et motivation

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 2^e 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.

13.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit (pages 13, 31, 45, 58, 70, 98, 110, 136, 150)

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

13.3. Règlement écrit

Les articles 3-UA, 3-UB, 3-UC, 3-UD, 3-UE, 3-UX, 3-IAU, 3-IAUx, 3-A, 3-N du règlement écrit sont rédigés exactement de la même manière, et sont modifiés comme suit (ici exemple pour l'article 3-UA) :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL Article 3 UA : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public [...] 2. Accès [...] 2.2. Tout accès automobile doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.	SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL Article 3 UA : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public [...] 2. Accès [...] 2.2. Tout accès automobile doit avoir une largeur minimale de 3 mètres, à l'exception des opérations de plus de 2 logements pour lesquelles la largeur minimale de l'accès sera de 4 mètres..

13.4. Incidences sur l'environnement

La réduction de la largeur d'accès automobile est un ajustement d'ordre mineur, mais qui permettra la réalisation de différents projets, et ainsi la densification du tissu urbain existant pour répondre aux besoins en logements de la population.

En favorisant la densification de l'enveloppe urbaine de l'ensemble des communes, ce point de modification va donc dans le sens de la Loi Climat et Résilience en évitant la consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers.

13.5. Articulation avec le PADD

Cette évolution règlementaire n'a pas d'incidences sur le PADD du PLUi.

13.6. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le point de modification n°10 ne remet en cause aucun document de rang supérieur avec lequel le PLUi de Bischwiller et environs doit être compatible.

14. POINT N°11 : DANS TOUTES LES COMMUNES DU PLUI : AUTORISER LES TOITURES PLATES UNIQUEMENT EN SECONDE LIGNE

14.1. Objet et motivation

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 toute de même préserver une architecture plus traditionnelle des constructions visibles depuis la rue dans les zones UB, proches du cœur 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.

14.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit (page 38)

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

14.2.1. Règlement écrit

L'article 11-UB du règlement écrit est modifié (p.37) comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 11 UB : Aspect extérieur des constructions [...] 11. Toute création de plus de 4 logements collectifs entraîne l'obligation de construire un local poubelles d'une surface minimale de 5 m ² par tranche de 200 m ² 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 m ² par tranche de 200 m ² de surface de plancher entamée.	Article 11 UB : Aspect extérieur des constructions [...] 11. Toute création de plus de 4 logements collectifs entraîne l'obligation de construire un local poubelles d'une surface minimale de 5 m ² par tranche de 200 m ² 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 m ² par tranche de 200 m ² de surface de plancher entamée. 12. Toiture des constructions en première ligne : elles doivent s'inscrire dans une pente 45 à 52° ou au minimum 20°. Seules les annexes (garages, abris de jardin, etc.) implantées en retrait de la façade de la construction principale pourront être à toit plat.

14.3. Incidences sur l'environnement

Ce point de modification n'a pas d'incidences supplémentaires sur l'environnement car ne concerne que de façon restreinte que les zones UB du PLUi. Au contraire, le paysage urbain ne sera que davantage préservé en dehors des centres villageois (UA).

14.4. Articulation avec le PADD

Cette évolution réglementaire s'inscrit dans le PADD qui prévoit de valoriser le patrimoine urbain et paysager (p.4).

14.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le point de modification n°11 ne remet en cause aucun document de rang supérieur avec lequel le PLUi de Bischwiller et environs doit être compatible.

15. POINT N°12 : A BISCHWILLER : MODIFICATION DE L'ARTICLE 11-UA1 CONCERNANT LES LUCARNES DE TOIT

15.1. Objet et motivation

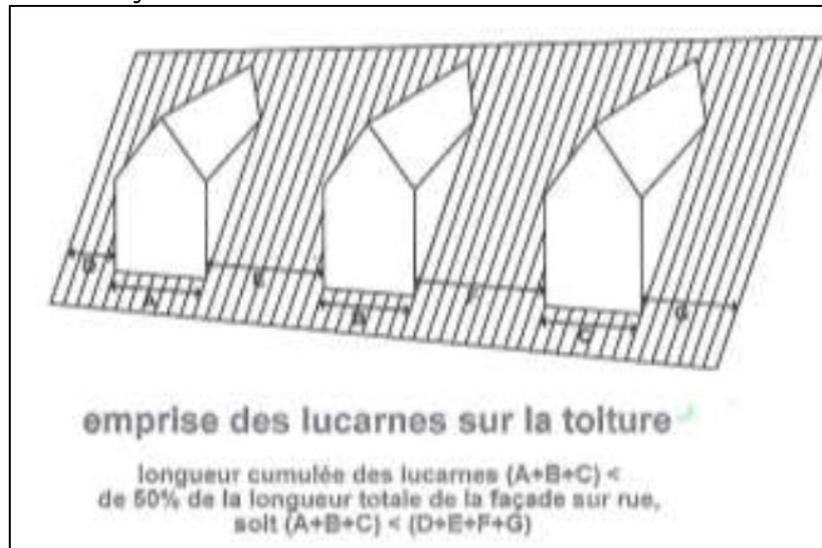
En zone UA1 (uniquement à Bischwiller), les lucarnes de toit sont réglementées de la façon suivante :

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.

Extrait du règlement du PLUi (article 11-UA1)

Cette règle est complétée par le lexique, qui définit une lucarne et réglemente 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 :



Extrait du lexique du PLUi (p.163)

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 réglemente 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 dictée 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.

15.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit (page 22)

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

15.2.1. Règlement écrit

L'article 11-UA1 du règlement écrit est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 11 UA : Aspect extérieur des constructions [...] 1. Dispositions concernant le secteur de zone UA1 [...] 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.	Article 11 UA : Aspect extérieur des constructions [...] 1. Dispositions concernant le secteur de zone UA1 [...] 2.3. Toitures 2.3.1 Pour les bâtiments à pans de bois traditionnels, 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.

15.3. Incidences sur l'environnement

Cette modification réglementaire n'a pas d'incidences sur le paysage urbain, au vu du faible nombre de constructions concernées dans la seule zone UA1.

15.4. Articulation avec le PADD

Les dispositions actuellement en place dans le PLU (cahier des prescriptions architecturales en annexe et règlement des zones UA) et celle modifiée par ce point restent compatibles avec l'orientation qui consiste à *valoriser le patrimoine industriel et architectural de Bischwiller, protéger le bâti historique et mettre en valeur les immeubles à colombage ainsi que les maisons bourgeoises (p.4).*

15.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification qui facilite la rénovation de constructions dans le tissu ancien, ne s'oppose pas aux documents de rang supérieur, notamment le SCoTAN qui prévoit de valoriser le patrimoine existant.

16. POINT N°13 : A BISCHWILLER : PERMETTRE L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR EN ZONE UA1 ET UA2

16.1. Objet et motivation

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.

De plus, pour autoriser les isolations thermiques avec des matériaux biosourcés (fibres et bois, etc.) qui nécessitent une épaisseur supérieure à 12 cm, une exception sera autorisée pour ce type d'isolation uniquement, dont l'épaisseur maximale autorisée sera de 14 cm.

16.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit (page 16)

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

16.2.1. Règlement écrit

L'article 6-UA du règlement écrit sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 6 UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 4. Dispositions générales pour les secteurs de zone UA1 et UA2 :	Article 6 UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 4. Dispositions générales pour les secteurs de zone UA1 et UA2 :
Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur ne doivent pas empiéter sur le domaine public.	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur ne doivent pas empiéter sur le domaine public dépasser une épaisseur de 12 cm. Une épaisseur de 14 cm maximum pourra être autorisée uniquement dans le cas d'une isolation réalisée matériaux biosourcés. Leur mise en place ne doit pas occasionner de gêne relative à la libre circulation sur le domaine public.

16.3. Incidences sur l'environnement

Cette évolution réglementaire ne concerne que les constructions dans le centre ancien de Bischwiller et non identifiées comme étant un bâtiment remarquable soumis au cahier de prescriptions architecturales. L'incidence de ce point de modification est donc spatialement très limitée.

Les économies d'énergie seront favorisées tout en limitant l'impact paysager en bordant l'épaisseur de l'isolation à 12 cm : le paysage urbain actuel est donc préservé.

Cette modification du règlement n'a pas d'autres incidences sur l'environnement. Au final, les incidences de cette évolution du règlement n'ont qu'une incidence très limitée.

16.4. Articulation avec le PADD

Les objectifs de valorisation du patrimoine n'ont pas été modifiés et ce point de modification ne remet pas en cause le PADD du PLUi.

