

DELIBERATION

Conseil du	9 novembre 2023 à 19h00	Lieu	Salle polyvalente, rue des Vosges à Engwiller
N° de la délibération	2023-CC-126	Titre	MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE BISCHWILLER ET ENVIRONS : approbation
Rapporteur	M. Jean-Lucien NETZER, Vice-Président		
Date de la convocation	3 novembre 2023		
Président de séance	M. Claude STURNI	PJ	M3 PLUi CCBE - TABLEAU ANNEXE.pdf M3 PLUi CCBe - NOTICE.pdf M3 PLUi CCBE - REGLEMENT ECRIT.pdf PLUi CCBE - M3 - LER.pdf 46547_PLUi CCBE - M3 - OAP.pdf 01_Kaltenhouse_2000.pdf 02_Oberhoffen_2000.pdf 03_Bischwiller_NO_2000.pdf 04_Bischwiller_NE_2000.pdf 05_Bischwiller_SO_2000.pdf 06_Bischwiller_SE_2000.pdf 10_Kaltenhouse_Oberhoffen_5000.pdf 12_Bischwiller_5000_compressed.pdf 13_Rohrwiller_Bischwiller_Oberhoffen_5000_compressed.pdf
Secrétaire de séance	M. Jean-Luc LEONHARD		
Membres en exercice	75		
Présent(e)s	59	M. Claude STURNI, M. Jean-Lucien NETZER, M. Etienne WOLF, M. Philippe SPECHT, M. Jean-Denis ENDERLIN, Mme Sylvie HANNS, M. Jean-Daniel SCHELL, Mme Isabelle WENGER, M. Claude BEBON, Mme Marie-Odile BECKER, Mme Cathy KIENTZ, M. Dominique GERLING, Mme Françoise DELCAMP, M. Alain WACK, M. Marc ANDRE, M. François ANSTETT, M. André BURG, Mme Isabelle DEUTSCHMANN, M. Jean-Marc DIERSE, M. Alban FABACHER, M. Michel FICHTER, Mme Séverine FROMMWEILER, Mme Marie-France GENOCHIO, M. Rémy GOTTRI, Mme Valérie GROSSHOLTZ, M. Christian GUETH, Mme Christine HEITZ, Mme Mireille ILLAT, M. Clément JUNG, Mme Marie-Odile KASPAR, M. Thomas KLEFFER, M. Francis KLEIN, M. Daniel KLIEBER, Mme Cathy KOESSLER, Mme Dorothee KRIEGER, M. Vincent LEHOUX, M. Marcel LEMIRE, M. Jean-Luc LEONHARD, M. Maurice LUTZ, Mme Palmyre MAIRE, M. Etienne MANGIN, M. Armand MARX, M. Patrick MERTZ, Mme Elisabeth MESSER-CRIQUI, Mme Eva MEYER, M. Patrick MULLER, M. Paul NOLTE, M. Jean OBRECHT, Mme Christine OTT-DOLLINGER, M. Claude RAU, M. Stéphane SCHISSELE, Mme Isabelle STEHLI-JUCHS, Mme Brigitte STEINMETZ, Mme Carine STEINMETZ, M. Jean-Marc STEINMETZ, M. Maxime VAN CAEMERBEKE, M. Gérard VOLTZ, M. Thierry WOLFERSBERGER, M. Dany ZOTTNER.	
Présent(e)s Suppléant(e)s	4	Mme Isabelle DOLLINGER à Mme Marie-Laure PFEIL, M. Patrick DENNI à M. Daniel ZURN, M. Clément METZ à M. Jean-François BOURGEOIS, M. Alain RHEIN à M. Hubert SCHNELLER.	

Procuration(s)	12	M. André ERBS à M. Claude STURNI, M. Francis WOLF à M. Jean-Daniel SCHELL, M. Jean-Michel STAERLE à M. Marcel LEMIRE, Mme Coralie TIJOU à Mme Françoise DELCAMP, M. Thierry HEINRICH à Mme Cathy KOESSLER, Mme Anne IZACARD à Mme Sylvie HANNS, Mme Stéphanie LISCHKA à Mme Mireille ILLAT, Mme Michèle MULLER à M. Patrick MERTZ, M. Guillaume NOTH à M. Maxime VAN CAEMERBEKE, Mme Christine SCHMELZER à Mme Marie-France GENOCHIO, M. Patrick SCHOTT à M. Jean-Luc LEONHARD, M. Laurent SUTTER à M. Jean-Lucien NETZER.
-----------------------	----	--

La majorité des membres en exercice assistant à la séance, le Conseil communautaire peut délibérer valablement.

