

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

---

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

## NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

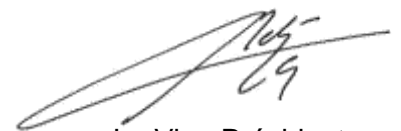
---

16/03/2017  
21/11/2017

Approbation  
Mise à jour n° 1

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

DOSSIER APPROUVE PAR DELIBERATION DU  
13 SEPTEMBRE 2018



A Haguenau  
Le 20 septembre 2018

Le Vice-Président,  
Jean-Lucien NETZER

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

## NOTICE EXPLICATIVE

A annexer au rapport de présentation

### I. GENERALITES

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

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

#### 1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUI

---

La modification simplifiée du PLUi de Bischwiller et Environs a pour but de rectifier certaines erreurs matérielles figurant au dossier approuvé notamment au niveau du règlement graphique.

Elle est également l'occasion de rectifier des incohérences et des imprécisions entre les différentes pièces du dossier approuvé.

Par délibération en date du 22 mars 2018 le Conseil Communautaire a défini les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Le dossier de modification simplifiée n°1 sera mis à disposition du public du 14 mai au 15 juin 2018 dans l'ensemble des communes concernées par le PLUi et au siège de la Communauté d'Agglomération.

#### 2. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

---

La procédure de modification simplifiée est mise en œuvre pour :

##### **Rectifier quelques erreurs matérielles**

###### Règlement écrit :

Rectifier une coquille dans le règlement de la zone A4.

Mettre en cohérence le règlement de la zone UX avec le lexique.

### Règlement graphique :

Reclassement en zone urbaine de parcelles classées par erreur en zone N1 alors qu'elles étaient sur bâties à l'approbation du PLUi à Bischwiller et à Oberhoffen sur Moder, ainsi que d'une partie de la rue des Pâturages à Oberhoffen sur Moder.

### **Lever des imprécisions constatées**

#### Règlement écrit :

Préciser la règle de hauteur du faitage en zone UA.

Inscrire une règle de hauteur des clôtures dans les généralités de la zone UA.

## **3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE**

---

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

### **Choix de la procédure**

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme la procédure de modification simplifiée peut être utilisée si le projet n'a pas pour effet :

- 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,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le projet de modification simplifiée a essentiellement pour but de rectifier des erreurs matérielles et de mettre en cohérence les documents du PLUi entre eux sans contrevenir à l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme. Ainsi les points objet de la présente procédure relèvent bien de la modification simplifiée.

### **Déroulement de la procédure**

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme :

- La délibération du Conseil Communautaire du 22 mars 2018 a fixé les modalités de concertation du public,
- Les modalités de concertation seront publiées au moins huit jours avant le début de la mise à disposition dans chacune des communes concernées, au siège de la Communauté d'Agglomération et dans les Dernières Nouvelles d'Alsace,
- Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 seront mis à disposition du public du 14 mai au 15 juin 2018 dans chaque commune couverte par le PLUi de Bischwiller et Environs ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération de Haguenau,
- Les observations du public seront enregistrées dans un registre ouvert à cet effet et conservées,
- A l'issue de la concertation le Conseil Communautaire en dressera le bilan et délibèrera pour adopter le projet de modification simplifiée éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

#### 4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LE SITE NATURA 2000

---

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

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

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

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

## II. PRESENTATION DES POINTS DE MODIFICATION

### POINT N° 1 : RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES

#### 1.1. Correction d'une erreur matérielle dans les dispositions générales du règlement écrit

Une erreur matérielle est relevée au niveau des dispositions générales du règlement écrit dans la description de la zone A4. En effet, les dispositions générales définissent la zone A4 comme étant une zone agricole spécifique aux Haras des Bussières à Bischwiller. Or la zone A4 comprend effectivement les Haras de Bussières à Bischwiller mais également une activité de lagunage/élagage située sur le ban communal d'Oberhoffen sur Moder.