16.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

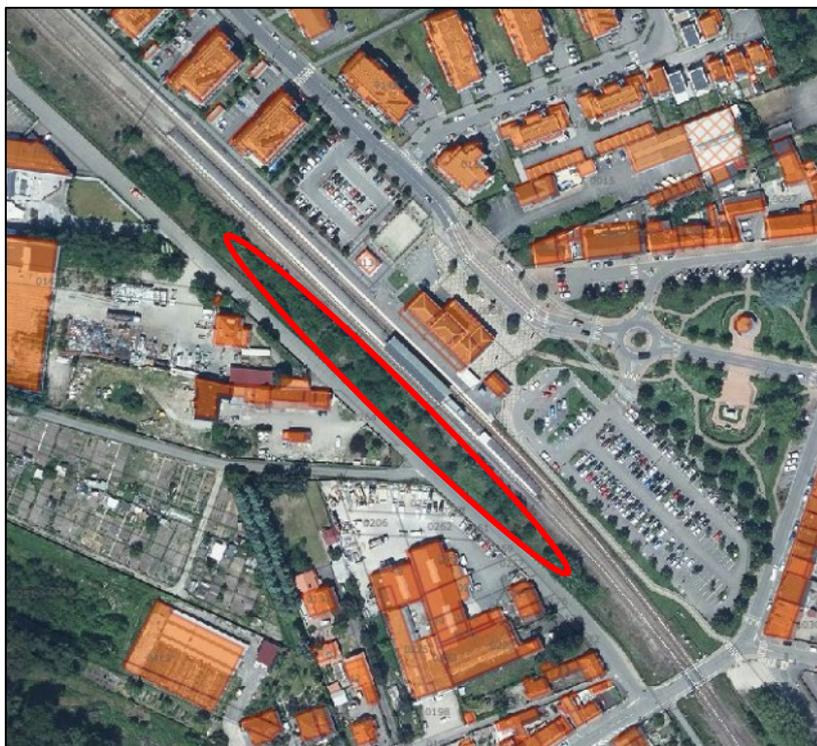
Les modifications apportées sont en phase avec les dernières évolutions réglementaires et législatives qui visent à promouvoir les économies d'énergie afin de réduire les émissions de CO₂.

Ce point de modification ne remet en cause aucun document de rang supérieur avec lequel le PLUi doit être compatible.

17. POINT N°14 : DANS TOUTES LES COMMUNES : AUTORISER LES OMBRIERES PHOTOVOLTAÏQUES

17.1. Objet et motivation

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



Localisation du projet (photo aérienne et cadastre)

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. »

Article 13 IAU : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

1. Il est exigé pour toute construction nouvelle 20 % minimum de terrain réservé à des aménagements paysagers* réalisés en pleine terre*.
2. Les espaces non bâtis* doivent être plantés notamment par des arbres de haute tige, et aménagés.
3. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers imposés. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.

Extrait du règlement du PLU de Bischwiller (exemple règlement zone IAU)

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.

17.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit (pages 24, 39, 53, 65, 78, 92, 105, 116)

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

17.2.1. Règlement écrit

Les articles 13-UA, 13-UB, 13-UC, 13-UD, 13-UE, 13-UX et 13-IAU du règlement écrit sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<p>Article 13 UA : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations</p> <p>1. Dans toute la zone UA :</p> <p>[...]</p> <p>1.2 Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers* imposés. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.</p>	<p>Article 13 UA : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations</p> <p>1. Dans toute la zone UA :</p> <p>[...]</p> <p>1.2 Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers* imposés. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.</p> <p><i>Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement comptant plus de 20 places. Dans ce cas, des espaces plantés perméables sont à prévoir en compensation à hauteur de 10 m² pour 4 places de stationnement.</i></p>
<p>Article 13 UB : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations</p> <p>1. Dans toute la zone UB :</p> <p>[...]</p> <p>1.2 Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers* imposés. Elles doivent</p>	<p>Article 13 UB : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations</p> <p>1. Dans toute la zone UB :</p> <p>[...]</p> <p>1.2 Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers* imposés. Elles doivent</p>

<p>toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.</p>	<p>toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking. <i>Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement comptant plus de 20 places. Dans ce cas, des espaces plantés perméables sont à prévoir en compensation à hauteur de 10 m² pour 4 places de stationnement.</i></p>
<p>Article 13 UC : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations</p>	<p>Article 13 UC : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations</p>
<p>1. Dans toute la zone UC :</p>	<p>1. Dans toute la zone UC :</p>
<p>[...]</p> <p>1.2 Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers* imposés. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.</p>	<p>[...]</p> <p>1.2 Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers* imposés. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking. <i>Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement comptant plus de 20 places. Dans ce cas, des espaces plantés perméables sont à prévoir en compensation à hauteur de 10 m² pour 4 places de stationnement.</i></p>
<p>Article 13 UD : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations</p>	<p>Article 13 UD : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations</p>
<p>[...]</p>	<p>[...]</p>
<p>3. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers* imposés. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.</p>	<p>3. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers* imposés. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking. <i>Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement comptant plus de 20 places. Dans ce cas, des espaces plantés perméables sont à prévoir en compensation à hauteur de 10 m² pour 4 places de stationnement.</i></p>
<p>Article 13 UE : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations</p>	<p>Article 13 UE : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations</p>
<p>1. Dans toute la zone UE :</p>	<p>1. Dans toute la zone UE :</p>
<p>[...]</p>	<p>[...]</p>

<p>1.2 Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers* imposés. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.</p>	<p>1.2 Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers* imposés. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.</p> <p><i>Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement comptant plus de 20 places. Dans ce cas, des espaces plantés perméables sont à prévoir en compensation à hauteur de 10 m² pour 4 places de stationnement.</i></p>
<p>Article 13 UX : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations</p>	<p>Article 13 UX : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations</p>
<p>1. Dispositions applicables à toutes les zones UX :</p>	<p>2. Dispositions applicables à toutes les zones UX :</p>
<p>[...]</p> <p>1.2 Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers* imposés. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.</p>	<p>[...]</p> <p>1.2 Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers* imposés. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.</p> <p><i>Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement comptant plus de 20 places. Dans ce cas, des espaces plantés perméables sont à prévoir en compensation à hauteur de 10 m² pour 4 places de stationnement.</i></p>
<p>Article 13 IAU : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations</p>	<p>Article 13 IAU : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations</p>
<p>[...]</p> <p>3. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers* imposés. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.</p>	<p>[...]</p> <p>3. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers* imposés. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.</p> <p><i>Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement comptant plus de 20 places. Dans ce cas, des espaces plantés perméables sont à prévoir en compensation à hauteur de 10 m² pour 4 places de stationnement.</i></p>
<p>Article 13 IAUX : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations</p>	<p>Article 13 IAUX : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations</p>
<p>[...]</p>	<p>[...]</p>

<p>2. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers* imposés. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.</p>	<p>2. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers* imposés. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.</p> <p><i>Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement comptant plus de 20 places. Dans ce cas, des espaces plantés perméables sont à prévoir en compensation à hauteur de 10 m² pour 4 places de stationnement.</i></p>
--	---

17.3. Incidences sur l'environnement

Ce point de modification concerne un grand nombre de zones dans l'ensemble des communes du PLUi, mais uniquement les zones déjà urbanisées ou en vue de l'être : les zones agricoles et naturelles sont exclues de cette évolution réglementaire.

L'introduction de cette disposition particulière favorise la production d'énergie renouvelable, ce qui est favorable à l'environnement, et protège les véhicules du rayonnement solaire.

Pour compenser la suppression des arbres et l'imperméabilisation des toitures qu'implique l'installation de ces ombrières, des espaces plantés au sol si besoin accompagnés de dispositifs techniques (tranchées drainante, puits d'infiltration, etc...) seront mis en place pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, les îlots de fraîcheur et un paysage malgré tout végétalisé.

Au final, ce point de modification n'a pas d'incidences supplémentaires sur l'environnement.

17.4. Articulation avec le PADD

Le PADD cite l'exemple de la *création d'aires de stationnement perméables pour lutter contre l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux de pluie.*

La règle complémentaire qui prévoit des espaces plantés perméables en compensation respecte bien ce cadre fixé par le PADD.

Cet point de modification ne va pas à l'encontre du PADD.

17.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification est tout à fait compatible avec les SCoTAN qui prévoit dans son DOO (page 33), que *les PLU(i) facilitent l'installation des énergies renouvelables dans l'habitat, l'activité ou les équipements, et le développement de l'énergie solaire photovoltaïque.*

Ce point de modification ne remet en cause aucun document de rang supérieur avec lequel le PLUi doit être compatible.