N° délibération	2023-CC-126	Titre	MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE BISCHWILLER ET ENVIRONS : approbation
Rapporteur	M. Jean-Lucien NETZER, Vice-Président		
Service référent	Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement.		
Nomenclature Préfecture	8.4 -		

La modification n°3 du PLUi de Bischwiller et environs a été engagée afin de :

- Créer, supprimer ou modifier des emplacements réservés,
- Mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation afin de préciser les principes d'aménagement de certains secteurs,
- Mettre en place des modifications et adaptations d'ordre mineur au niveau du règlement et du zonage,
- Rectifier des erreurs matérielles.

Le projet de modification a fait l'objet d'un examen au cas par cas pour déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Conformément à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) en date 14/04/2023, le conseil communautaire a décidé de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale, par délibération du 01/06/2023. La MRAe a formulé des recommandations qui ont pu être prises en compte sans ajuster le dossier.

Le projet de modification a ensuite été notifié aux personnes publiques associées et aux communes concernées par le PLUi.

Il a ensuite été soumis à enquête publique du 19/06/2023 au 13/07/2023. Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences : 2 à la mairie de Bischwiller et 1 à la mairie de Kaltenhouse ; le dossier d'enquête publique était consultable dans les mairies de Bischwiller et de Kaltenhouse et sur internet. Le commissaire enquêteur a recensé 2 observations du public, qu'il a analysées avant d'émettre un avis favorable au projet de modification n°3 du PLUi assorti d'une recommandation.

Suite à l'enquête publique, il est encore possible d'apporter des adaptations au projet de modification n°3 du PLUi, pour répondre aux avis et observations sans remettre en cause l'économie générale de la modification.

Le détail des avis et observations recueillis, ainsi que les réponses proposées, figurent dans le tableau joint en annexe.

DELIBERATION

Le Conseil communautaire,

sur la proposition du rapporteur,

CONSIDERANT que les résultats de l'enquête publique justifient les changements du projet de modification n°3 du PLUi de Bischwiller et environs tels qu'exposés et présentés dans le tableau joint en annexe ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44, R.153-20 et R.153-21 ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord approuvé le 17/12/2015 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Bischwiller et environs approuvé le 16/03/2017, modifié le 13/09/2018, le 10/09/2020 et le 09/09/2021, mis en compatibilité le 08/12/2022 ;

VU la consultation de l'autorité environnementale, au titre de la procédure d'examen au cas par cas visée aux articles R.104-33 et suivants du code de l'urbanisme, en date du 21/02/2023 et son avis en date du 14/04/2023 sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 01/06/2023 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ;

VU le projet de modification notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique ;

VU l'arrêté en date du 23/05/2023 prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLUi de Bischwiller et environs ;

VU le dossier d'enquête publique ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

DECIDE d'apporter les changements suivants au projet de modification n°3 du PLUi de Bischwiller et environs soumis à enquête publique, conformément au tableau joint en annexe :

- la correction de la superficie de l'emplacement réservé OBE 9 (point n°6) dans la liste des emplacements réservés ;
- la rectification d'une erreur de rédaction dans la présentation du point n°8 ;
- la clarification du tableau explicatif de la règle du stationnement modifiée (point n°9) ;
- la modification de la règle concernant l'isolation extérieure pour permettre l'utilisation de matériaux biosourcés (point n°13) ;
- l'ajout d'un point de modification en lien avec le projet de résidence de services seniors à Bischwiller (point n°21) ;

- l'ajout d'un renvoi aux dispositions du Code de l'Environnement concernant les clôtures en zones naturelles et agricoles (point n°16).

DECIDE d'approuver la modification n°3 du PLUi de Bischwiller et environs, conformément au dossier annexé à la présente délibération.

