

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

MODIFICATION N°2 DOSSIER APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil communautaire du 9 septembre 2021



A Haguenau
Le 09/09/2021

Le Vice-Président,
Jean-Lucien NETZER

A. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	1
I. ORIENTATIONS GENERALES RELATIVES A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER.....	2
II. ORIENTATIONS GENERALES RELATIVES A LA TRAME VIAIRE.....	3
III. ORIENTATIONS GENERALES RELATIVES AUX FORMES ET FONCTIONS URBAINES ET A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS.....	4
1. ECONOMIE DU SOL ET MIXITE DU BATI	4
2. TRANSITIONS URBAINES.....	4
B. LES SECTEURS A VOCATION MIXTE	6
I. BISCHWILLER – SECTEUR DU BAUMGARTEN	6
1. ORIENTATIONS RELATIVES A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER.....	7
2. ORIENTATIONS RELATIVES A LA TRAME VIAIRE	7
II. KALTENHOUSE – SECTEUR IAU	8
1. ORIENTATIONS RELATIVES A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER.....	8
2. ORIENTATIONS RELATIVES A LA TRAME VIAIRE	9
3. ORIENTATIONS RELATIVES AUX FORMES ET FONCTIONS URBAINES ET A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	9
III. OBERHOFFEN-SUR-MODER – SECTEUR IAU.....	10
1. ORIENTATIONS RELATIVES A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER.....	10
2. ORIENTATIONS RELATIVES A LA TRAME VIAIRE	11
IV. OBERHOFFEN-SUR-MODER – SECTEUR IIAU.....	12
1. ORIENTATIONS RELATIVES A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER.....	12
2. ORIENTATIONS RELATIVES A LA TRAME VIAIRE	13
V. SCHIRRHEIN – SECTEUR IAU	14
1. ORIENTATIONS RELATIVES A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER.....	14
2. ORIENTATIONS RELATIVES A LA TRAME VIAIRE	15

3. ORIENTATIONS RELATIVES AUX FORMES ET FONCTIONS URBAINES ET A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	15
VI. SCHIRRHOFFEN – SECTEUR IAU	16
C. LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE.....	17
I. OBERHOFFEN-SUR-MODER – SECTEUR DE LA WERB.....	17
1. ORIENTATIONS RELATIVES A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER.....	18
2. ORIENTATIONS RELATIVES A LA TRAME VIAIRE	18

A. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La Communauté de Communes de Bischwiller et Environs n'est pas concernée par les orientations tenant lieu de PLH et de PDU.

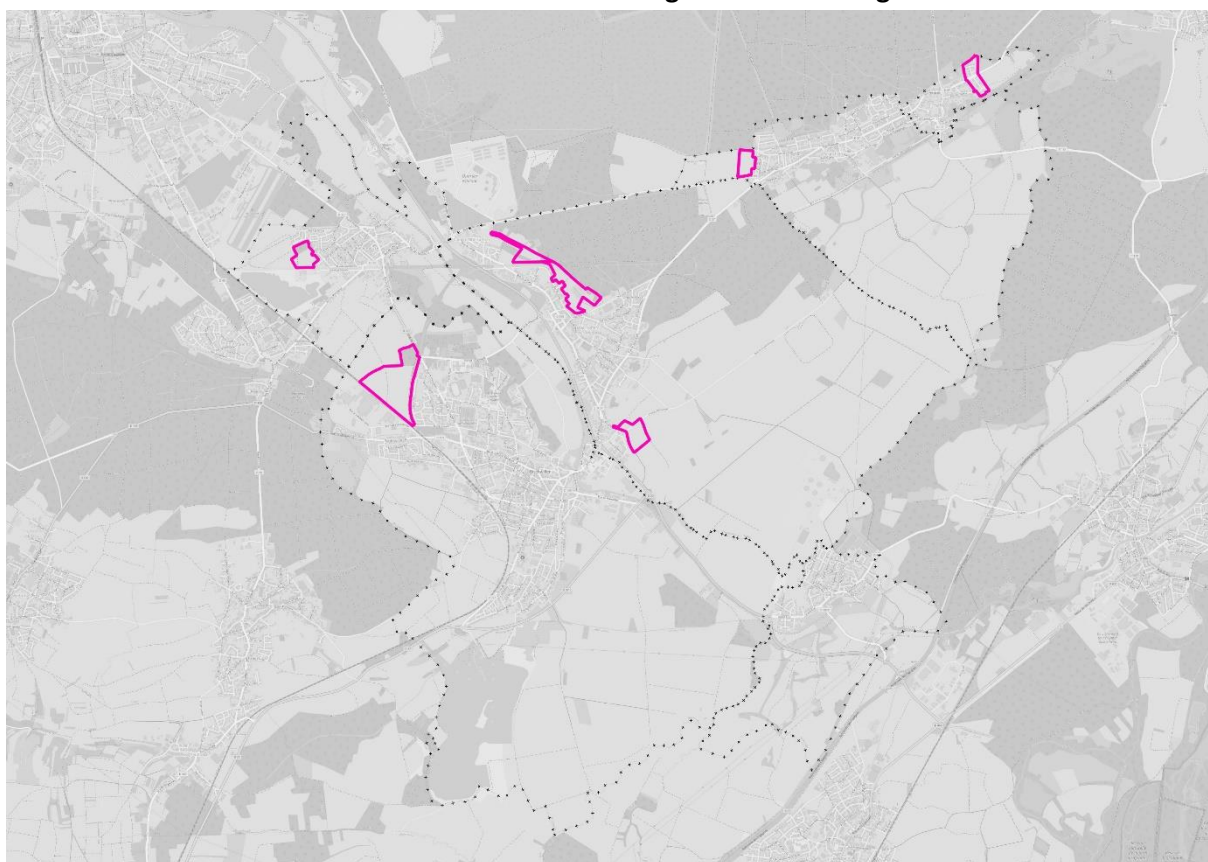
Sauf indications contraires exprimées dans le présent chapitre ou dans la partie relative à un secteur particulier, les orientations d'aménagement suivantes, prises en application de l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme, s'appliquent à l'ensemble des secteurs d'aménagement classés en IAU, IAUx, IIAU et IIAUx qui figurent au présent document.

