

# Communauté de Communes de BISCHWILLER et environs

---

Département du Bas-Rhin

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

### MODIFICATION N°7 Dossier d'Enquête Publique

1 - Note relative à la modification  
proposée

---

Mai 2013

---

**AGENCE DE DEVELOPPEMENT  
ET D'URBANISME  
DE L'AGGLOMERATION  
STRASBOURGEOISE**

9, Rue Brûlée • CS 80047  
67002 Strasbourg Cedex

**Tél. 03 88 21 49 00**

Fax 03 88 75 79 42

**www.adeus.org**



Le Plan d'Occupation des Sols de la **Communauté de Communes de Bischwiller et Environs** couvre les territoires des collectivités de BISCHWILLER, KALTENHOUSE, OBERHOFFEN-SUR-MODER, ROHRWILLER, SCHIRRHEIN ET SCHIRRHOFFEN.

Le premier Plan d'Occupation des Sols, approuvé le **5 juillet 1979**, a été révisé par décision du Conseil Syndical du SIVOM de BISCHWILLER et Environs le **7 décembre 2000**.

Depuis, six modifications du POS ont été approuvées par le Conseil Communautaire, la dernière remonte au **5 Décembre 2011**.

Il a également fait l'objet de deux révisions et d'une modification simplifiée, approuvées respectivement le **28 Janvier 2008, le 7 Décembre 2009 et le 02 Juillet 2012** ainsi que de six mises à jour.

Par délibération du **03 Décembre 2012**, le Conseil Communautaire a prescrit la modification n° 7 en application de **l'article L.123-13-2 du Code de l'urbanisme**. En parallèle de cette modification, il est convenu de procéder à une modification simplifiée n° 2 ne nécessitant pas d'enquête publique.

## **OBJET DE LA MODIFICATION N° 7**

---

Les changements proposés au dossier de POS concernent le règlement écrit principalement ainsi que le zonage dans une moindre mesure puisqu'aucune zone ne subit de modification.

La présente modification a pour objet les points suivants :

1. L'ajout de l'interdiction de créer un accès à la trame verte en zone NDb1 (de la même façon que pour l'interdiction existante en zone UA).
2. Mettre à jour le plan de zonage et la liste des emplacements réservés en supprimant graphiquement l'emplacement réservé Bb1, localisé sur la commune de Bischwiller, qui avait été supprimé lors de la modification n° 3 mais non reporté sur le plan de zonage.
3. Modification des articles 3, 6, 10 et 12 de la zone INA1b dans l'optique de l'urbanisation future du secteur « Binsen » localisé sur la commune d'Oberhoffen-sur-Moder.
4. Modifier l'article 6 d'une partie de la zone UX pour permettre la construction à l'alignement des voies des bâtiments publics ou d'intérêt collectif.  
**> Ce point a été supprimé et fait l'objet d'une modification simplifiée n° 2.**

5. Suppression de l'emplacement réservé R3 prévu pour la réalisation du rond-point et du contournement de Rohrwiller qui sont réalisés.  
> **Ce point a été supprimé et fait l'objet d'une modification simplifiée n° 2.**
6. Modification de l'emplacement réservé Sf1 localisé sur la commune de Schirrhoffen.

## **ELEMENTS A MODIFIER**

---

Dans le cadre de cette modification n°7 les changements proposés au dossier de POS ne concernent que le zonage et le règlement sans avoir d'incidences sur les autres pièces. Ni le rapport de présentation, ni les tableaux de surface ne sont à modifier.

Les pièces du dossier P.O.S. concernées par cette modification simplifiée sont ainsi réduites à :

- la planche n° 1 (1/5000<sup>ème</sup>) ;
- la planche n° 3 (1/2000<sup>ème</sup>) ;
- la planche n° 3 (1/5000<sup>ème</sup>) ;
- la planche n° 9 (1/2000<sup>ème</sup>) du plan de zonage.
  
- Le règlement II (Bischwiller) : Zone ND/ Article 3 ;
- le règlement I (Kaltenhouse, Oberhoffen-sur-Moder, Kaltenhouse, Rohrwiller, Schirrhein, Schirrhoffen) - Zone INA1/ Article 3, 6, 10 et 12 ;
- la liste des emplacements réservés en vigueur sur la commune de Schirrhoffen.