DIT QUE la présente délibération et le dossier annexé seront publiés sur le Géoportail de l'urbanisme. Ils seront en outre transmis à :

- Monsieur le Sous-Préfet chargé de l'arrondissement de Haguenau-Wissembourg ;
- Mesdames et Messieurs les Maires des communes concernées par le PLUi de Bischwiller et environs.

Pour compléter l'information du public, la présente délibération sera affichée durant un mois au siège de la Communauté d'Agglomération de Haguenau et dans les mairies des communes concernées par la modification du PLUi.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Sous-Préfecture et du premier jour de la publication mentionné ci-dessus.

Elle fera également l'objet d'une mention dans le journal « Les Dernières Nouvelles d'Alsace. »

DIT QUE le plan local d'urbanisme intercommunal de Bischwiller et environs modifié sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté d'Agglomération de Haguenau et dans les mairies des communes concernées aux jours et heures habituels d'ouverture habituels ainsi qu'à la préfecture.

2023-CC-126	MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE BISCHWILLER ET ENVIRONS : approbation	
Pour	75	
Contre	0	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	

Le Président,
Signé
M. Claude STURNI

Le Secrétaire de Séance,
Signé
M. Jean-Luc LEONHARD

Résultat du vote	ADOpte A L'UNANIMITE
-------------------------	----------------------

Envoyé en Sous-Préfecture le	28 novembre 2023
Enregistré en Sous-Préfecture le	28 novembre 2023
Identifiant de télétransmission	067-200067874-20231109-46407A-DE-1-1
Publié le	29 novembre 2023

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE HAGUENAU
MODIFICATION N° 3 DU PLUi DE BISCHWILLER ET ENVIRONS

Suites données aux avis et observations reçus sur le projet de PLUi modifié

Le présent document expose les suites données à l'enquête publique sur le projet de PLUi et aux consultations qui l'ont précédées.

A – Suites données aux avis formulés par les personnes publiques associées et consultées :

- A. Avis de la Collectivité européenne d'Alsace en date du 09/03/2023
- B. Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace en date du 13/04/2023
- C. Avis de la Chambre de Métiers d'Alsace en date du 17/04/2023

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté d'agglomération dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire								
A	<p>Après instruction dudit dossier, je vous informe que celui-ci appelle quelques remarques de notre part.</p> <p>Tout d'abord, au point 6 – « A Oberhoffen-sur-Moder – suppression de l'emplacement réservé OBE 1 et mise en place d'une OAP », il est acté la création d'un nouvel espace réservé OBE9 dont la superficie dans la notice explicative et dans la liste des emplacements réservés est différente.</p> <p>Puis, au point 8 – « A Oberhoffen-sur-Moder – création d'un sous-zonage UA3a en zone UA », la notice explicative et le règlement après modification du PLU seraient à mettre en cohérence. En effet, dans le descriptif de la notice, vous notez « imposer l'implantation du pignon de la construction parallèlement aux limites séparatives (article 11-UA) » alors que dans l'extrait du règlement après modification du PLU, vous notez « 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> <p>Concernant le point 9 – « Dans toutes les communes du PLUi – modification des règles de stationnement pour les zones UA, UB, UC, UD et 1AU », le tableau serait à actualiser. Selon la nouvelle règle à appliquer, 1 place de</p>	<p><u>Point 6</u> : Le nouvel emplacement réservé OBE 9 mesure 5 m². La superficie de l'OBE 9 annoncée (0,06 ares) dans la liste des emplacements réservés sera donc rectifiée à 0,05 ares.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La liste des emplacements réservée sera modifiée dans ce sens. <p><u>Point 8</u> : Une petite erreur s'est glissée dans la rédaction de la note de présentation, où il fallait lire le terme « faitage » au lieu de « pignon », ce qui donne « imposer l'implantation du faitage de la construction parallèlement aux limites séparatives ». C'est bien le terme de faitage qui avait été choisi pour la rédaction du règlement, au 4.1.1 à l'article 11-UA.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La note de présentation sera modifiée dans ce sens. <p><u>Point 9</u> : Dans la note de présentation, le tableau explicatif de la règle modifiée sera actualisé et remplacé par le suivant :</p> <table border="1" data-bbox="923 1556 1567 1692"> <thead> <tr> <th>Taille du logement</th> <th>Nombre de places</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 logement de 0 à 40 m²</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>1 logement de 41 à 80 m²</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>1 logement de 81 à 120 m² et plus</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La note de présentation sera modifiée dans ce sens. <p><u>Point 13</u> : Après renseignements pris auprès de l'opérateur en charge de l'animation de l'OPAH-RU et d'artisans spécialisés dans la rénovation de</p>	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	<p><u>Point n°6</u> : Dont acte.</p> <p><u>Point n°8</u> : Dont acte.</p> <p><u>Point n°9</u> : Dont acte.</p> <p><u>Point n°13</u> : L'épaisseur de l'isolation des façades (+2cm dans certains cas) s'adapte aux normes techniques requises pour être efficace et bénéficier des aides légales. Dont acte.</p>	<p>La Communauté d'Agglomération confirme vouloir modifier la rédaction des différentes pièces concernées, comme présenté dans le mémoire en réponse pour répondre à la demande de la CeA.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La note de présentation, le règlement ainsi que la liste des emplacements réservés seront modifiés dans ce sens.
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											