18. POINT N°15 : DANS TOUTES LES COMMUNES : AJOUTER UNE MENTION POUR L'INSTRUCTION EN LOTISSEMENT

18.1. Objet et motivation

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.

18.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit (page 6 et suivantes)

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

18.2.1. Règlement écrit

Les dispositions générales du règlement écrit sont complétées par l'article 4 comme suit :

Extrait du règlement après modification du PLU
DISPOSITIONS GENERALES [...]
Article 4 : Instruction des autorisations en urbanisme dans un périmètre d'opération
Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

18.3. Incidences sur l'environnement

Malgré le fait que ce point de modification concerne l'ensemble des zones du PLUi, il ne crée pas d'incidences supplémentaires sur l'environnement.

18.4. Articulation avec le PADD

L'ajout d'un article aux dispositions générales du règlement ne s'oppose pas au PADD car vient simplement sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme.

18.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Cette évolution réglementaire reste compatible avec les orientations du SCoTAN et les documents de rang supérieur.

19. POINT N°16 : DANS TOUTES LES COMMUNES : RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE DANS LE REGLEMENT

19.1. Objet et motivation

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 est réglementé à l'article 11 de ces mêmes zones.

Il s'agit ici de rectifier un oubli dans la liste des occupations et utilisations du 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.*

En réponse à la remarque de la DDT et à la recommandation de la commissaire enquêtrice concernant la prise en compte de l'article L.372-1 du Code de l'Environnement du 2 février 2023 sur l'engrillagement des espaces agricoles et naturels, les articles 11-A et 11-N seront complétés par une phrase sensibilisant et renvoyant les administrés à une lecture complète des dispositions prévues par cet article au sujet des clôtures.

19.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit (pages 135, 137, 148 et 149)

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

19.2.1. Règlement écrit

Les articles 2-A, 2-N, 11-A et 11-N du règlement écrit sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement après modification du PLU

Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

[...]

1.12. Les clôtures à condition de permettre le passage de la petite faune.

Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

[...]

1.10. Les clôtures à condition de permettre le passage de la petite faune.

Extrait du règlement après modification du PLU

Article 11 A : Aspect extérieur des constructions

[...]

2. Clôtures

Il est de la responsabilité des administrés de veiller en outre à respecter les dispositions du code de l'environnement concernant l'engrillagement des espaces agricoles et naturels.

- 2.1. La hauteur des clôtures est limitée à 2,60 m, comptés à partir du sol naturel. Une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons techniques ou de sécurité.
- 2.2. Les clôtures devront être constituées des grillages permettant le passage de la petite faune.
- 2.3. Les aires de dépôts, stockage ou livraison devront 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.

Article 11 N : Aspect extérieur des constructions

[...]

2. Clôtures

Il est de la responsabilité des administrés de veiller en outre à respecter les dispositions du code de l'environnement concernant l'engrillagement des espaces agricoles et naturels.

- 2.1. La hauteur des clôtures est limitée à 2,60 m, comptés à partir du sol naturel. Une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons techniques ou de sécurité.
- 2.2. Les clôtures devront être constituées des grillages permettant le passage de la petite faune.
- 2.3. Les aires de dépôts, stockage ou livraison devront 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.

19.3. Incidences sur l'environnement

En venant simplement légaliser l'autorisation des clôtures déjà règlementées, cette rectification d'erreur matérielle n'a pas d'incidences supplémentaires sur l'environnement.

19.4. Articulation avec le PADD

Cette rectification d'erreur matérielle ne va pas à l'encontre des orientations du PADD qui prévoit de *protéger les espèces patrimoniales* (p.8).

19.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

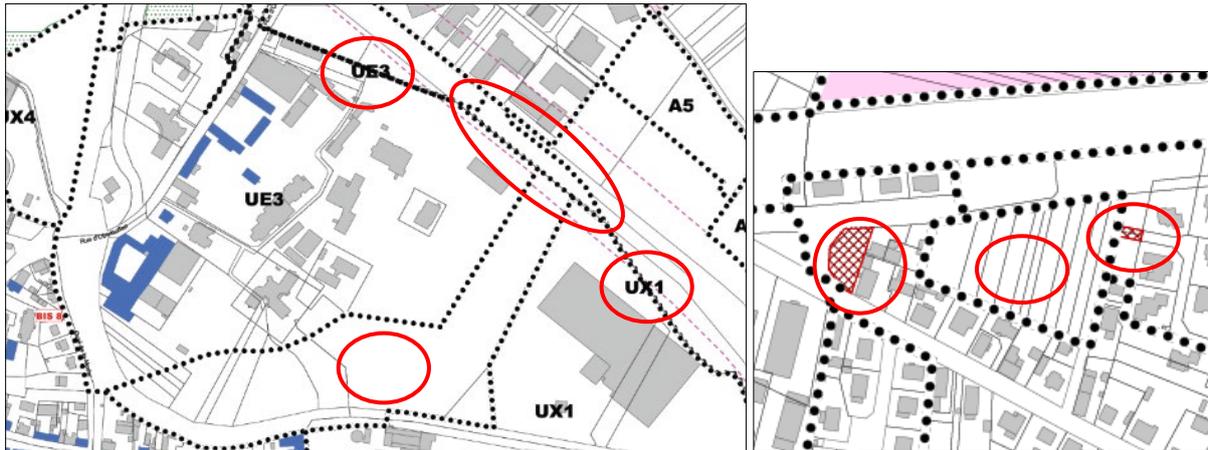
Ce point de modification ne remet pas en question les mesures de protection des espaces naturels dans le SCoTAN, ni les orientations des documents de rang supérieur.

20. POINT N°17 : DANS TOUTES LES COMMUNES : RECTIFIER DES ERREURS MATERIELLES SUR LES PLANS DE REGLEMENT

20.1. Objet et motivation

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



Exemples d'erreurs matérielles constatées sur le plan de règlement (planche 4 et planche 2)

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.

20.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Les plans de règlement sur les planches 2,3,4,5,6,10,12,13.

Les changements proposés seraient trop long à exposer ici. Les modifications apparaîtront sur les plans modifiés.

20.3. Incidences sur l'environnement

Cette rectification d'erreur matérielle n'a pas d'incidences supplémentaires sur l'environnement.

20.4. Articulation avec le PADD

Les orientations du PADD ne sont pas remises en cause par ce point de modification.

20.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

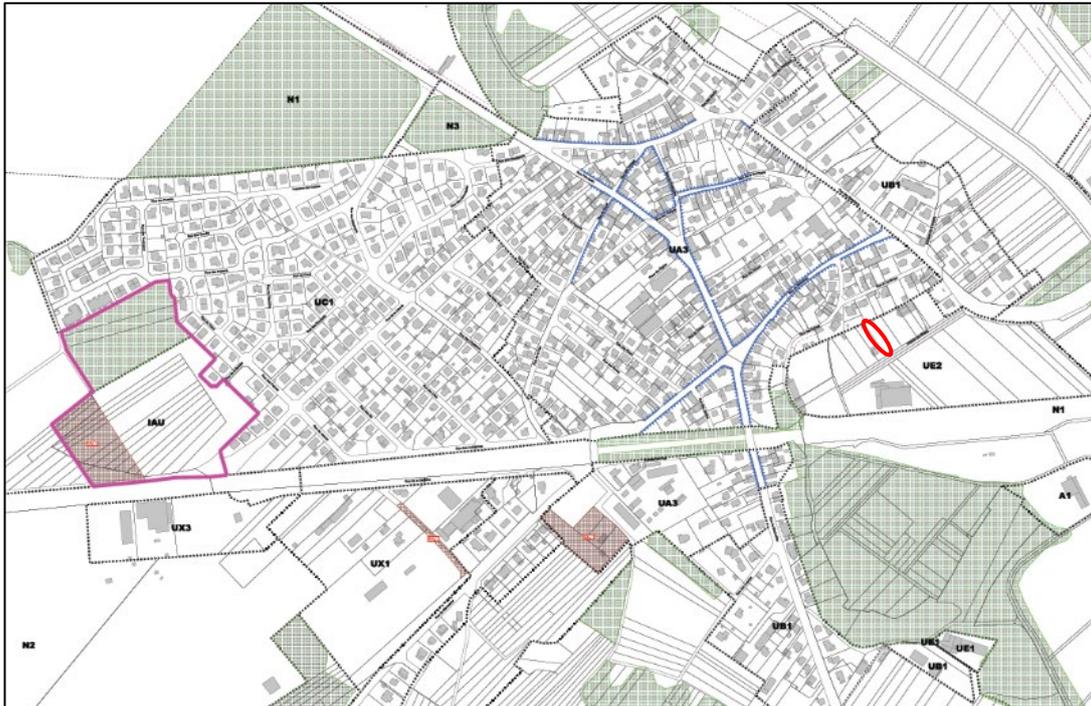
Ce point de modification est compatible avec les orientations du SCoTAN et des documents de rang supérieur.