<b>Rappel des textes en vigueur règlementant la modification simplifiée du PLU</b>
--

La modification n° 7 se déroulera en application de l'article **L123-13-2 du Code de l'urbanisme** en vigueur :

« Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L.123-1-11 ainsi qu'aux articles L.127-1, L.128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification 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 ;**

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal ».

**La procédure de modification utilisée est justifiée au regard des récentes dispositions législatives en vigueur.**

---

# **PROPOSITION DE MODIFICATIONS**

Commune de BISCHWILLER

---

# 1. COMMUNE DE BISCHWILLER : règlement écrit

## Zone ND - Article 3 : Accès et voirie

Le secteur de zone NDb correspond à des espaces verts urbains destinés à des activités récréatives et de loisirs. Ce secteur couvre la trame verte qui traverse l'agglomération de BISCHWILLER, le massif forestier situé au Nord de l'agglomération, ainsi que quelques massifs boisés urbains.

- **Objectif de la modification :**

Le règlement actuel impose à l'article 3 des zones UA et UB (BISCHWILLER) relatif aux accès et voiries que : « Tout nouvel accès sur la trame verte (secteur NDb) et les voies piétonnes qui la longent est interdit ».

Le projet de modification propose l'ajout de l'interdiction de créer un accès à la trame verte en zone ND. D'autant plus que certains fonds de parcelle sont aujourd'hui classés en zone ND et que dans un souci de préservation et de sécurisation de la trame verte il apparaît nécessaire de protéger cet espace particulier.

**Proposition de rédaction :**

Article 3 : accès et voirie

« 1.4 Tout nouvel accès sur la trame verte (secteur NDb) et les voies piétonnes qui la longent est interdit. »

- **Impact sur l'environnement :**

Cette modification n'entraîne aucun impact supplémentaire sur l'environnement. Au contraire, elle va dans le sens d'une protection renforcée d'une zone naturelle jouant le rôle de parcs urbains, d'espace de respiration et de loisirs à destination des habitants.

- **Pièces du POS à modifier :**

- *Règlement II (Bischwiller) : page 85 - Zone ND/ Article 3.*

## 2. COMMUNE DE BISCHWILLER : plan de zonage

### Emplacement réservé Bb1

Dans le cadre de la modification n°3 du P.O.S. de la Communauté de communes de Bischwiller et environs approuvée le 27 mars 2006, l'emplacement réservé Bb1 a été supprimé. La liste des emplacements réservés en vigueur en fait état mais la suppression n'a pas été reportée sur le plan de zonage.

- **Objectif de la modification :**

Afin de mettre en compatibilité les documents, il est proposé de procéder à la suppression graphique de cet emplacement sur les plans de zonage correspondant.