	<p>stationnement est à prévoir pour chaque tranche entamée de 40m². Par conséquent, pour 1 logement de 50m² qui correspond à 2 tranches entamées de 40m² ce sont 2 places de stationnement qui sont à prévoir (et non 1 comme indiqué).</p> <p>Enfin, pour le point 13 – « A Bischwiller – permettre l'isolation par l'extérieur en zones UA1 et UA2 », ne serait-il pas plus opportun d'autoriser une isolation extérieure plus épaisse sachant que de nombreux constructeurs recommandent une isolation entre 15 et 20 cms pour qu'elle soit plus performante ?</p>	<p>bâtiments, il s'avère que l'épaisseur de l'isolation thermique par l'extérieur dépend des matériaux isolants utilisés. En effet, pour atteindre le seuil de résistance thermique de 3,7 qui permet de bénéficier des aides légales, il faut prévoir une épaisseur de 12 cm pour le polystyrène et entre 13 et 18 cm pour la fibre de bois.</p> <p>La CAH propose donc d'autoriser de 12 cm l'empiètement sur l'espace public pour l'isolation thermique. Cet empiètement pourra être étendu à 14 cm si l'isolation thermique est réalisée en matériaux biosourcés.</p> <p>➤ La note de présentation et le règlement seront modifiés dans ce sens.</p>		
B	<p>La Chambre d'Agriculture n'a pas d'observations particulières à formuler.</p> <p>Les différents point de la modification n'ont pas d'impact sur le foncier agricole ou sur les activités agricoles.</p>		/	/
C	<p>La Chambre de Métiers d'Alsace n'a pas d'observation particulière à formuler quant à ce projet.</p>		/	/

B – Suites données aux observations formulés par le public durant l'enquête publique :

Observations formulées	Compléments apportés par la communauté d'agglomération dans son mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
<p>Ville de Bischwiller : Demande d'ajout d'un point de modification du règlement pour autoriser un projet de résidence de services seniors.</p>	<p>Cette demande ne figure pas dans le dossier d'enquête. Néanmoins, une résidence de services seniors peut être considérée comme ayant un intérêt collectif, à savoir une réponse au vieillissement de la population. En outre, cet ajout au règlement ne modifie pas l'économie générale de la modification du PLUi .</p>	<p>Quant à la recevabilité de la demande : Cette modification du règlement ne figure pas dans le dossier d'enquête. J'estime néanmoins qu'elle porte sur un point de détail, ne remettant pas en cause l'économie générale du PLUi, ni de sa modification et peut donc être prise en compte. Quant à la demande elle-même : Le vieillissement de la population nécessite de prévoir des équipements adaptés, dont des résidences seniors. Le site retenu par la municipalité offre de nombreux avantages : maîtrise foncière, proximité du centre-ville, d'un EHPAD, d'une salle multi activités, d'un parc... Classé en zone UE1, la parcelle où la résidence devrait être implantée forme une pointe pénétrant dans une zone UB1, zone urbaine à vocation mixte (...) à densifier. D'un point de vue paysager et urbanistique, le projet est cohérent. La modification du règlement concernant la zone UE1 est donc nécessaire pour l'aboutissement du projet. Sont actuellement autorisés en zone UE1 les équipements publics ou d'intérêt collectif. Les résidences de services seniors ayant vocation à faciliter le quotidien des personnes âgées, peuvent être considérées comme un intérêt pour la collectivité. Le fait d'ajouter expressément les résidences services seniors dans l'article 2UE n'est donc pas extravagant et permet d'éviter toute controverse.</p>	<p>La Communauté d'Agglomération confirme vouloir ajouter ce point de modification, qui n'a pas d'incidence supplémentaire sur l'environnement, et qui permettra le développement d'une réponse au vieillissement de la population à l'échelle de plusieurs communes.</p> <p>Ainsi, cette évolution du règlement qui concerne l'ensemble des communes du PLUi, est ajoutée à la note de présentation (point de modification n°21).</p> <p>➤ La note de présentation et le règlement seront modifiés dans ce sens.</p>