Elles ne sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans une notion de compatibilité, qu'à l'intérieur des périmètres d'application identifiés aux schémas d'aménagement.

Les secteurs en IAU et IAUx ont pour vocation d'être urbanisés à court et moyen termes et bénéficient d'orientations d'aménagement et de programmation par secteur.

La zone IAU de Schirrhoffen fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique en date du 9 août 2013.

Carte n°1. Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation



I. ORIENTATIONS GENERALES RELATIVES A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Tout d'abord, les enjeux environnementaux locaux sur les secteurs d'extension sont pris en compte dans les opérations d'urbanisation future, comme notamment :

- les bois et arbres existants sur les sites sont maintenus et préservés, sauf indication contraire figurant au présent document,
- les éléments paysagers, telles que les haies arbustives par exemple, ayant une fonction de support de circulation écologique locale, sont également conservés.

Leurs fonctions écologiques (éléments supports de circulation écologique locale) et paysagères sont conservées. Leur intégration aux aménagements urbains sera recherchée sous forme, par exemple, de dépendances de voie valorisées de façon paysagère, de support de cœurs d'îlots, et/ou de circulation douce.

A défaut, ces éléments boisés et paysagers doivent être recréés dans la mesure du possible.

Ensuite, les futures opérations s'inscrivent dans la trame paysagère existante, dans un souci de permanence et de cohérence paysagère et pour assurer la mémoire paysagère du lieu.

Au sein des secteurs d'aménagement, une zone tampon de lisière doit être intégrée lorsque les secteurs jouxtent des forêts.

Lorsque les secteurs sont concernés par la présence de zones humides ou d'espèces protégées, la compensation des incidences résiduelles générées par l'aménagement du secteur doit être menée dès le démarrage de l'aménagement de la zone et dans son ensemble.

De plus, les opérations d'urbanisation future doivent favoriser l'intégration paysagère des nouveaux projets, notamment en aménageant des transitions végétalisées entre zone urbanisée et zone naturelle. Dans la mesure du possible, il s'agit d'éviter que les fonds de jardin ne jouxtent les espaces agricoles et naturels. Dans cette zone de contact, on privilégie la réalisation d'espaces à vocation publique ou collective en périphérie de quartiers : rideaux boisés, vergers, espaces verts ou de loisirs, par exemple. Ces transitions ont pour vocation de favoriser également des circulations écologiques locales dont ces espaces sont le relai et le support.

Enfin, afin de permettre l'intégration de zones d'ombres et de fraîcheur dans le tissu bâti, un taux de végétalisation important est demandé pour toutes les parcelles des opérations d'urbanisation future.

II. ORIENTATIONS GENERALES RELATIVES A LA TRAME VIAIRE

La trame viaire figurant aux schémas doit être considérée comme le minimum à réaliser. Elle n'interdit pas la réalisation de voiries supplémentaires à vocation automobile, cyclable ou piétonne. Les tracés figurant dans les schémas sont des tracés de principe dont la localisation peut être adaptée, dès lors que l'organisation que ces principes sous-tendent est respectée.

Les opérations d'urbanisation future poursuivent le maillage entre les quartiers existants et le site d'aménagement considéré.

La trame viaire projetée représentée par les principes de voie est reliée aux attentes de prolongement et impasses existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

Pour les opérations dont la taille et l'importance dans le projet urbain le justifient, la trame viaire mise en place est hiérarchisée de façon à faciliter la lisibilité du réseau créé pour les usagers.

On distingue :

- les voies inter-quartiers : reliant les quartiers entre eux, permettant d'accueillir les circulations piétonnes et cyclistes sécurisées et du stationnement,
- les voies structurantes des quartiers : voies de structuration des quartiers eux-mêmes, d'une emprise minimale de 12m,
- les dessertes résidentielles locales : d'une largeur minimale d'emprise de 8,50 m et dont les caractéristiques d'aménagement sont adaptées au volume de logements à desservir.

Les aménagements des circulations piétonnes et cyclistes ne peuvent pas être réalisés en impasse pour garantir la continuité de ces déplacements au sein des quartiers mêmes et avec les quartiers existants.

L'aménagement des voies inter-quartiers et des voies structurantes des quartiers définies ci-dessus doivent permettre d'assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes.

III. ORIENTATIONS GENERALES RELATIVES AUX FORMES ET FONCTIONS URBAINES ET A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

1. Economie du sol et mixité du bâti

L'organisation, la surface et le nombre de parcelles réalisés dans les secteurs d'urbanisation future à vocation résidentielle mixte permettent d'assurer le développement d'une mixité des formes de bâti allant de l'individuel au petit collectif.

Conformément aux orientations du SCoTAN, les opérations nouvelles à vocation essentiellement résidentielle concourent à satisfaire les objectifs minimum de réalisation de logements aidés pour toute opération en extension ou en renouvellement urbain d'une superficie supérieure ou équivalente à 1ha, ainsi que les objectifs minimum de densité moyenne, répartis comme suit pour les communes de l'intercommunalité :

- 45 logements minimum à l'hectare et 20 % de logements aidés à Bischwiller¹,
- 30 logements minimum à l'hectare et 20 % de logements aidés à Oberhoffen-sur-Moder et Kaltenhouse,
- 17 logements minimum à l'hectare à Schirrhein, Schirrhoffen et Rohrwiller. Dans ces trois villages, conformément aux orientations du SCoTAN, l'offre locative aidée est développée à hauteur de 2% minimum de leur parc de résidences principales à l'échéance 2027.