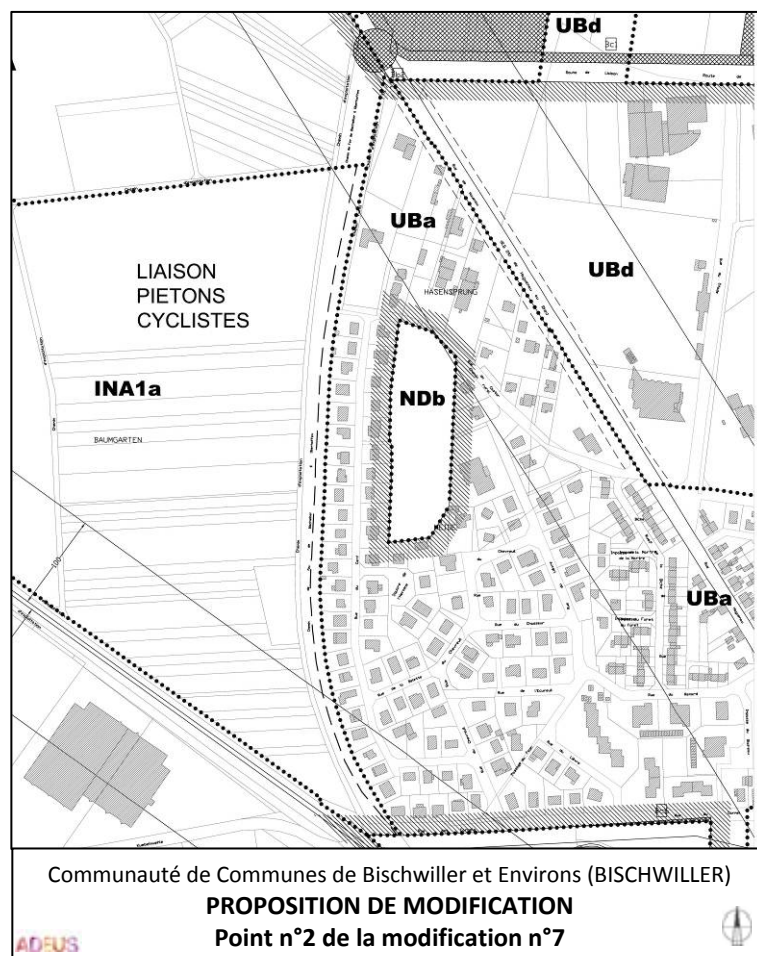
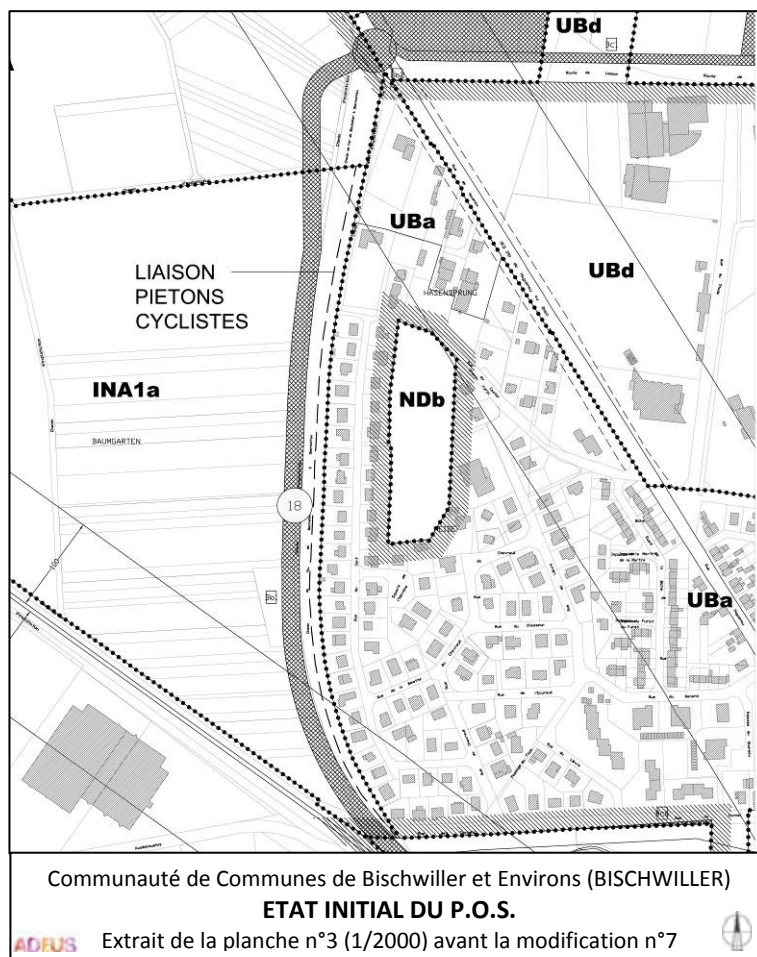
- **Impact sur l'environnement :**

Cette modification n'entraîne aucun impact supplémentaire sur l'environnement.

- **Pièces du POS à modifier :**

- *planche n°3 au 1/2000<sup>ème</sup>*
- *planche n°1 au 1/5000<sup>ème</sup> du plan de zonage*





*Extrait de la liste des emplacements réservés en vigueur sur la commune de BISCHWILLER*