<p>DDT du Bas-Rhin (reçu au cours de l'enquête publique)</p> <p><u>Point 8</u> : La réduction de la hauteur dans le sous-zonage UA3a à Oberhoffen-sur-Moder est contraire aux orientations du PADD.</p>	<p><u>Point 8</u> : L'objectif de ce point de modification est bien de préserver une cohérence du paysage urbain dans la Rue Principale et la Rue de Schirrhein, à savoir les pignons orientés vers la rue et une hauteur de faitage homogène. En effet, le bâti à l'avant de la parcelle le long de ces deux voies, présente une uniformité des caractéristiques architecturales des constructions (implantations et hauteur notamment). C'est pourquoi le nouveau sous-secteur UA3a se restreint aux constructions situées en première ligne et ne représente que 7,51 ha, soit 4,7 % de la superficie de la zone UA3 à l'échelle du PLUi, et 2,9 % de la zone UA à l'échelle du PLUi. Cette faible représentation ne peut remettre en cause le PADD qui prévoit par ailleurs également de <i>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.</i></p> <p>Ainsi, les objectifs de densification du tissu urbain existant prévus dans le PADD ne sont pas remis en cause. De plus, les fonds de parcelle restent classés en zone UA3, où les possibilités de densification des constructions restent intactes à l'arrière du sous-secteur UA3a sur toute la profondeur des parcelles.</p> <p>La CAH souhaite maintenir cette modification telle que présentée dans le dossier soumis à enquête publique.</p>	<p><u>Point n°8</u> :</p> <p>Le PADD prévoit pages 5 et 6 (extraits) :</p> <p>L'optimisation des zones urbaines existantes se fera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en favorisant le remplissage interstitiel, et en rendant possible la densification sur des grandes parcelles, - en accompagnant la reconversion de friches, en exemple à la reconversion de l'îlot des Couturiers à Bischwiller, pour développer de nouvelles activités, - en permettant la mutation du bâti des lotissements : divisions de terrains, agrandissements de maisons, par exemple. <p>La Communauté de Communes se donne pour objectif de favoriser les formes urbaines compactes sur l'ensemble de son territoire, en renouvellement urbain, comme en extension. D'une part, cet objectif participe à l'objectif global d'économie de foncier. D'autre part, le développement d'une forme urbaine compacte participe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la création de petits centres de quartiers où s'implantent commerces et services répondant aux besoins de proximité au quotidien, - à une efficacité énergétique des constructions et du territoire : mutualisation d'installation de production énergétique, performance énergétique des bâtiments, etc., - et à une réduction de l'émission des gaz à effet de serre : par la rationalisation des déplacements par exemple. <p>Le PADD semble viser essentiellement l'utilisation optimale du foncier. Par ailleurs, il prévoit bien la mise en valeur du patrimoine et la préservation du caractère historique des centres villageois. Ces deux injonctions sont ici incompatibles. L'argument selon lequel « le nouveau sous-secteur UA3a se restreint aux constructions situées en première ligne et ne représente que 7,51 ha, soit 4,7 % de la superficie de la zone UA3 à l'échelle du PLUi, et 2,9 % de la zone UA à l'échelle du PLUi. » me paraît ici pertinent. La limitation de la hauteur des constructions en première ligne à 8 mètres au faitage peut donc être admise.</p>	<p><u>Point n°8</u> :</p> <p>La Communauté d'Agglomération confirme vouloir créer le sous-secteur UA3a à Oberhoffen-sur-Moder tel que présenté dans le dossier soumis à enquête publique.</p>
<p><u>Point 9</u> : Les obligations de stationnement ne devraient pas être augmentées sur la commune de Bischwiller qui dispose d'une gare TER et du réseau urbain RITMO, alors que le SCoTAN demande à ce que le nombre de places de stationnement soit modéré dans ces cas-là.</p>	<p><u>Point 9</u> : Concernant les adaptations de la règle liée au stationnement, les zones UA1 et UA2 présentent uniquement dans la commune de Bischwiller ne sont pas concernées par cette évolution du règlement. Ensuite, des précisions de la règle viennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - limiter le nombre de places de stationnement à 3 au maximum pour les grands logements, - limiter le nombre de places de stationnement pour les projets d'extension de construction, - lier la création de places de stationnement à la création de logement, - uniformiser le seuil pour le calcul des tranches entamées entre les zones UB1 et UB2. <p>L'objectif de ce point de modification consiste à régler le constat d'engorgement des voies par les véhicules, et ne remet pas en cause la solution alternative des transports en commun dans la commune.</p> <p>Enfin, le SCoTAN, à qui le dossier de modification n°3 du PLUi de Bischwiller a été notifié le 27/02/2023, n'a pas eu d'observation à ce sujet</p> <p>La CAH souhaite maintenir cette modification telle que présentée dans le dossier soumis à enquête publique.</p>	<p><u>Point n°9</u> :</p> <p>Seul Bischwiller (zones autres que UA1 et UA2) est concerné par la remarque de la DDT.</p> <p>Le stationnement supplémentaire visant à désengorger les voies est prévu sur des parcelles privées et non sur la voie publique.</p>	<p><u>Point n°9</u> :</p> <p>La Communauté d'Agglomération confirme vouloir adapter la règle du stationnement en zones UA1 et UA2 tel que présenté dans le dossier soumis à enquête publique.</p>