Ces valeurs sont appréciées à l'échelle de l'ensemble de l'urbanisation future. En cas d'opérations multiples à l'intérieur d'un même secteur d'urbanisation future, la densité d'une opération tient compte des capacités des secteurs restants à urbaniser dans un souci de leur faisabilité et d'un équilibre des densités et des formes urbaines.

2. Transitions urbaines

Lorsque les secteurs à urbaniser jouxtent des secteurs pavillonnaires existants, des formes urbaines faiblement denses de type pavillonnaires ou proches de cette typologie (maisons de ville, habitations en bande, etc.) sont à privilégier dans leur proximité immédiate.

Les transitions entre secteurs à vocation résidentielle et secteurs à vocation économique, source de nuisances de tout ordre (sonores, olfactives, pollution) s'organisent au travers la réalisation de zones végétalisées « tampon » (rideaux boisés, corridors verts à vocation de loisirs ou de cheminements piétons-cyclables) et/ou des formes urbaines plus denses (petits collectifs) dans la partie résidentielle.

¹ L'objectif de construction de logements aidés du SCoTAN participe à l'obligation de la loi SRU à laquelle est soumise Bischwiller.

De plus, dans le cadre de la prévention du bruit et des nuisances sonores (zones d'activité ou voies de transport notamment), l'aménagement devra prendre en compte :

- l'orientation des bâtiments et des équipements susceptibles d'être bruyants par rapport aux bâtiments et zones sensibles au bruit, en utilisant l'effet d'écran,
- la protection des bâtiments et des zones sensibles par un écran de type bâtiment-écran ou une zone végétalisée tampon,
- l'isolation des sources de bruits ou à défaut des façades.

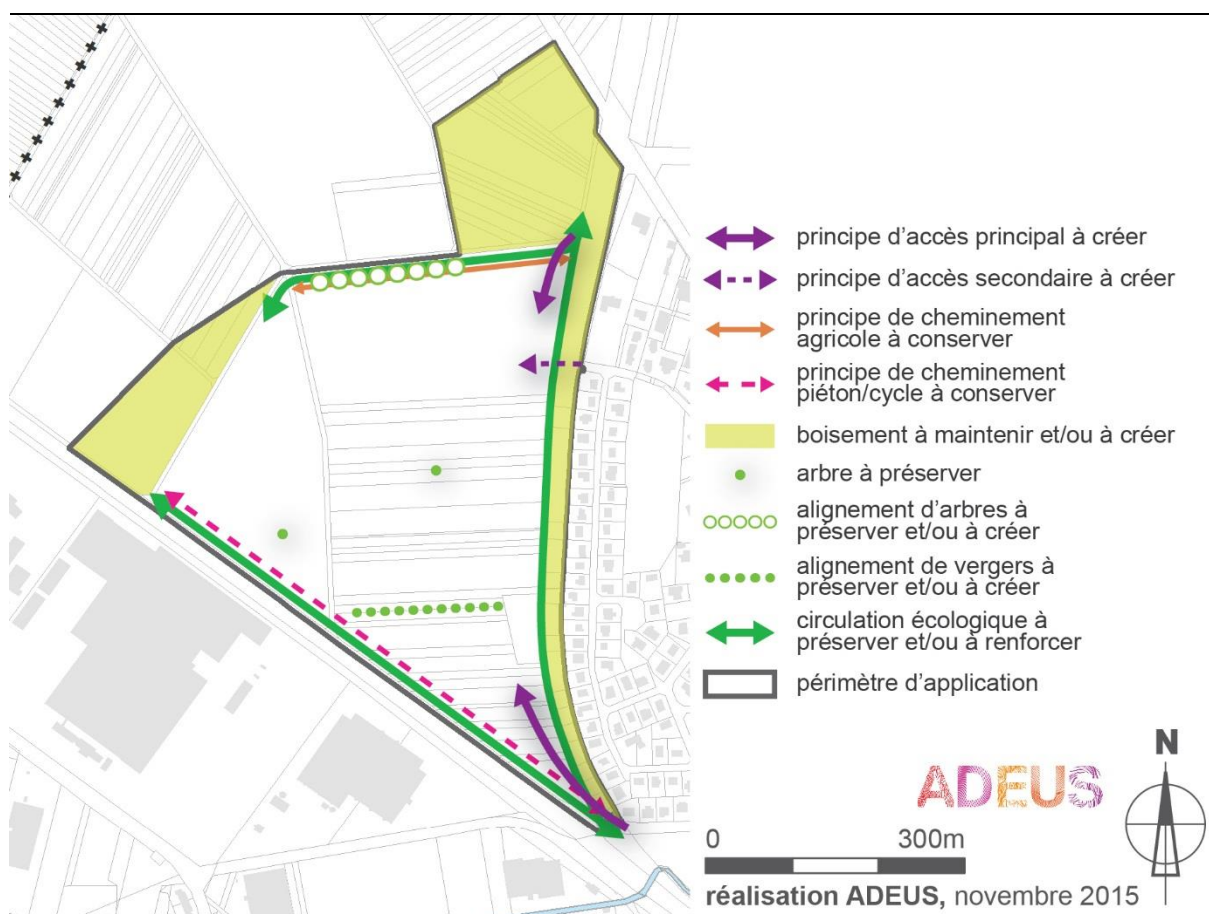
B. LES SECTEURS A VOCATION MIXTE

Rappel : les secteurs à vocation mixte ci-après sont soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation énoncées en partie A. du présent document.

Les graphismes des schémas d'aménagement symbolisent des principes de localisation et non de dimensions ni de géométries.

I. BISCHWILLER – SECTEUR DU BAUMGARTEN

Carte n°2. Schéma d'aménagement



Ce secteur, dont environ 20 hectares sont classés en IAU, ne sera pas urbanisé d'un seul tenant, et à l'horizon du PLUi, plusieurs tranches successives seront nécessaires pour mener à bien un tel projet.