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface en ares
	<b><u>I.- EQUIPEMENTS</u></b>		
Ba1	Extension des équipements publics (sportifs et scolaires)	Communauté de Communes	115,20
Ba2	Station d'épuration	Communauté de Communes	480,20
Ba3	Extension de l'école maternelle	Commune	14,00
Ba4	<i>Supprimé dans le cadre de la modification n° 3</i>		
Ba5	Espace vert et équipements de loisirs	Commune	2359,32
	<b><u>II.- VOIRIE</u></b>		
	A) <u>Création de voie</u>		
Bb1	<i>Supprimé dans le cadre de la modification n° 3</i>		
Bb2	Rond-point entre le Boulevard urbain, la Rue de Haguenau et la Route de liaison Bischwiller-Oberhoffen	Commune	15,90
Bb3	<i>Prolongement de la trame verte</i>	<i>Commune</i>	<i>7,99</i>
Bb4	Voie d'accès à la zone IINA à partir de la Rue de l'Industrie	Commune	14,00
Bb5	Voie d'accès à la zone UB située au-delà de la voie ferrée (liaison Rue des Bosquets - Rue de l'Industrie)	Commune	6,96
Bb6	Prolongement de la Rue de l'Industrie et voie d'accès à la zone INA1	Commune	8,32
Bb7	Accès à la zone IINA à partir de la Route de Weitbruch	Commune	3,68
Bb8	Accès à la zone IINA à partir de la Route de Weitbruch	Commune	3,68
Bb9	Liaison Rue des Violettes - Cité Oberkirch	Commune	4,32
Bb10	Liaison Rue des Casernes - Ferme Bleich	Commune	5,60
Bb11	<i>Supprimé dans le cadre de la modification n° 1</i>		
Bb12	Liaison Rue des Casernes - Impasse de la Bleiche	Commune	10,24
Bb13	Liaison impasse des Tisserands - Impasse des Drapiers	Commune	5,70
Bb14	Voie d'accès à la zone INA1 du lieu-dit "Schlossgarten" à partir de la Rue de l'Eglise	Commune	4,80
Bb15	<i>Supprimé dans le cadre de la modification n° 1</i>		

---

# **PROPOSITION DE MODIFICATIONS**

Commune d'OBERHOFFEN-SUR-MODER

---

### 3. COMMUNE D'OBERHOFFEN-SUR-MODER : zonage et règlement

#### Secteur de zone INA1b – lieu-dit « Binsen »

Au lieu-dit « Binsen », la commune d'Oberhoffen-sur-Moder souhaite pouvoir autoriser l'aménagement d'un lotissement type éco-quartier. En effet, la commune a conduit d'importantes réflexions préalables et s'oriente vers la perspective d'un quartier d'habitation à haute qualité environnementale.

Ce choix va dans le sens de l'intérêt général à plusieurs niveaux : densification de l'habitat et recherche d'une diversification de l'offre (maisons individuelles, maisons en bande, petits collectifs, habitat intermédiaire) afin de répondre à l'ensemble des besoins et de permettre une mixité sociale en proposant des formes d'habitat financièrement plus abordables. Ce projet va également dans le sens d'une limitation de l'étalement urbain en périphérie des zones urbanisées par de nouvelles zones exclusivement pavillonnaires et consommatrices d'espaces. Ces principes sont ceux repris par les lois SRU et Grenelle, traduites localement dans le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCOTAN).

L'éco-quartier du lieu-dit Binsen imaginé s'inscrit en continuité de zones déjà urbanisées et à proximité de sites naturels à conforter, valoriser et à intégrer non comme contraintes mais comme un véritable atout d'un cadre de vie agréable respectant l'environnement. Ainsi, le projet s'appuie sur l'aménagement d'un quartier intégré dans son site naturel et paysager permettant d'une part de créer des conditions de l'émergence d'une véritable vie de quartier mais aussi d'imaginer un quartier durable, vivant et évolutif respectueux de son environnement.

- **Objectif de la modification :**

Le présent projet de modification consiste à rendre possible l'aménagement de cet éco-quartier sous forme de lotissement. Le P.O.S. en vigueur ne permettant pas la réalisation de ce type de programme, le projet de modification consiste à intervenir sur le règlement écrit via les articles 3, 6, 10 et 12 de la zone INA1 du règlement I, applicable aux communes de Kaltenhouse, Oberhoffen-sur-Moder, Kaltenhouse, Rohrwiler, Schirrhein et Schirrhoften, et plus particulièrement le secteur INA1b.

Dans le cadre de l'élaboration actuelle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), le règlement de lotissement sera ultérieurement intégré au sein du règlement écrit de celui-ci.

**Article 3 : Accès et voirie**

Le règlement actuel prévoit une largeur minimale d'emprise de 6 mètres lorsqu'une voie nouvelle dessert plus de quatre logements (alinéa 2.3).

Le projet de modification propose de réduire cette largeur à 4 mètres puisque le projet de lotissement comprend la réalisation d'un système de venelles, non destinées à la circulation automobile et qui ne serviront que de desserte occasionnelle réservée aux résidents uniquement.

A l'alinéa 2.4 du même article il est précisé que dans le cas des voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Le système de venelle, se présentant principalement sous forme d'impasse pour la circulation automobile, devrait se voir appliquer cette règle.