21. POINT N°18 : A KALTENHOUSE : CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE KAL 4

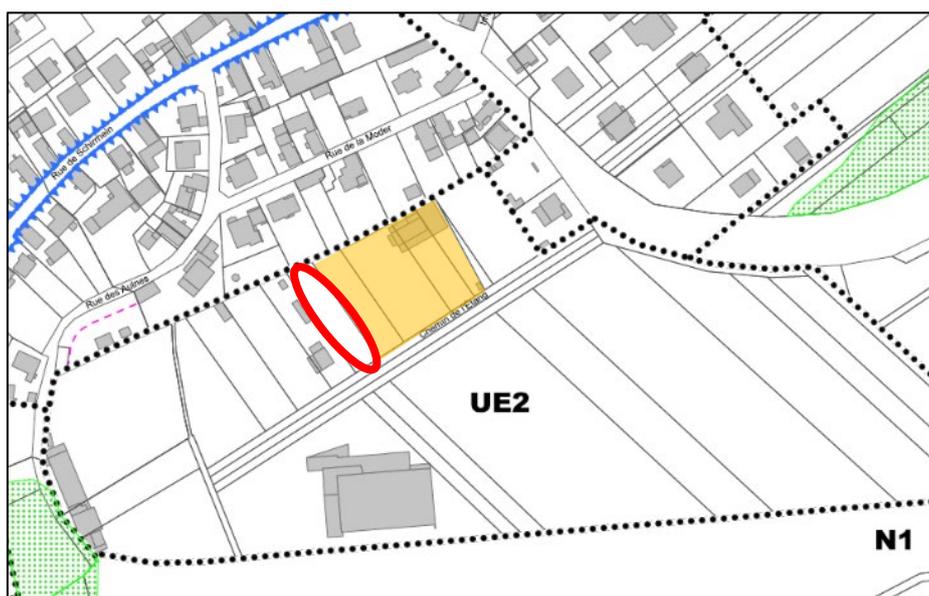
21.1. Objet et motivation

La commune de Kaltenhouse souhaite mettre en place un emplacement réservé en zone UE2 à côté du terrain de pétanques, 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.



Plan de situation du terrain concerné en rouge (PLUi de Bischwiller et environs - planche 1)



Plan de localisation des installations du club de boulistes (jaune) et de l'emplacement réservé (cercle rouge) à l'Est de Kaltenhouse (PLUi de Bischwiller et environs - planche 1)



Photo de la parcelle concernée par l'emplacement réservé KAL 4.

La future aire de stationnement ne sera pas imperméable pour autant : elle respectera l'article 13-UE du règlement du PLUi qui prévoit que :

- les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés ;
- les aires de stationnement doivent être ombragées par des dispositifs végétalisés ou des arbres à haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.

21.2. Pièces du PLU modifiées

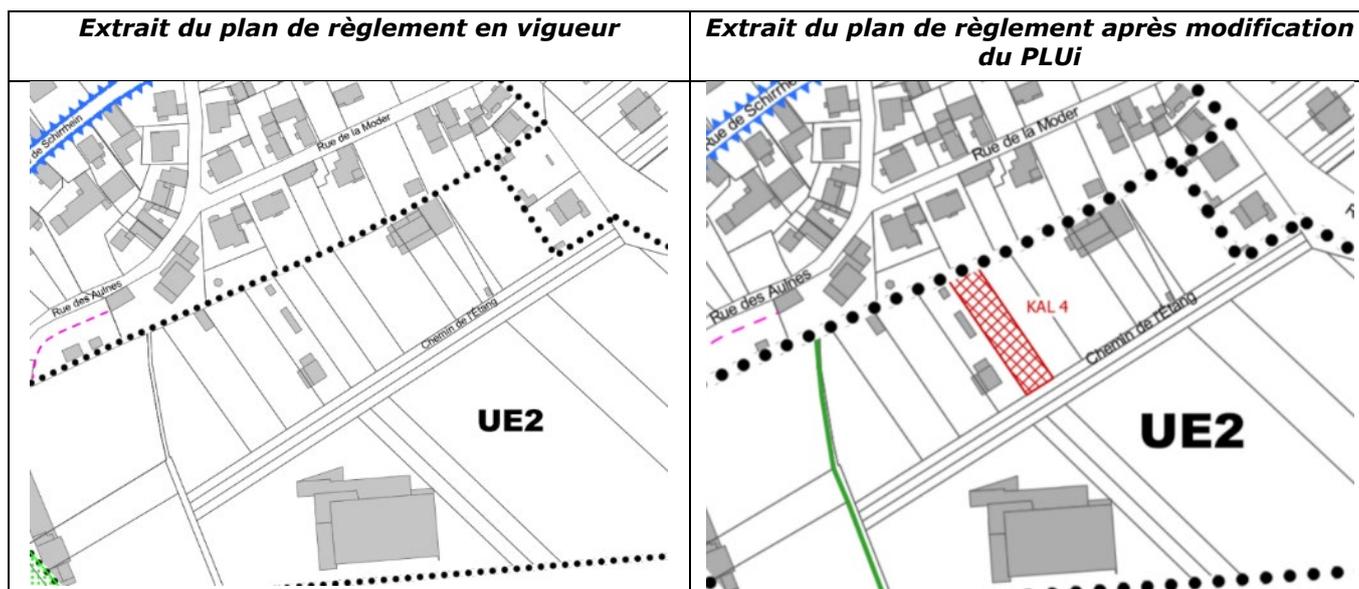
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le plan de règlement (planche 1 au 1/2000^e et planche 10 au 1/5000^e)
- La liste des emplacements réservés

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

21.2.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :



La liste des emplacements réservés sera également modifiée pour ajouter l'emplacement réservé KAL 4.

21.3. Incidences sur l'environnement

L'emplacement réservé est l'outil qui permet à la commune d'afficher sa volonté d'acquérir du foncier en vue de réaliser un projet d'intérêt général.

La création d'un nouvel emplacement réservé KAL 4 est situé en zone urbanisée (UE2) et ne remet pas en cause la destination de ce zonage, à des fins d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ce point de modification ne présente pas d'incidences supplémentaires sur l'environnement.

21.4. Articulation avec le PADD

La création de cet emplacement réservé KAL 4 pour l'aménagement d'un parking lié à un équipement public va dans le sens du PADD qui prévoit d'améliorer globalement l'offre de stationnement.

De plus, le PADD oriente les aires de stationnement vers le recours à des revêtements perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluie et ainsi réduire la vulnérabilité du territoire face aux épisodes orageux et autres phénomènes météorologiques exceptionnels.

21.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Cette modification n'a pas d'incidences sur le SCoTAN ni sur les documents de rang supérieur avec lesquels le PLUi doit être compatible.

22. POINT N°19 : A KALTENHOUSE : CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE KAL 5

22.1. Objet et motivation

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.

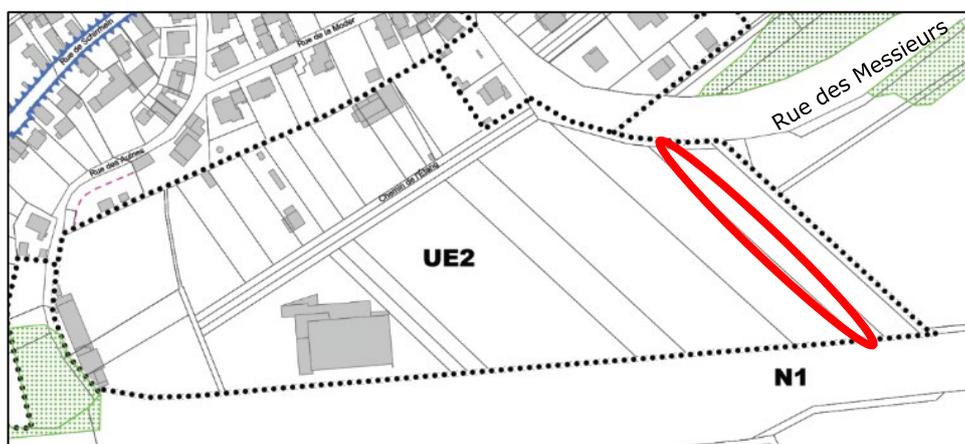
En effet, lors de grandes manifestations, beaucoup de véhicules ne trouvent de places de stationnement sur le parking existant et se garent alors dans le virage de la Rue des Messieurs, un des axes principaux de la commune.

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.