Pour autant, pour éviter les délaissés de foncier difficilement urbanisables, et pour une meilleure efficacité et « rentabilité » des réseaux à développer, les premières tranches réalisées seront en continuité avec les quartiers existants.

1. Orientations relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Les deux boisements existants au Nord, qui accueillent plusieurs espèces d'oiseaux et jouent un rôle d'éléments relais dans le fonctionnement écologique du territoire de l'intercommunalité, sont conservés. Ces boisements, figurant dans la trame graphique du plan de zonage « élément boisé à préserver », participent à l'aménagement futur du site classé en IAU en assurant une limite paysagère à l'urbanisation. Cette limite paysagère est complétée par la création d'un alignement d'arbre le long du chemin agricole pour renforcer les circulations écologiques existantes et la transition paysagère avec l'exploitation agricole située au Nord.

Les boisements à l'Est, issus de la dépose de l'ancienne voie ferrée, sont conservés. Ils sont support d'habitat de plusieurs espèces et de circulations écologiques locales.

L'urbanisation de la zone s'accompagne également de la conservation des arbres et vergers présents sur le site, favorables à l'avifaune. A défaut, ils devront être recréés à proximité de leur emplacement actuel, et en cœur d'urbanisation. Ces arbres et vergers peuvent être intégrés à l'aménagement sous forme d'espace vert public ou de fonds de jardin privés pour des petits collectifs par exemple.

Par ailleurs, un recul vis-à-vis du talus de la voie ferrée d'une dizaine de mètres est conservé pour conforter la circulation écologique de nombreuses espèces dans ce secteur.

2. Orientations relatives à la trame viaire

Deux accès principaux sont prévus sur la zone : l'un au Nord, qui se connecte à la route de Haguenau, l'autre au Sud, dans le prolongement de la rue du Carmel. Un accès secondaire est à prévoir dans le prolongement de la rue du Castor, aujourd'hui en impasse.

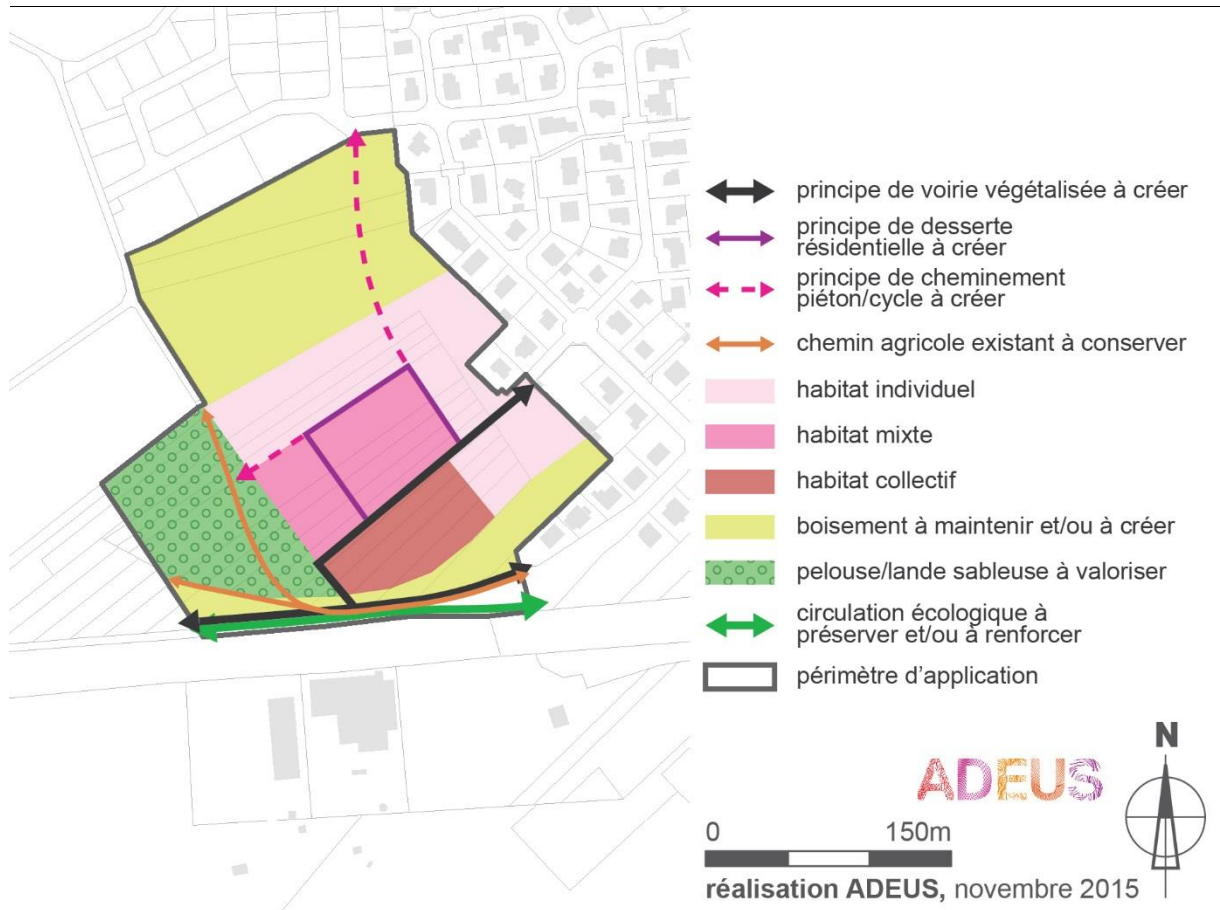
L'aménagement du secteur prévoit la réalisation d'un cheminement piéton/cycle le long de la voie ferrée pour relier le nouveau quartier au centre de Bischwiller au Sud et au Nord, à la gare de Marienthal.

Le chemin agricole en limite Nord du site est conservé.