<p><u>Point 11</u> : Il serait opportun d'interdire l'association de volumes cubiques et à pente sur les bâtiments principaux destinés à de l'habitation, qui altère la lisibilité des volumes.</p>	<p><u>Point 11</u> : L'objectif de ce point de modification est d'encadrer les différents types de toiture pour limiter l'utilisation des toits plats en première ligne, et ainsi favoriser les volumes à deux pans en première lecture du paysage urbain depuis la rue. Les élus de la CAH ont réaffirmé lors de la conférence des maires organisée le 7 juin 2023 dans le cadre du PLUi de la CAH, le souhait d'autoriser les toitures plates sur les volumes secondaires en zone UB. La CAH souhaite maintenir cette modification telle que présentée dans le dossier soumis à enquête publique.</p>	<p><u>Point n°11</u> : L'évolution souhaitée s'inscrit dans le PADD qui prévoit de valoriser le patrimoine urbain et paysager. Interdire aussi les toits plats aux constructions de seconde ligne, dans un environnement actuellement décrit comme hétérogène, serait trop contraignant, sauf en cas avéré de visibilité depuis la rue. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CAH, les toits plats seraient autorisés sur « les volumes secondaires ». Quid ? Uniquement les garages et annexes ?</p>	<p><u>Point n°11</u> : Les élus de la Communauté d'Agglomération réaffirment vouloir réglementer les toitures en zone UB pour conserver un volume de bâti traditionnel en première lecture du paysage urbain. Ainsi, en zone UB, les volumes principaux des constructions situées en 1^{ère} ligne présenteront une toiture à deux pans, et les toitures plates seront réservées aux constructions en seconde ligne et aux volumes secondaires (type garages ou annexes de maximum de 30 m²). Le règlement sera donc modifié tel que présenté dans le dossier soumis à enquête publique.</p>
<p><u>Point 12</u> : Souhait d'étendre la modification portant sur les lucarnes de toit à l'ensemble du bâti ancien, et non seulement aux bâtiments à pans de bois traditionnels.</p>	<p><u>Point 12</u> : La règle concernant les lucarnes en zone UA1 à Bischwiller sera modifiée pour permettre à davantage de ménages et plus particulièrement des familles, de s'installer dans le centre ancien. En effet, il présente de nombreux petits logements qui pourront plus facilement faire l'objet de rénovations/réhabilitations et extensions, et ainsi mieux correspondre aux besoins des familles. Cela participera également à la préservation du patrimoine existant au centre-ville. La CAH souhaite maintenir cette modification telle que présentée dans le dossier soumis à enquête publique.</p>	<p><u>Point n°12</u> : En n'étendant pas cette règle à tout le bâti ancien, la rénovation de logements peut être économiquement plus pertinente, favorisant de ce fait l'objectif du PADD qui tend à « favoriser les formes urbaines compacts ».</p>	<p><u>Point n°12</u> : La Communauté d'Agglomération confirme vouloir modifier la règle concernant les lucarnes de toit en zones UA1 tel que présenté dans le dossier soumis à enquête publique.</p>
<p><u>Point 13</u> : L'isolation extérieure peut endommager les maçonneries anciennes : des solutions adaptées au bâti ancien sont à privilégier.</p>	<p><u>Point 13</u> : La CAH tient à préciser que les bâtiments remarquables sur la commune de Bischwiller sont déjà identifiés et font l'objet d'une réglementation spécifique via le cahier de prescriptions architecturales en annexe du PLUi. Celui-ci interdit les isolations thermiques par l'extérieur. La CAH retient tout de même cette étude du CEREMA pour informer les habitants de solutions d'isolation adaptées au bâti ancien. Ce point de modification est maintenu tel que présenté dans le dossier soumis à enquête publique.</p>	<p><u>Point n° 13</u> : Cf aussi commentaire du point 13 CEA supra. Une isolation d'une épaisseur de 14 cm pourra être autorisée en cas d'utilisation de matériaux biosourcés. En tout état de cause, il devra être tenu compte de la spécificité du bâti ancien et des solutions contenues dans l'étude du CEREMA.</p>	<p><u>Point n°13</u> : La Communauté d'Agglomération confirme vouloir autoriser les isolations par l'extérieur en tenant compte des isolations avec matériaux biosourcés (cf. remarque CeA plus haut). L'étude du CEREMA fera l'objet d'une communication annexe au PLU à l'attention des habitants. ➤ <i>La note de présentation et le règlement seront modifiés dans ce sens.</i></p>