Plan de situation du terrain concerné en rouge (PLUi de Bischwiller et environs - planche 1)



Plan de localisation de la parcelle concernée par l'emplacement réservé (cercle rouge) à l'Est de Kaltenhouse (PLUi de Bischwiller et environs - planche 1)

Pour rappel, une éventuelle future aire de stationnement ne pourra pas être imperméable: elle devra respecter l'article 13-UE du règlement du PLUi qui prévoit que :

- les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés ;
- les aires de stationnement doivent être ombragées par des dispositifs végétalisés ou des arbres à haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.

22.2. Pièces du PLU modifiées

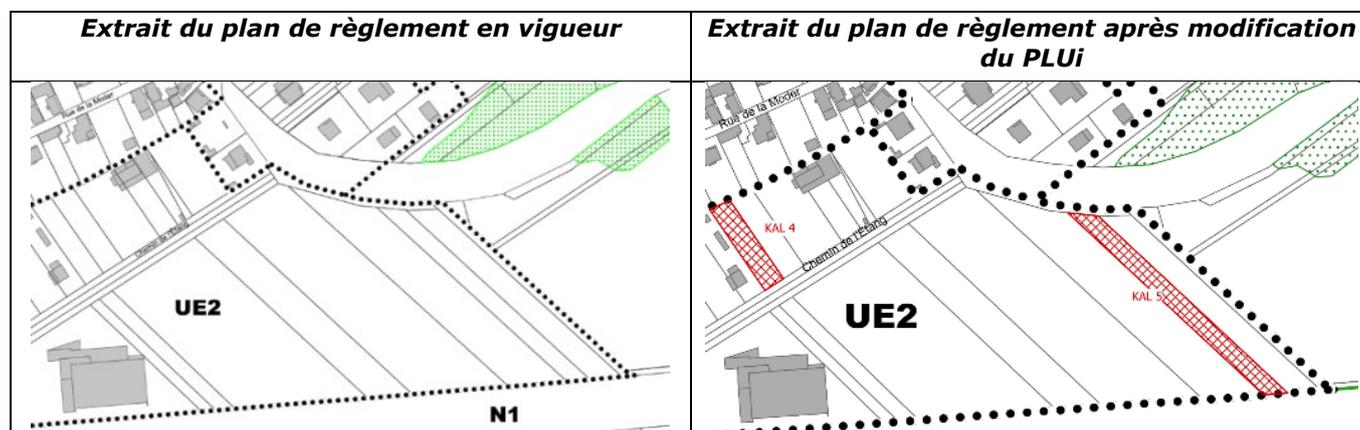
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le plan de règlement (planche 1 au 1/2000^e et planche 10 au 1/5000^e)
- La liste des emplacements réservés

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

22.2.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :



La liste des emplacements réservés sera également modifiée pour ajouter l'emplacement réservé KAL 5.

22.3. Incidences sur l'environnement

L'emplacement réservé est l'outil qui permet à la commune d'afficher sa volonté d'acquérir du foncier en vue de réaliser un projet d'intérêt général.

La création d'un nouvel emplacement réservé KAL 5 est situé en zone urbanisée (UE2) et ne remet pas en cause la destination de ce zonage, à des fins d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ce point de modification ne présente pas d'incidences supplémentaires sur l'environnement.

22.4. Articulation avec le PADD

La création de cet emplacement réservé KAL 5 pour l'aménagement d'un parking lié à la salle polyvalente et/ou d'un nouvel équipement public va dans le sens du PADD qui prévoit d'améliorer globalement l'offre de stationnement.

De plus, le PADD oriente les aires de stationnement vers le recours à des revêtements perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluie et ainsi réduire la vulnérabilité du territoire face aux épisodes orageux et autres phénomènes météorologiques exceptionnels.

22.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Cette modification n'a pas d'incidences sur le SCoTAN ni sur les documents de rang supérieur avec lesquels le PLUi doit être compatible.

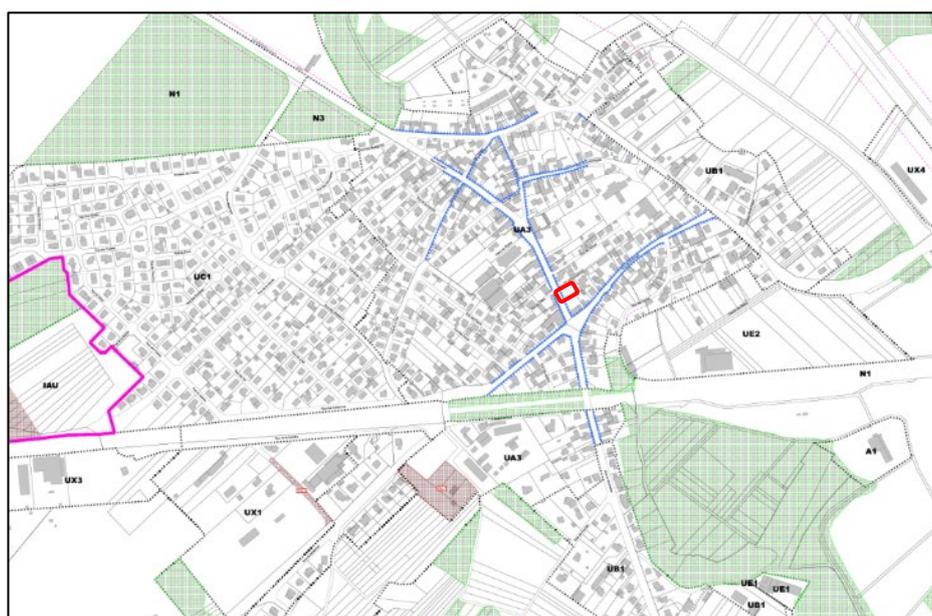
23. POINT N°20 : A KALTENHOUSE : CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE KAL 6

23.1. Objet et motivation

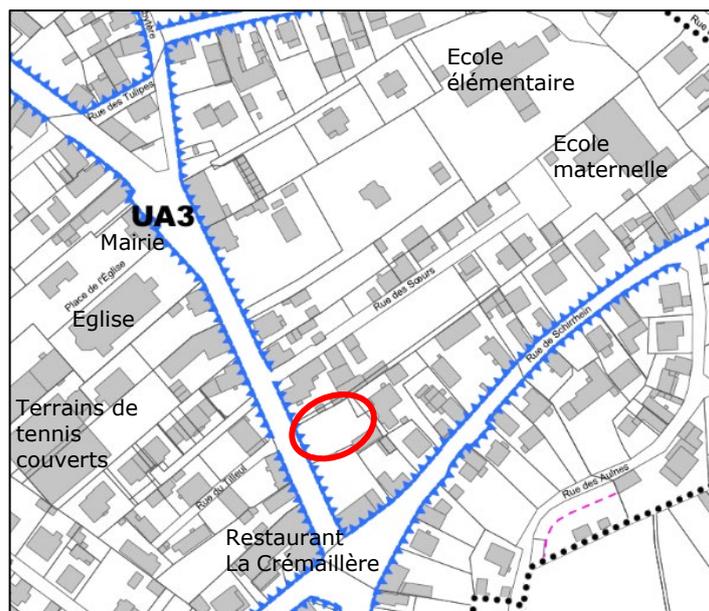
La commune de Kaltenhouse souhaite mettre en place un emplacement réservé KAL 6 sur un parking existant Rue Principale.



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.



Plan de situation du terrain concerné en rouge (PLUi de Bischwiller et environs - planche 1)



Plan de localisation du parking du restaurant La Crémaillère et du futur emplacement réservé (cercle rouge) à l'Est de Kaltenhouse (PLUi de Bischwiller et environs - planche 1)

L'accès aux garages existants au fond de la parcelle sera maintenu, et aucuns travaux n'est à prévoir pour cette aire de stationnement existante.