A long terme, l'aménagement de ce site pourrait être l'opportunité de créer un nouveau franchissement de la voie ferrée pour relier le futur quartier à la zone d'activités.

II. KALTENHOUSE – SECTEUR IAU

Carte n°3. Schéma d'aménagement



1. Orientations relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Le boisement existant au Nord, classés en zone N et figurant dans la trame graphique du règlement graphique comme « élément boisé à conserver » contribue au fonctionnement écologique du territoire permettant des échanges entre le bois de Gries et la forêt de Haguenau et assure une limite paysagère au site.

Les boisements situés au Sud sont à renforcer pour aboutir à une strate végétale de haute tige, offrant une réelle zone tampon paysagère entre les futurs logements, la zone d'activité et la voie ferrée au Sud du site, confortant ainsi le rôle de corridor écologique joué par le cortège végétal accompagnant la voie ferrée.

La réalisation de cette zone s'accompagne concomitamment de la conservation d'une pelouse de lande sableuse sur une bande d'environ 50 mètres dans sa section la plus large et jouxtant le lotissement existant au Nord. Cette pelouse, classée en IAU et bénéficiant d'un emplacement réservé, a pour vocation d'une part de créer une limite paysagère à l'urbanisation et d'autre part, de préserver et valoriser le patrimoine naturel d'intérêt écologique de ce secteur, rare en Alsace. Un sentier naturel pédagogique y sera, à terme, aménagé.

Par ailleurs, le talus de la voie ferrée et son cortège végétal associé, sont conservés pour conforter la circulation écologique de nombreuses espèces dans ce secteur.

En limite du secteur de pelouse sableuse, les opérations d'aménagement et de constructions, ainsi que les voies et installations autorisées sont conçues et réalisées de façon à empêcher physiquement tout écoulement d'eau pluviale de façon à préserver le caractère sec de lande sableuse. L'infiltration des eaux pluviales n'y est pas possible.

2. Orientations relatives à la trame viaire

Le prolongement de l'impasse de la rue de la Belette constitue l'un des deux accès du site. Le second se situe au Sud, par le prolongement de la rue de la Liberté.

Comme le montre le schéma, le secteur est desservi par la voie principale reliant ces deux accès et par des voiries secondaires organisées en maillage afin d'éviter les impasses.

L'urbanisation de la zone sera l'occasion de compléter le maillage piéton/cycle le long des voies créées pour permettre aux futurs habitants de rejoindre les équipements situés à l'Est, mais également par la création de cheminements piéton/cycle vers le lotissement situé au Nord et vers le milieu naturel à l'Ouest.

Les chemins agricoles existants sont conservés.

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

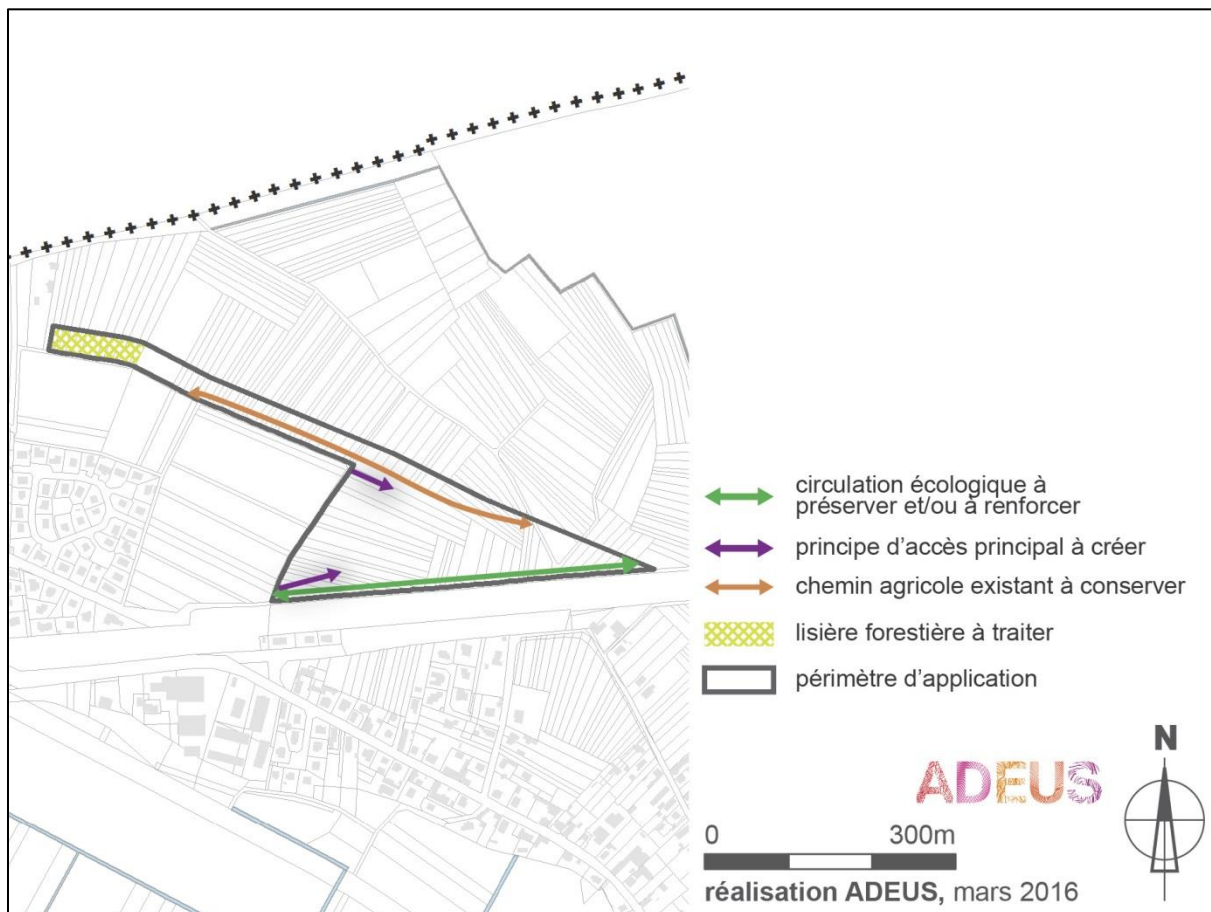
A l'Est du site, les constructions se feront sous forme d'habitat individuel, dans un souci d'harmonie avec les maisons individuelles existantes en limite de secteur.