<p><u>Point 14</u> : Seule la zone UX1 est concernée par le projet d'ombrières photovoltaïques. La zone UA ne devrait pas être concernée par cette modification.</p>	<p><u>Point 14</u> : La modification du règlement ne concerne que les aires de stationnement supérieures à 20 places, ce qui limite grandement le recours aux ombrières photovoltaïques sur des surfaces plus réduites, notamment en zone UA qui est normalement déjà très dense. De plus, l'enjeu esthétique de ce type de parking en zone UA à Bischwiller est pris en compte en partie dans le périmètre des abords des monuments historiques, au travers de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. La CAH souhaite maintenir cette modification telle que présentée dans le dossier soumis à enquête publique.</p>	<p><u>Point n° 14</u> : Dont acte. Des espaces plantés perméables sont prévus en compensation à hauteur de 10 m² pour 4 places de stationnement.</p>	<p><u>Point n°14</u> : La Communauté d'Agglomération confirme vouloir modifier le règlement pour tenir compte des ombrières aux articles 13-U et 13-IAU concernant les aménagements paysagers, tel que présenté dans le dossier soumis à enquête publique.</p>
<p><u>Point 16</u> : Les dispositions prévues dans le PLU aux articles 11 des zones A et N qui ne répondent pas à l'article L.371-1 du Code de l'Environnement, doivent être modifiées.</p>	<p><u>Point 16</u> : Les clôtures des zones A et N ne sont pas modifiées au niveau de la hauteur ou de l'aspect extérieur : la condition de permettre le passage de la petite faune était déjà prévue aux articles 11-A et 11-N. Cette condition n'empêche pas l'application du récent article L.372-1 du Code de l'Environnement qui vient préciser les dispositions permettant la libre circulation des animaux sauvages : le règlement du PLUi ne s'oppose pas à l'application du code de l'environnement. La CAH souhaite garantir l'indépendance des législations et des codes, et donc maintenir cette modification telle que présentée dans le dossier soumis à enquête publique.</p>	<p><u>Point n° 16</u> : La loi n° 2023-54 du 2 février 2023 (JO du 3 février) s'applique dorénavant à la clôture des espaces naturels. Pour la zone N en tout cas, il y a lieu d'en tenir compte.</p>	<p><u>Point n°16</u> : La Communauté d'Agglomération confirme vouloir tenir compte de la récente disposition du Code de l'Environnement, mais ne peut reporter la totalité de l'article L.372-1 du Code de l'Environnement dans le règlement, qui mentionne également des exceptions à la règle et indique des <i>matériaux naturels ou traditionnels définis par le SRADDET</i>. De plus, des contradictions sont possibles entre la règle du PLU et le Code de l'Environnement. La CAH propose donc de maintenir la rédaction concernant la hauteur et l'aspect extérieur des clôtures en zone A et N tels que rédigées dans le PLUi en vigueur, et d'ajouter la phrase suivante aux articles 11-A et 11-N (entre le 2. et le 2.1), renvoyant aux dispositions du Code de l'environnement : « 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 naturels ». Cette proposition répond à la demande de la DDT, à la recommandation de la commissaire enquêtrice et aux objectifs du point de modification tels que présentés initialement, en attendant une éventuelle nouvelle rédaction du règlement et une analyse de l'article L.372-1 du CE dans le futur PLUi de la CAH. ➤ <i>La note de présentation et le règlement seront modifiés dans ce sens.</i></p>
<p><u>Point 20</u> : Il serait opportun de prévoir un aménagement paysager qualitatif pour masquer les véhicules depuis la rue.</p>	<p><u>Point 20</u> : La CAH transmet la remarque à la commune de Kaltenhouse qui pourra étudier l'aménagement du parking dans une phase plus opérationnelle.</p>	<p><u>Point n° 20</u> : Dont acte.</p>	<p><u>Point n°20</u> : La Communauté d'Agglomération confirme vouloir créer l'emplacement réservé KAL6, tel que présenté dans le dossier soumis à enquête publique.</p>