Le projet de modification propose un assouplissement de la règle en excluant le secteur du lieu-dit Binsen afin de permettre à ce dernier de s'inscrire dans une véritable logique de réduction de l'emprise des voiries et des réseaux et de laisser une place plus importante aux circulations piétonnes et à une vie de quartier plus sécurisée et adaptée aux piétons.

**Proposition de rédaction :**

« Dispositions spécifiques au secteur INA1b (Oberhoffen-sur-Moder) :

Voirie : une largeur minimum d'emprise de 4 mètres est exigée.

Voies en impasse : non réglementé. »

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

Le règlement impose actuellement un recul minimum d'1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques. Dans le cadre de l'urbanisation du secteur INA1b à Oberhoffen-sur-Moder, sous forme d'éco-quartier, l'implantation des constructions doit pouvoir permettre d'obtenir un maximum d'espace libre à l'arrière des constructions. De plus, dans le cas des constructions individuelles, plus de latitude permet une implantation tenant compte de la configuration mais surtout de l'orientation du terrain notamment dans l'objectif de tirer un meilleur profit de l'ensoleillement et de l'utilisation d'énergies renouvelables.

**Proposition de rédaction :**

« La façade principale de la construction devra être implantée entre l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et un recul maximum de 15 mètres. »

**Article 10 : Hauteur des constructions**

Le règlement actuel précise des dispositions particulières applicables à la zone INA1b à Oberhoffen-sur-Moder et limite la hauteur maximale au faîte du toit à 12 mètres. La proposition de modification doit permettre une certaine liberté architecturale et la construction de certaine typologie d'habitat et notamment des petits collectifs avec attiques, toits plats végétalisés... Dans ce cadre et après études préalables, il est proposé de porter la hauteur maximale à 13 mètres au sommet de l'acrotère.

**Proposition de rédaction :**

« Dispositions particulières :

A Oberhoffen-sur-Moder concernant le secteur INA1b : la hauteur maximale autorisée et mesurée verticalement du niveau du sol naturel au sommet de l'acrotère est de 13 mètres. »

## **Article 12 : Stationnement des véhicules**

Le règlement actuel impose en dispositions générales que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile. En termes de normes de stationnement la réalisation de 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON est exigée.

Le projet d'éco-quartier du lieu-dit Binsen pose la réflexion d'un stationnement mutualisé en début de venelle puisque la réalisation de place de stationnement directement sur la parcelle n'est pas judicieuse, voire impossible, dans l'esprit global de réduction des superficies de chaque parcelle et d'une densité plus importante que dans les lotissements pavillonnaires classiques.

Ainsi, le projet de modification consiste à insérer des dispositions particulières s'appliquant au secteur INA1b à Oberhoffen-sur-Moder et à intégrer des normes moins importantes par dispositions particulières.

### **Proposition de rédaction :**

« 1. Dispositions générales : rédaction inchangée

2. Dispositions particulières s'appliquant au secteur INA1b à Oberhoffen-sur-Moder :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle peut être assuré sur le domaine public dans le cas d'aires de stationnement mutualisé.

3. Normes de stationnement

Dispositions générales s'appliquant à l'ensemble de la zone excepté au secteur INA1b à Oberhoffen-sur-Moder :

Habitation (résidents et visiteurs)

- Par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON) > 1 place

Les normes de stationnement pour la création de logements aidés sont définies par la législation en vigueur.

Dispositions particulières s'appliquant uniquement au secteur INA1b à Oberhoffen-sur-Moder :

- Par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher > 1 place ».

### ● **Impact sur l'environnement :**

Cette modification entraîne un impact modéré sur l'environnement, vu la prise en compte des différents éléments environnementaux au sein de ce projet voulu à haute qualité environnementale (performance bioclimatique passive, performance énergétique, traitement des eaux pluviales, économie d'eau potable, usage du bois, stationnement mutualisé, traitement mutualisé des déchets ménagers et déchets verts, gestion de chantier).

Certes, la présente modification entraîne une augmentation de la densité bâtie sur le secteur INA1b à Oberhoffen-sur-Moder mais les incidences restent réduites.

Au contraire, cette modification va dans le sens des dispositions des lois SRU et Grenelle qui imposent une modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, une densification des projets d'urbanisation, et une prise en compte des protections environnementales. Ce projet d'éco-quartier du lieu-dit Binsen n'intègre pas des contraintes environnementales mais en tirent parti considérant ces protections comme des atouts d'un cadre de vie et d'un fonctionnement particulièrement écologique.