Au centre de la zone, les formes d'habitat seront mixtes et variées allant de l'individuel pur, au petit collectif, en passant par l'individuel groupé.

Au Sud, l'habitat collectif sera privilégié.

III. OBERHOFFEN-SUR-MODER – SECTEUR IAU

Carte n°4. Schéma d'aménagement



1. Orientations relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Un recul de 20 mètres vis-à-vis du talus de la voie ferrée et un renforcement de son cortège végétal sont conservés pour préserver la circulation écologique de nombreuses espèces dans ce secteur.

Une bande inconstructible est créée pour matérialiser la lisière forestière au Nord. Cette lisière est constituée d'un espace naturel ouvert, de type friche herbacée, peu ou pas boisé, d'une largeur de 30 mètres.

2. Orientations relatives à la trame viaire

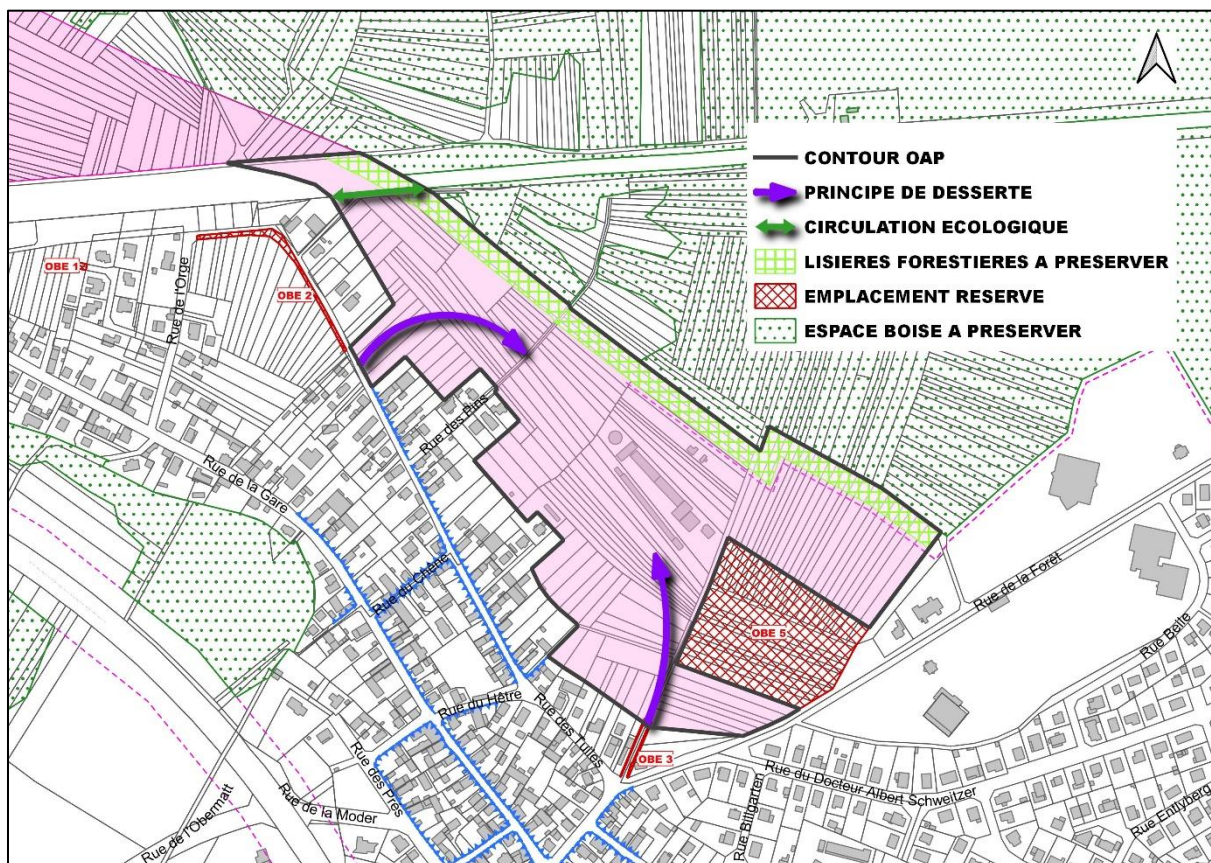
Les accès devront se situer en cohérence et dans le prolongement des voies du quartier des Binsen à l'Ouest.

De plus, le schéma fait apparaître un cheminement agricole qui devra être conservé au sein de ce secteur de l'aménagement futur pour permettre l'accès aux parcelles agricoles situées au Nord du secteur de développement.

A long terme, l'aménagement de ce site pourrait être l'opportunité de créer un nouveau franchissement de la voie ferrée pour relier cette zone à la zone IIAU prévue au Sud de la voie ferrée et au centre de la commune où se trouvent les équipements et services.

IV. OBERHOFFEN-SUR-MODER – SECTEUR IIAU

Carte n°5. Schéma d'aménagement



1. Orientations relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Un recul est à maintenir par rapport à la voie ferrée pour préserver le corridor écologique dont l'ancienne voie ferrée est le support.

La lisière forestière au Nord Est est à matérialiser pour aménager une transition entre l'espace bâti et les boisements.