Il est donc proposé de rectifier le règlement écrit comme suit :

La zone A est divisée en 5 sous-secteurs :

- A1 : Zone agricole peu constructible
- A2 : Zone agricole constructible y compris bâtiments\* d'élevage et logements des exploitants
- A3 : Zone agricole avec grands abris pour animaux
- A4 : Zone agricole constructible **spécifique qui concerne notamment** le Haras des Bussières (ban communal de Bischwiller)

**Pièce modifiée :**

*Règlement écrit (page 6)*

#### 1.2. Mise en cohérence du règlement et du lexique

Le règlement de la zone UX autorise les constructions et installations à usage d'équipement collectifs. Dans la rédaction du règlement un astérisque renvoie au lexique. Le lexique quant à lui contient la définition des constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Afin de faire correspondre le renvoi dans le règlement avec le lexique il est proposé de rectifier le règlement écrit comme suit :

Les constructions et installations à usage d'équipements **public ou d'intérêt collectifs\*** à condition que ces équipements soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, à savoir : restaurants d'entreprises, bâtiments à caractère social (médecine du travail, aires de sports, ...).

**Pièce modifiée :**

*Règlement écrit (page 81)*

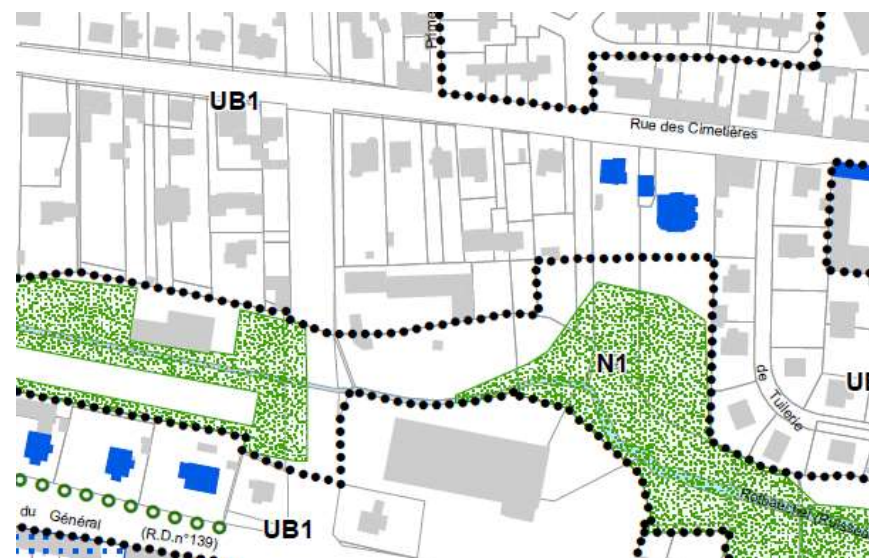
### 1.3. Rue Chérifi à Bischwiller : rectification du zonage

Le préau situé dans la cour de l'école maternelle rue du Capitaine Chérifi à Bischwiller a été partiellement classé en zone N1. Or la construction, préexistante et édictée légalement aurait dû être classée en zone UB1 comme le bâtiment de l'école maternelle lui-même.

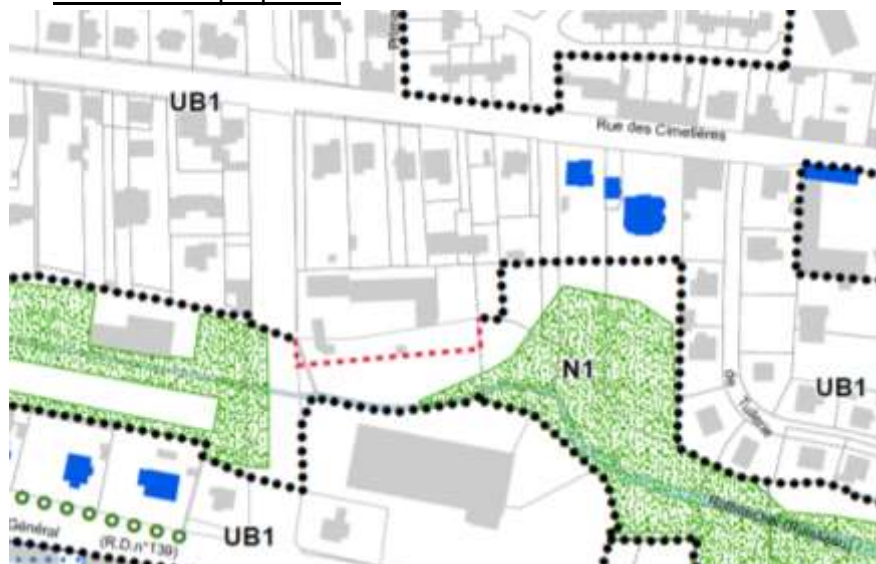
Il s'agit d'une erreur manifeste d'appréciation qui peut être rectifiée au moyen de la présente modification simplifiée.