### ● **Pièces du POS à modifier :**

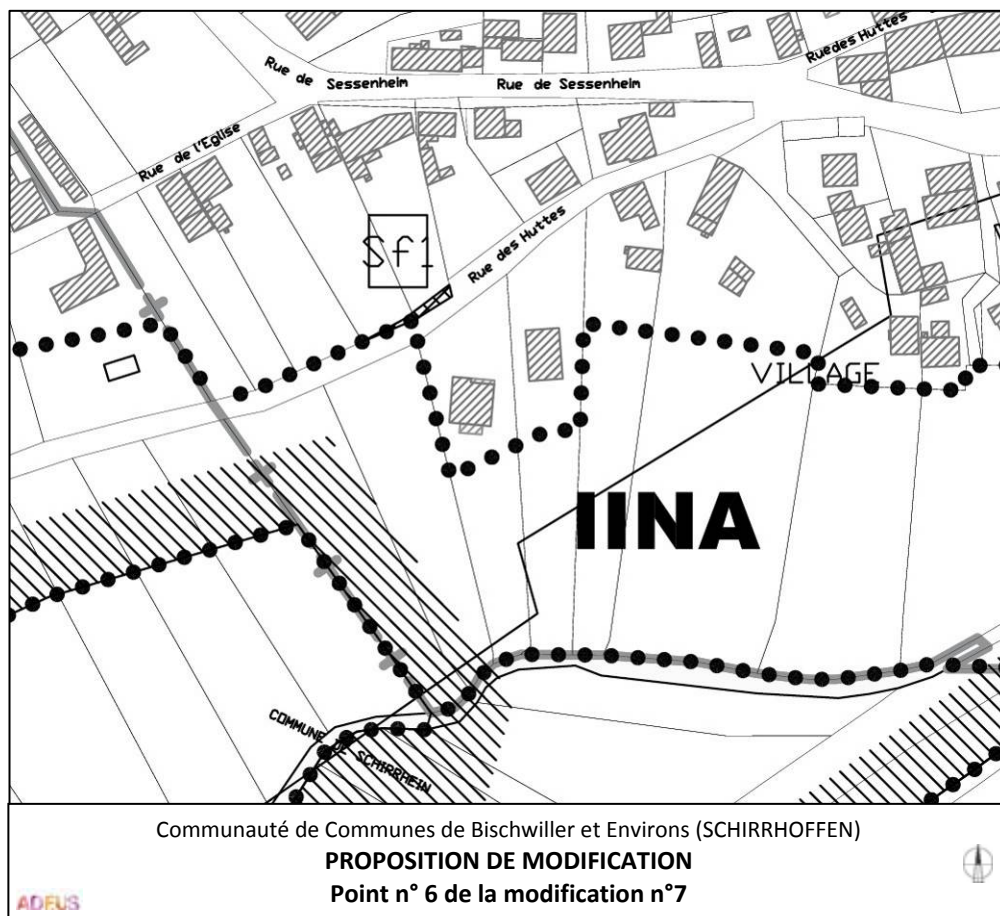
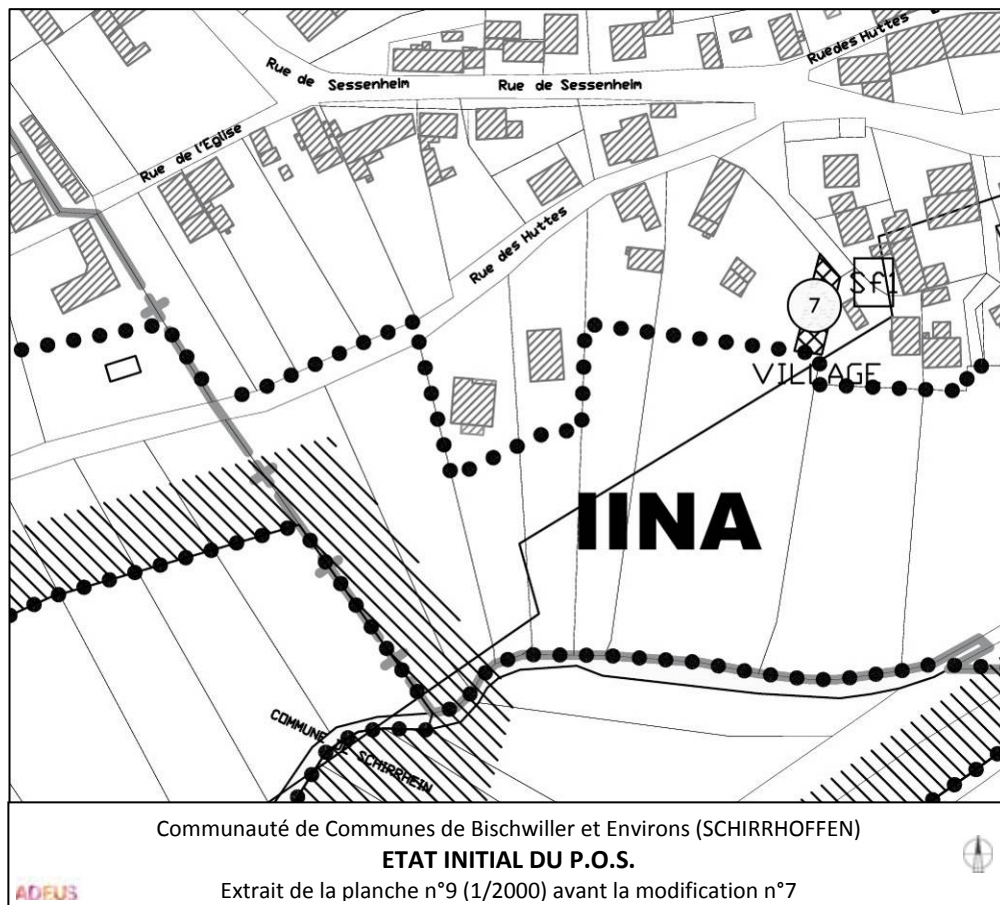
- *Règlement I* (Kaltenhouse, Oberhoffen-sur-Moder, Kaltenhouse, Rohrwiller, Schirrhein, Schirrhoffen) : pages 40, 42, 44 et 45 de la zone INA1.