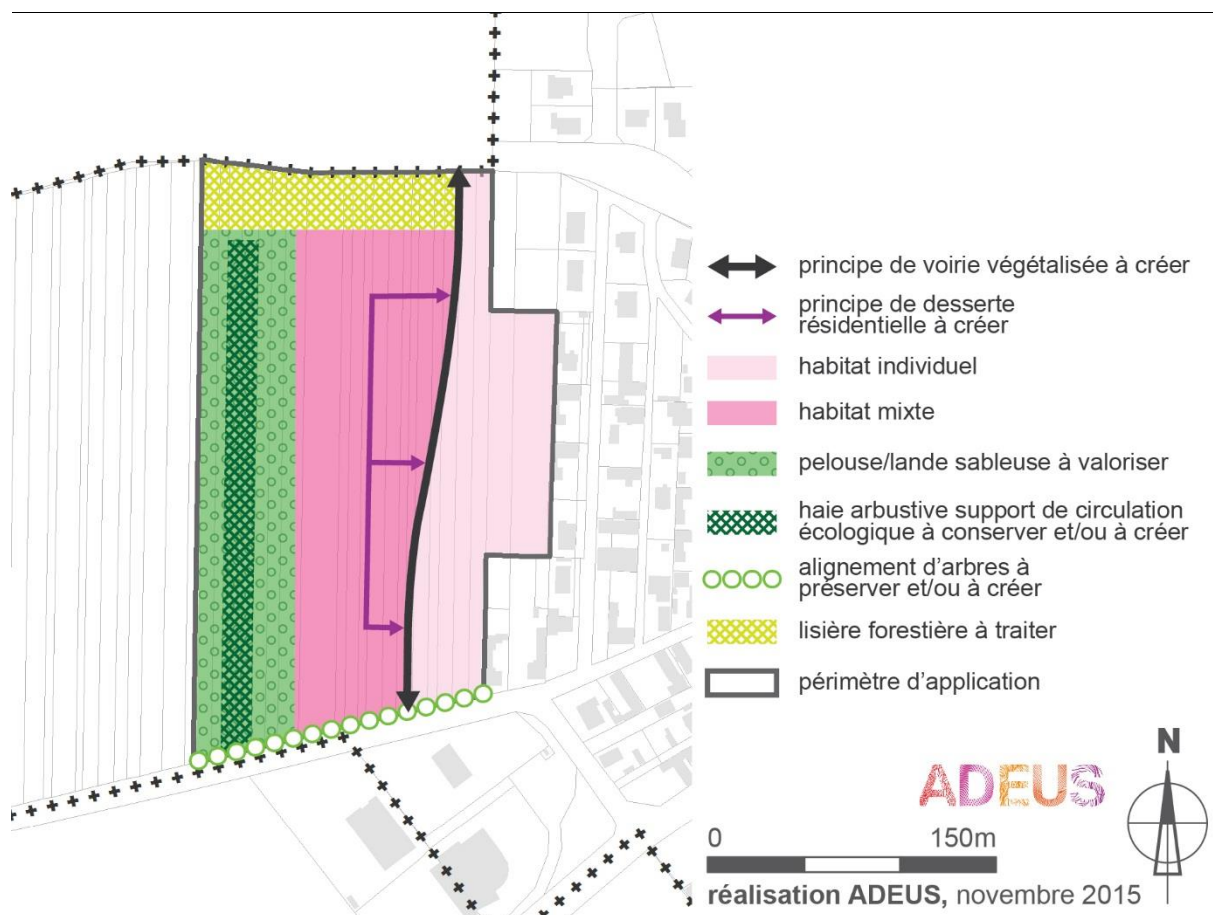
2. Orientations relatives à la trame viaire

Les accès devront se situer en cohérence et dans le prolongement des amorces de voies depuis la rue des Tuiles. Un franchissement de la voie ferrée est à envisager pour permettre de relier le quartier de Binsen au Nord au centre du village et aux équipements sportifs situés rue de la Forêt.

De plus, au Sud de la zone un emplacement réservé est inscrit pour la création d'un équipement festif et de loisirs.

V. SCHIRRHEIN – SECTEUR IAU

Carte n°6. Schéma d'aménagement



1. Orientations relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Des pelouses sableuses, aux enjeux importants en termes d'habitats flore et faune, seront recréées et restaurées à l'Ouest du site sur une bande de 50 mètres. De même, une haie arbustive et des fourrés seront recréés en limite Ouest du site. Ces fourrés constituent un support de circulation Nord-Sud sur le site pour les oiseaux, chiroptères et lézards. Ils sont prolongés par la création d'une haie arbustive sur la zone IAUx du Heitfeld (cf. ci-après) vers la forêt d'Oberhoffen-sur-Moder.

Une bande inconstructible est créée pour matérialiser la lisière forestière au Nord. Cette lisière est constituée d'un espace naturel ouvert, de type friche herbacée, peu ou pas boisé, d'une largeur de 30 mètres.

Les pelouses et la lisière constituent une zone tampon entre, d'une part, les labours à l'Ouest et la forêt au Nord et l'urbanisation d'autre part.

En limite Sud du secteur, le schéma montre la création d'un alignement d'arbres le long de la route départementale, dans le prolongement des platanes existants à l'Ouest du site pour favoriser le déplacement des chiroptères.

En limite du secteur de pelouse sableuse, les opérations d'aménagement et de constructions, ainsi que les voies et installations autorisées sont conçues et réalisées de façon à empêcher physiquement tout écoulement d'eau pluviale de façon à préserver le caractère sec de lande sableuse. L'infiltration des eaux pluviales n'y est pas possible.

2. Orientations relatives à la trame viaire

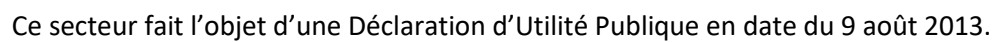
Une voie de structuration du quartier est créée, traversant le site Nord-Sud et reliant les lotissements existants au Nord de Schirrhein, à la route départementale au Sud. Cette voie est végétalisée afin d'assurer une continuité entre le massif forestier au Nord et l'alignement de platanes favorables aux déplacements des chiroptères.