Il est proposé de rectifier le règlement graphique à minima pour prendre en compte les constructions existantes et non la limite de la parcelle.

Situation actuelle au PLUi



Modification proposée



#### **Pièces modifiées :**

- Règlement graphique – plan de zonage n° 4 au 1/2000<sup>ème</sup>*
- Règlement graphique – plan de zonage n° 12 au 1/5000<sup>ème</sup>*
- Rapport de présentation (pages 658 et 664)*

#### 1.4. Rue des Pâturages à Oberhoffen sur Moder : rectification du zonage

La rue des Pâturages a été classée en zone UA3 au sud de sa phase terminale en raison d'une desserte en voirie et réseaux suffisantes pour accueillir des constructions à usage d'habitation et de la présence d'une construction préexistante dans le secteur.

Toutefois la voirie permettant l'accès à ces parcelles a été classée par erreur en zone N1 et la trame d'espace plantée à conserver a été appliquée sur la voirie. Le service instructeur ayant indiqué sa difficulté face à cette situation puisque l'accès ne peut pas être pris sur une voirie classée en zone N1 pour la construction d'une maison d'habitation il y a lieu de rectifier cette erreur.

De plus, en 2<sup>ème</sup> ligne par rapport à la rue des Pâturages une maison d'habitation récente construite en 2013 sur la base d'un permis de construire accordé légalement a fait l'objet d'un classement en zone N1. Pour permettre à cette construction de ne pas être contrainte par la réglementation de la zone N1 qui est d'ailleurs sans rapport avec la situation sur place il est proposé de rectifier le plan de zonage comme suit :

Situation actuelle au PLUi



Modification proposée



#### **Pièces modifiées :**

- Règlement graphique – plan de zonage n° 2 au 1/2000<sup>ème</sup>*
- Règlement graphique – plan de zonage n° 4 au 1/2000<sup>ème</sup>*
- Règlement graphique – plan de zonage n° 10 au 1/5000<sup>ème</sup>*
- Rapport de présentation (pages 657 et 664)*

## POINT N° 2 : COMPLEMENT AUX REGLES

---

### 2.1. Précision dans la rédaction d'une règle de hauteur

Dans le secteur UA2 la volonté est de respecter l'implantation et la volumétrie des constructions existantes y compris pour l'édification de constructions neuves. Aussi la règle fixée pour les hauteurs dans ce secteur se base sur les bâtis existants et situés de part et d'autre de la construction à édifier.

Toutefois la rédaction qui impose d'aligner le faîtage de la construction sur les deux bâtis situés de part et d'autre peut interroger sur son interprétation. En effet si les deux bâtis de part et d'autre ne présentent pas une hauteur identique la toiture de la nouvelle construction devrait être de biais. Aussi il est proposé de modifier la rédaction de l'article 10UA comme suit :

Or le rapport de présentation (page 521) précise bien que les zones mixtes UA, UB, UC et UD ont vocation à accueillir ces destinations.

Il est donc proposé de rectifier le règlement écrit comme suit :

#### **2.1. Dans le secteur de zone UA2 :**

Le faîtage doit s'aligner **sur le faîtage de l'un à ceux** des deux bâtis situés de part et d'autre de la construction en respectant une hauteur maximum de Rez-De-Chaussée + 1 étage +combles en cas de surélévation, sauf dans le périmètre de « l'Ensemble Urbain Cohérent ».

#### ***Pièce modifiée :***

*Règlement écrit (page 20)*

### 2.2. Précision dans la rédaction des règles applicables aux clôtures

La hauteur maximale des clôtures en zone UA a été fixé à 1,80 mètre compté à partir du sol naturel. Or le placement du paragraphe concernant les hauteurs de clôture dans le règlement rend cette règle uniquement applicable en zone UA1 et UA2 ne laissant aucune règle pour les zones UA3 et UA4. Le rapport de présentation fait bien état de la volonté de la collectivité de réglementer la hauteur des clôtures entre 1,80 et 2,60 mètres suivant les zones. L'absence de règles pour une partie des zones UA n'est donc pas une volonté.

Aussi il est proposé de remonter l'article limitant la hauteur des clôtures à 1,80 mètre dans les articles généraux applicables à toute la zone (point 1.7.3 au lieu du point 3.4.).

#### ***Pièce modifiée :***

*Règlement écrit (page 22)*