---

# **PROPOSITION DE MODIFICATIONS**

Commune de SCHIRRHOFFEN

---





## 6. Commune de SCHIRRHOFFEN : zonage

### Modification de l'emplacement réservé Sf1

Le P.O.S. actuel prévoit un emplacement réservé Sf1, d'une emprise de 1.68 ares et dont le bénéficiaire est la commune de Schirrhoffen.

L'emplacement réservé Sf1 a été inscrit au P.O.S. dans l'objectif de maintenir un accès et d'assurer la desserte à la zone IINA située au nord de la voie de chemin de fer.

Or, il s'avère que cet accès sur une voirie aménagée en impasse, d'une largeur de 4 mètres, ne permettrait pas d'assurer une desserte confortable et suffisante de la zone IINA (anciennement secteur INA1a modifié lors de la procédure de modification n° 6 approuvée en Décembre 2011).

- **Objectif de la modification :**

Ainsi afin de ne pas entraver une volonté d'aménagement à long terme de la zone IINA, il est proposé d'assurer la desserte de ladite zone par la rue des Huttes.

Celle-ci connaissant actuellement un resserrement important au niveau de la parcelle cadastrée en section AB n° 92 il est proposé de mettre en place un nouvel emplacement réservé permettant l'élargissement de la voirie portée à 7 mètres à cet endroit et de supprimer l'actuel.

- **Impact sur l'environnement :**

Cette modification n'entraîne aucun impact supplémentaire sur l'environnement.

- **Pièces du POS à modifier :**

- *planche n°3 au 1/5000<sup>ème</sup>*
- *planche n°9 au 1/2000<sup>ème</sup> du plan de zonage.*
- *Liste des emplacements réservés*

*Extrait de la liste des emplacements réservés en vigueur sur la commune de SCHIRRHOFFEN*

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface en ares
	<b><u>I.- EQUIPEMENTS</u></b>		
	Néant		
	<b><u>II.- VOIRIE</u></b>		
	A) <u>Création et élargissement de voie</u>		
Sf1	Voie d'accès à la zone INA1a Sud <b>Élargissement de la rue des Huttes assurant un accès à la zone IINA (largeur 7 mètres)</b>	<b>Commune</b>	<del>1,68</del> <b>0,41</b>
Sf2	Voie d'accès à la zone INA1b Nord à partir de la rue des Juifs (largeur 7 mètres)	Commune	1,10
Sf3	Voie d'accès à la zone INA1b Nord à partir de la rue Principale	Commune	3,52