Comme le montre le schéma, le secteur est desservi par cette voie structurante et par des voiries secondaires organisées en maillage afin d'éviter les impasses.

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

A l'Est de la voie principale, les constructions sont sous forme d'habitat individuel, dans un souci d'harmonie avec les maisons individuelles existantes, en limite de secteur.

A l'Ouest de la voie principale, les formes d'habitat sont mixtes allant de l'individuel pur, au petit collectif en passant par l'individuel groupé.

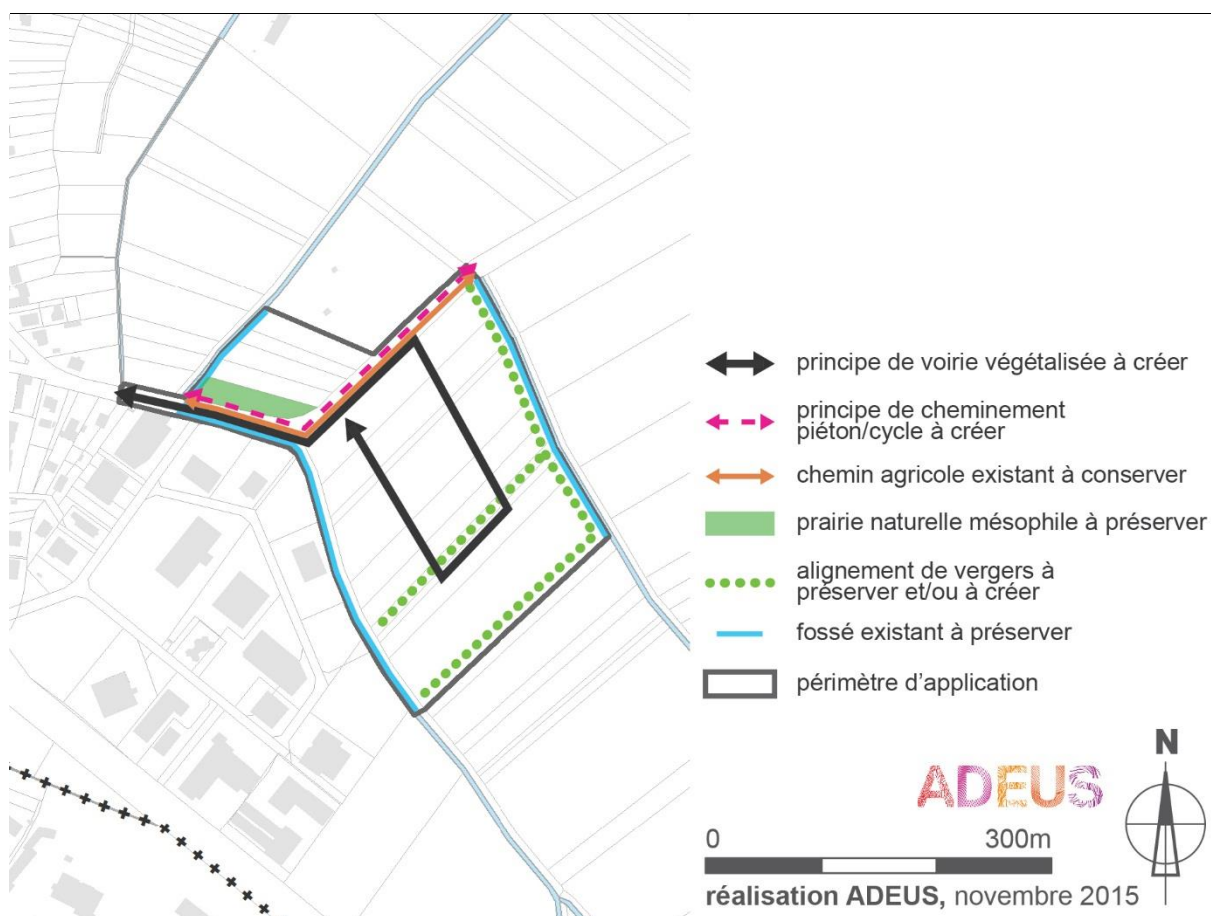


C. LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE

Rappel : les secteurs à vocation économique ci-après sont soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation énoncées en partie A. du présent document.

I. OBERHOFFEN-SUR-MODER – SECTEUR DE LA WERB

Carte n°7. Schéma d'aménagement



La zone de la Werb se situe dans le périmètre éloigné du captage d'eau. Une attention particulière sera portée à la gestion de l'eau sur ce site, en se référant à la réglementation en vigueur.

1. Orientations relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

La prairie naturelle mésophile à l'Ouest du site, présentant des enjeux d'habitat (insectes, lézards) est conservée sans toutefois faire obstacle à la création de la piste cyclable sur ses abords.

Les alignements de vergers existants sur le site sont conservés et complétés pour assurer les déplacements de la faune (oiseaux et chiroptères), pour créer une lisière végétalisée de transition entre zone d'activité et milieu naturel au Nord et à l'Est du site et pour végétaliser la voie créée en cœur de site.

La trame des fossés ou des petits cours d'eau existants est maintenue et préservée. Leurs fonctions paysagères, écologiques et hydrauliques sont conservées. On recherche leur intégration aux aménagements urbains, sous forme par exemple de dépendances de voie valorisées de façon paysagère, de supports de cœur d'îlot, de circulations douces et/ou comme partie intégrante d'un système d'assainissement pluvial.

2. Orientations relatives à la trame viaire

La desserte du secteur doit être raccordée à celle de la zone d'activité existante au Sud. Un unique accès est possible à l'Ouest, dans le prolongement de la rue des Champs et de la rue du Commerce. Les caractéristiques de la trame viaire permettent une urbanisation de part et d'autre.

La rue du Commerce est également un accès pour les zones agricoles du Ried. C'est pourquoi, les chemins agricoles existants sont conservés.