23.2. Pièces du PLU modifiées

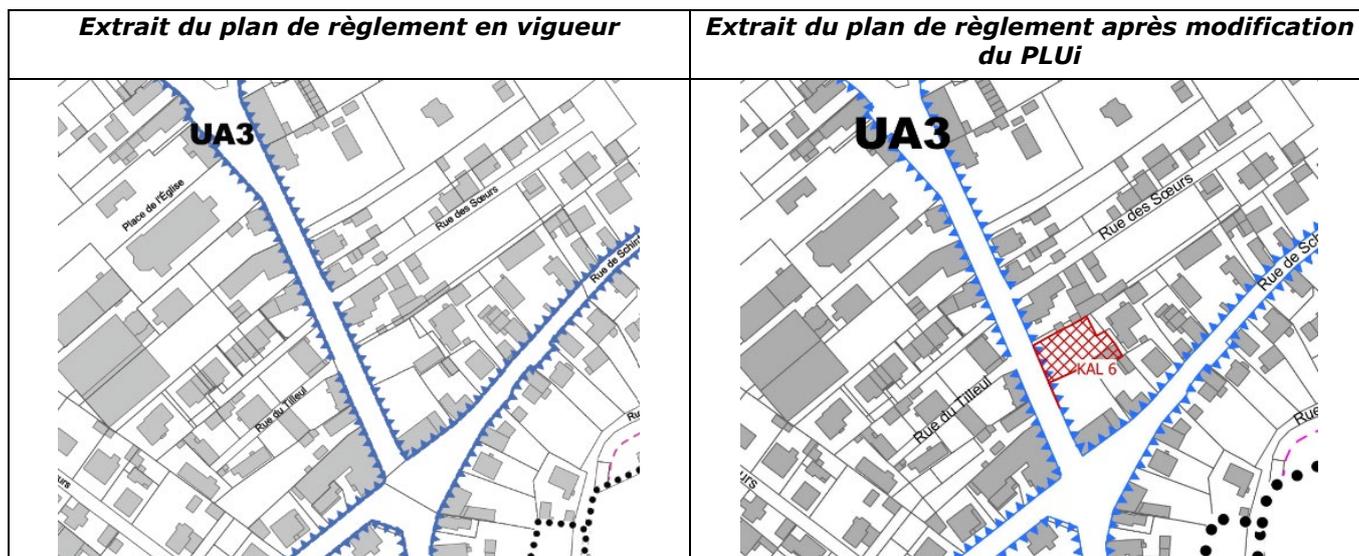
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le plan de règlement (planche 1 au 1/2000^e et planche 10 au 1/5000^e)
- La liste des emplacements réservés

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

23.2.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :



La liste des emplacements réservés sera également modifiée pour ajouter l'emplacement réservé KAL 6.

23.3. Incidences sur l'environnement

L'emplacement réservé est l'outil qui permet à la commune d'afficher sa volonté d'acquérir du foncier en vue de réaliser un projet d'intérêt général.

La création d'un nouvel emplacement réservé KAL 6 est situé en zone déjà urbanisée (UA3) et ne remet pas en cause la destination de ce zonage.

Ce point de modification ne présente pas d'incidences supplémentaires sur l'environnement.

23.4. Articulation avec le PADD

La création de cet emplacement réservé KAL 6 pour l'ouverture d'un parking au public va dans le sens du PADD qui prévoit d'améliorer globalement l'offre de stationnement dans le centre des villages.

23.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Cette modification n'a pas d'incidences sur le SCoTAN ni sur les documents de rang supérieur avec lesquels le PLUi doit être compatible.

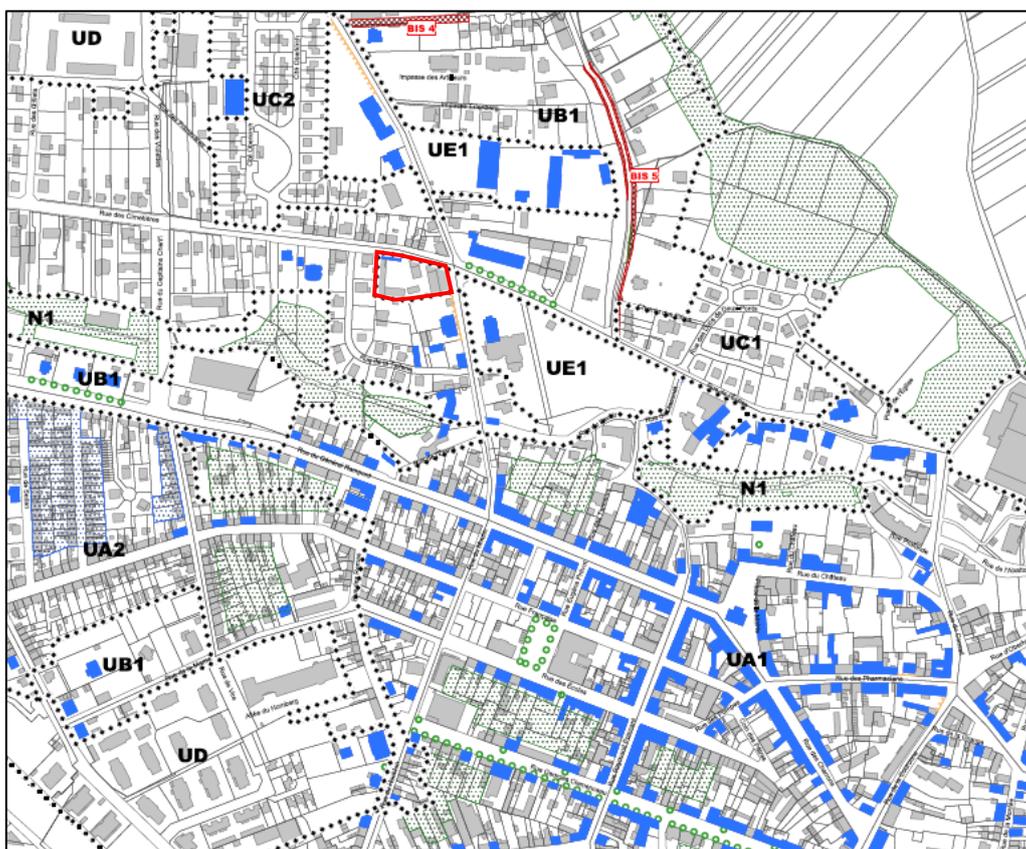


24. POINT N°21 : DANS TOUTES LES COMMUNES DU PLUI : MODIFICATION DE L'ARTICLE 2-UE

24.1. Objet et motivation

La commune de Bischwiller souhaite voir se concrétiser un projet de résidence de services seniors, en lieu et place de son ancien centre technique communal (CTM) située en zone UE. Effectivement, le CTM a récemment déménagé dans une friche industrielle reconvertie et située en périphérie de la ville. Ce nouveau CTM a gagné en fonctionnalité, en espace de stockage, et en confort pour les agents municipaux, tout en libérant un foncier proche du centre-ville.

La reconversion des anciens locaux du CTM rue des Cimetières a été proposée pour une résidence seniors car il se trouve à proximité du centre-ville, à côté d'un EHPAD, et proche de nombreuses aménités : trame verte, piste cyclable, espace Adrien Zeller (salle multi activités), jardin Jean-Luc Hirtler, centre d'animation social et familial avec tiers-lieu numérique, place de la Liberté pour les marchés hebdomadaires entre autres.



Plan de situation du terrain concerné en rouge (PLUi de Bischwiller et environs - planche 4)

Cette nouvelle affectation d'un site appartenant à la Ville aura un bénéfice pour les seniors de la ville, de par cette localisation assez centrale et proche des différents services de la ville.



Extrait photo aérienne, cadastre et localisation du site concerné (Intr@Géo ATIP)

Ce projet répond en fait à de nouveaux besoins en termes de parcours résidentiels de la population. En réalité, la ville de Bischwiller a fait réaliser une étude de préfiguration avant de se lancer dans le projet de résidence seniors, avec une enquête auprès de cette population : la majorité des 172 répondants ont exprimé une adhésion de principe à un tel projet.

Les principaux problèmes signalés pour l'habitat actuel sont :

- la présence d'escaliers et d'étages
- l'entretien du terrain
- la taille du logement.

Les principales raisons pour habiter dans une telle résidence exprimées par les répondants sont :

- la sécurité (55%)
- le fait de ne plus devoir s'occuper de la maison au quotidien (50%)
- le fait de ne pas rester seul (50%)
- la santé (45%)
- pour le calme et le confort (31%)

Ainsi, une résidence seniors trouvera sa place dans un parcours résidentiel entre l'habitat actuel et éventuellement un EHPAD si la santé du senior nécessiterait davantage d'assistance.

La Ville a publié un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour confier le soin de réaliser la résidence seniors à un bailleur social. C'est Néolia qui a été retenu avec son projet de 32 logements conventionnés.

Le projet architectural comporte deux bâtiments de logements qui sont reliés par une entrée commune, une salle d'activités mutualisée et un bureau pour l'animatrice de la résidence.

Le choix de confier cette résidence à un bailleur social permet de donner la possibilité à un maximum d'habitants de pouvoir prétendre à un logement dans le parc locatif social. En effet, il y a 130 ménages de plus de 60 ans qui sont éligibles pour un logement en critère PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et 600 ménages en PLUS (prêt locatif à usage social).

Une résidence pour personnes âgées, dont l'appellation exacte est « résidence de services pour personnes âgées » est constituée d'un ensemble de logements privés pour des personnes âgées auxquels sont associés des services collectifs.