C – Suites données aux conclusions du commissaire enquêteur :

Dans ses conclusions datées du 10/08/2023, la commissaire enquêtrice émet un avis favorable au projet de PLU assorti d'une recommandation :

N°	Recommandation du commissaire enquêteur	Proposition de prise en compte présentée au Conseil Communautaire	Exposé des motifs
1	<p>L'article 2 N 1.10 du règlement devrait tenir compte des dispositions de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 et spécifier que les clôtures doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, que leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 mètre et qu'elles ne peuvent être ni vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune.</p>	<p>La Communauté d'Agglomération confirme vouloir tenir compte de cette recommandation et propose de maintenir la rédaction concernant la hauteur et l'aspect extérieur des clôtures en zone A et N tels que rédigées dans le PLUi en vigueur, et d'ajouter la phrase suivante aux articles 11-A et 11-N (entre le 2. et le 2.1), renvoyant aux dispositions du Code de l'environnement :</p> <p>« 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/naturels ».</p> <p>➤ <i>La note de présentation et le règlement seront modifiés dans ce sens.</i></p>	<p>Cette recommandation concerne le point de modification n°16, qui consistait au départ, en la rectification d'une erreur matérielle au niveau de l'écriture du règlement pour les clôtures en zones agricoles et naturelles.</p> <p>L'introduction d'une modification de la règle concernant ces clôtures en lien avec l'article L.372-1 du Code de l'Environnement telle que proposée par la commissaire enquêtrice, ne relève plus d'une erreur matérielle.</p> <p>La récente disposition du Code de l'Environnement qui ne peut être ni résumée, ni tronquée, ni prise en compte dans sa totalité, mentionne également des exceptions à la règle et des <i>matériaux naturels ou traditionnels définis par le SRADDET</i>. De plus, des contradictions sont possibles entre la règle du PLU et le Code de l'Environnement</p> <p>L'introduction d'un renvoi des administrés au Code de l'Environnement répond à la demande de la DDT, à la recommandation de la commissaire enquêtrice et aux objectifs du point de modification tels que présentés initialement, en attendant une éventuelle nouvelle rédaction du règlement et une analyse de l'article L.372-1 du CE dans le futur PLUi de la CAH.</p>

Le projet de PLUi soumis à l'approbation du Conseil Communautaire tient compte des propositions exposées dans le présent document.