Selon la jurisprudence du Conseil d'Etat (arrêt n°443815 du 13 décembre 2021), une résidence de services relève d'une vocation d'hébergement et non de logement au sens du

PLU. Elle répond à un intérêt public dès lors qu'elle s'inscrit dans un parcours résidentiel d'habitat des seniors.

Afin de lever tout doute ou ambiguïté, la commune de Bischwiller souhaite donc que l'article 2-UE du règlement du PLUi précise qu'en zone UE, les résidences de services seniors sont autorisées.

C'est finalement l'ensemble des communes du PLUi qui sont concernées par cette modification du règlement, et leur permettra de répondre à la problématique du vieillissement de la population.

24.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit (page 68)

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

24.2.1. Règlement écrit

L'article 2-UE du règlement écrit est modifié comme suit :

Extrait du règlement après modification du PLU	
Article 2 UE :	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
1.	Sont admis sous conditions dans toute la zone UE :
1.1.	Les équipements publics ou d'intérêt collectif, y compris les résidences de services seniors , ainsi que les aménagements, activités et installations qui y sont liés (telles que buvette, restaurant, club-house, ...), y compris les aires de stationnement.
[...]	

24.3. Incidences sur l'environnement

Les zones concernées par cette modification sont déjà urbanisées et ont déjà une vocation publique ou d'intérêt collectif. Le zonage des zones UE n'évolue pas, mais cette évolution du règlement laisse la possibilité d'autoriser des projets de résidences de services seniors, sans impact supplémentaire sur l'environnement.

Ce point de modification ne présente pas d'incidence supplémentaire sur l'environnement.

24.4. Articulation avec le PADD

Cette évolution du règlement va dans le sens du PADD qui prévoit, *pour l'ensemble de l'intercommunalité, de répondre au vieillissement de la population en permettant le développement de structures et/ou de logements adaptés en lien avec la politique du Conseil Départemental, comme les résidences seniors par exemple (A.II.3).*

24.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Cette modification n'a pas d'incidences sur le SCoTAN ni sur les documents de rang supérieur avec lesquels le PLUi doit être compatible.

En effet, le SCoTAN prévoit de :

- *répondre aux besoins spécifiques en matière de logement en développant les structures d'accueil spécialisées en direction des personnes âgées et les solutions alternatives* (Chapitre VII – A – 1.3)
- *diversifier l'offre de logements et d'accompagner la mobilité résidentielle des ménages en favorisant entre autre le développement du parc locatif (tant privé qu'aidé) »* (Chapitre VII – A – 1.1)

25. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 SIMPLIFIEE

En raison de la proximité d'un ou plusieurs sites Natura 2000, le dossier de modification du PLU comporte une évaluation des incidences Natura 2000 simplifiée, en application des articles et R.414-21 et R.414-23 du code de l'environnement.

25.1. Localisation des sites Natura 2000



Les zones Natura 2000 les plus proches de la zone de modification sont les suivantes :

- FR4201798 – Forêt de Haguenau (Directive Habitat) à 0,12 km
- FR4211790 – Forêt de Haguenau (Directive Oiseau) à 0,4 km

25.2. Incidences de la modification du PLU sur les sites Natura 2000

Les communes concernées par les sites Natura2000 dans le PLUi de Bischwiller et environs sont Oberhoffen-sur-Moder, Schirrhein et Schirrhoffen.

Les différentes modifications graphiques du PLUi (points de modifications n°1 à 8) sont concentrées en zone urbanisées. Elles ne génèrent pas de nuisances ou de pollutions qui se déplaceraient ou qui seraient transportés jusqu'aux sites Natura 2000. Il n'y a pas d'atteinte à ces périmètres de protection et conservation des espèces et des milieux.

Concernant les modifications réglementaires, aucune n'a d'incidence sur les sites Natura2000 du fait que les articles 2 des différentes zones prévoient que :
L'ensemble des travaux, aménagements, ouvrages, constructions et installations admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition que leur réalisation ne porte pas

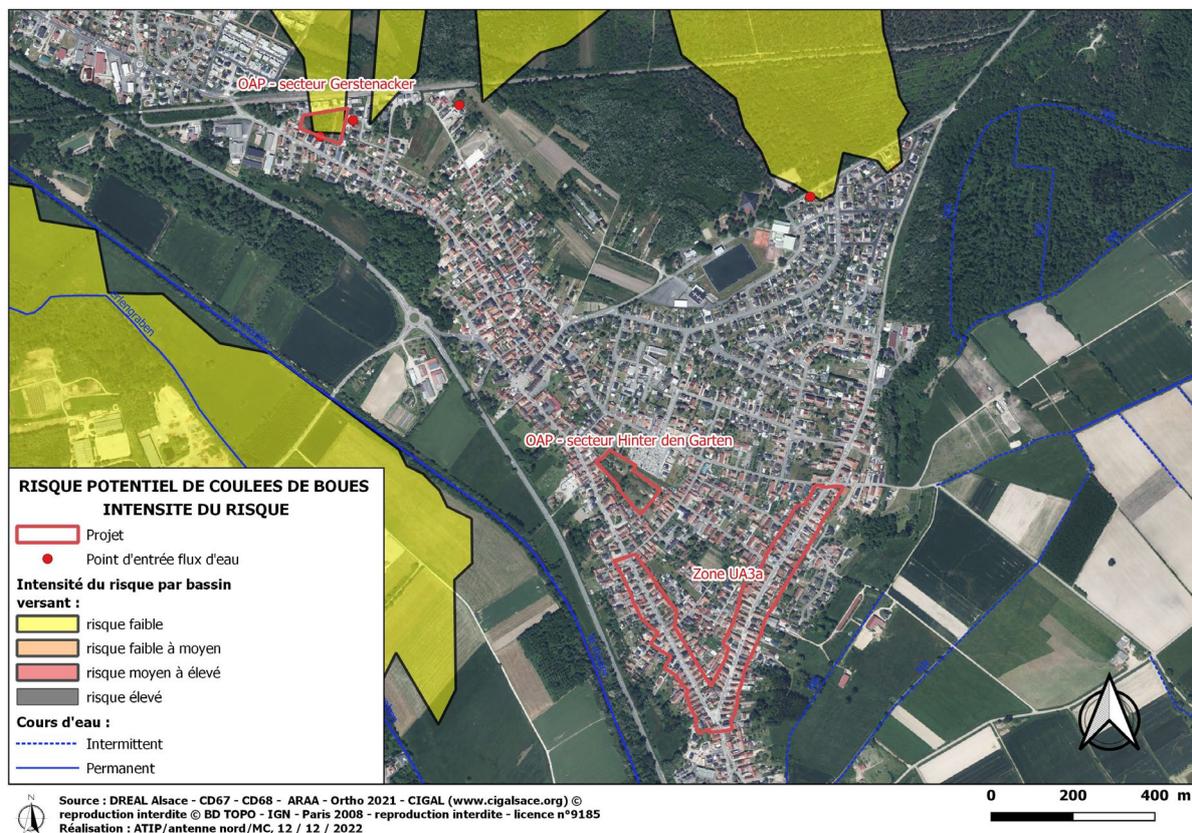
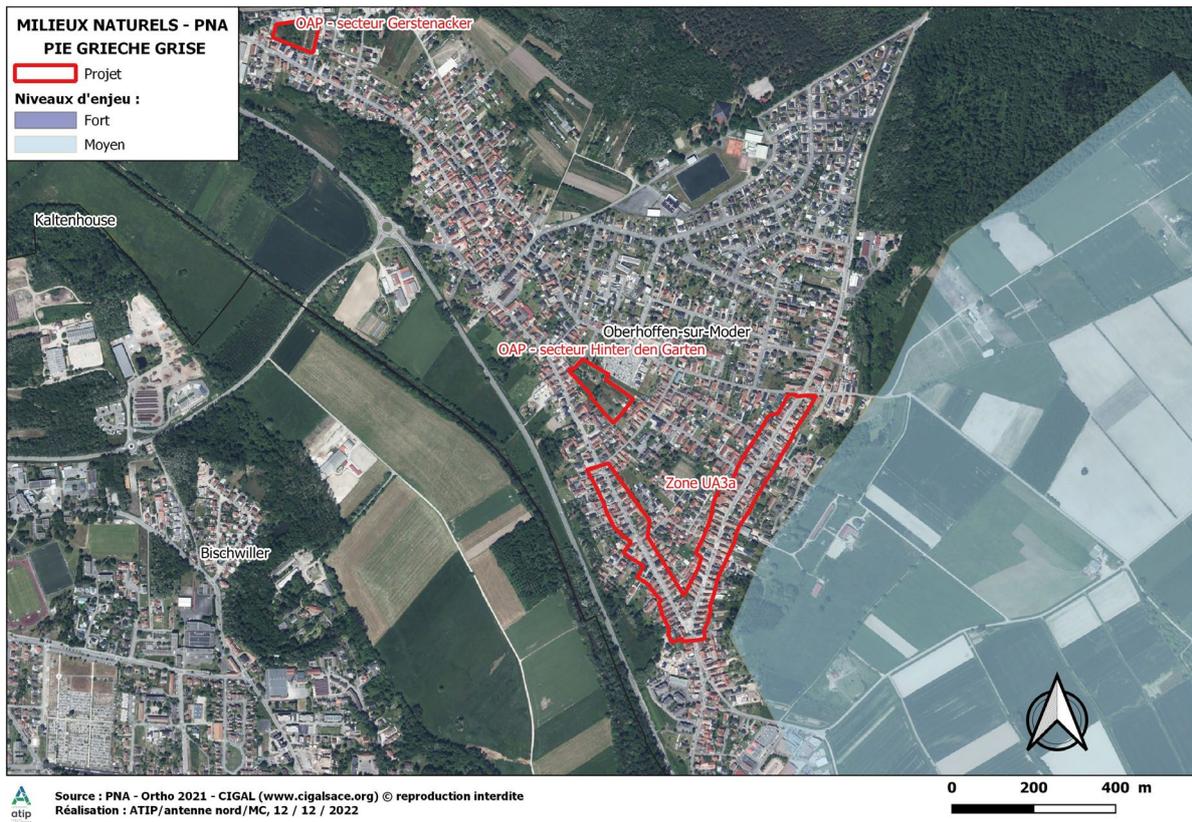
atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la délimitation d'un site NATURA 2000.

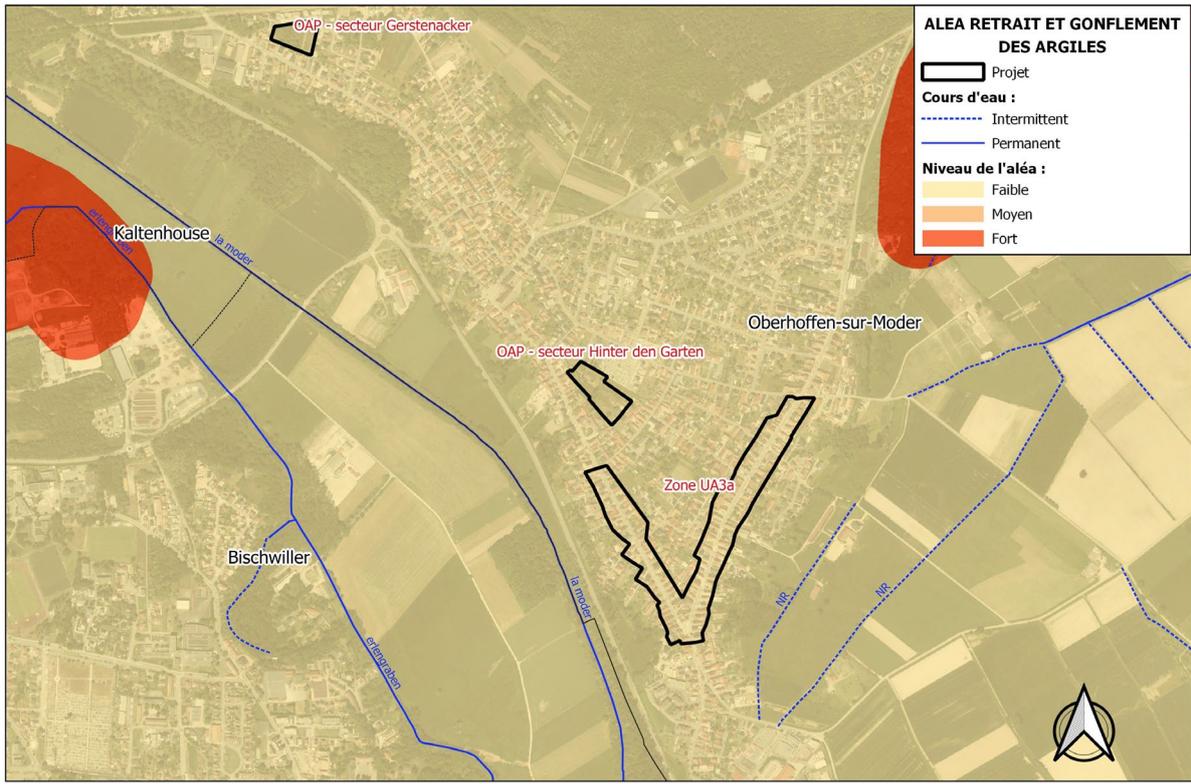
Le règlement prévoit donc bien un garde-fou qui permet d'assurer la protection des sites Natura2000, et ce même en zone agricole (A) ou naturelle (N) du PLUi.

Les modifications apportées au PLUi concernent 17 points, qui consistent en des ajustements réglementaires, des corrections d'erreurs matérielles ou de mise à niveau du règlement écrit, sans incidence possible sur l'environnement pris au sens large du terme.

Cette procédure de modification n'a donc pas d'incidence sur les espèces et les milieux ayant justifié le classement des différents sites Natura2000 sur ce territoire.

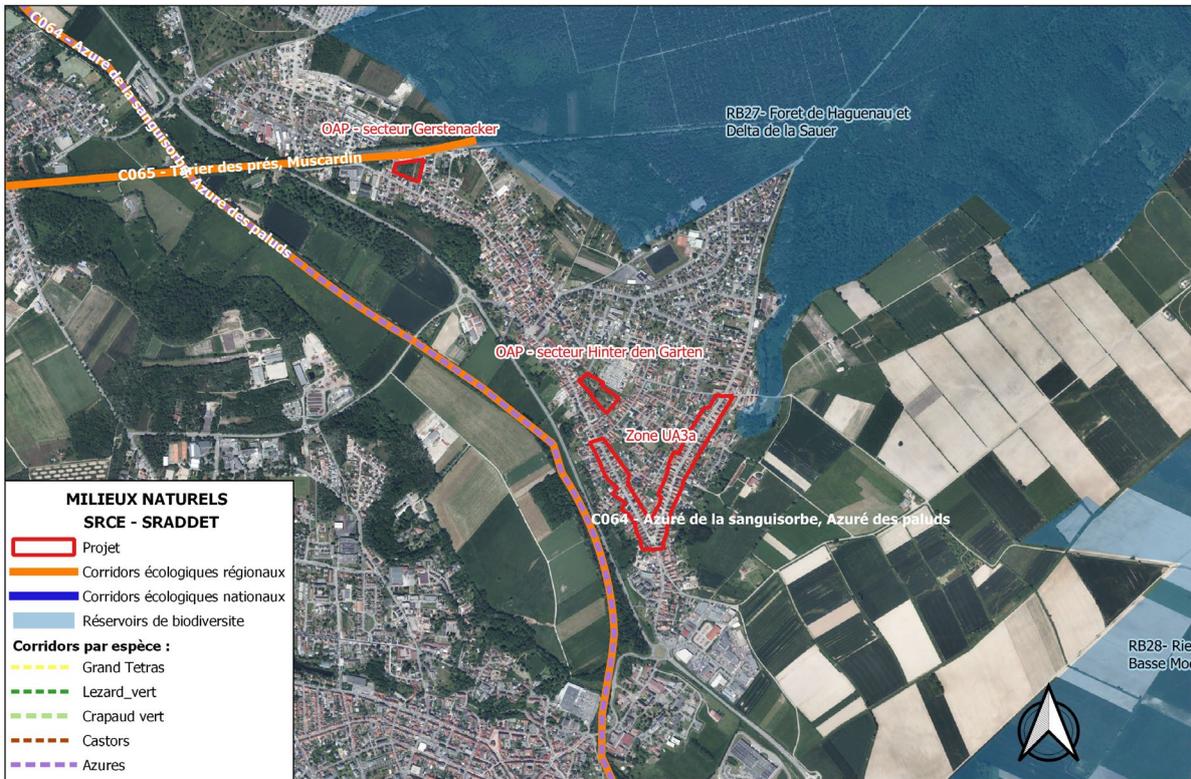
26. ANNEXES CARTOGRAPHIQUES – ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX





Source : BRGM (géorisque) - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigalsace.org) © reproduction interdite
 © BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 12 / 12 / 2022

0 200 400 m



Source : DREAL Alsace - Ortho 2021 - CIGAL (www.cigalsace.org) © reproduction interdite
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 12 / 12 / 2022

0 200 400 m