



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

BISCHOFFSHEIM

RAPPORT DE PRESENTATION

DIAGNOSTIC

PARTIE 2 : ANALYSE URBAINE & ANALYSE DU POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

Révision n°2 du PLU le 11/12/2008
Mise à jour du PLU le 06/06/2015
Mise à jour du PLU le 10/12/2016
Mise en compatibilité du PLU le 10/04/2019

REVISION DU PLU

ARRET

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du 24 février 2025,

A BISCHOFFSHEIM,
le 24 février 2025

Le Maire,
Claude LUTZ



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI

COMMUNE DE BISCHOFFSHEIM
1, RUE DES ECOLES
67870 BISCHOFFSHEIM

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.1 DIAGNOSTIC

Partie 2 - Analyse urbaine & Analyse du potentiel
de développement

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :
Le Maire,



Réalisation

Atelier d'urbanisme LE PHIL SAS

21 rue des Rustauds
67700 MONSWILLER

SOMMAIRE

1. DEVELOPPEMENT HISTORIQUE DU TISSU URBAIN	6
1.1. Bischoffsheim dans le temps	6
1.1.1. Bischoffsheim jusqu'au XVIII ^e siècle	6
1.1.2. Bischoffsheim en 1866 (d'après la carte d'État Major)	7
1.1.3. Bischoffsheim du XIX ^e à 1950	8
1.1.4. Bischoffsheim jusqu'en 1970	9
1.1.5. Bischoffsheim de 1990 à 2000	11
1.1.6. Bischoffsheim de 2000 à 2016	13
1.2. Consommation foncière	14
1.2.1. Synthèse de l'analyse du développement de Bischoffsheim	18
2. LA TYPO-MORPHOLOGIE DE BISCHOFFSHEIM	20
2.1. Les déplacements et les entrées de ville	20
2.1.1. La circulation	20
2.2. L'organisation urbaine : des secteurs différenciés	21
2.2.1. Le découpage « historique »	21
2.2.2. Le découpage par secteurs urbains	21
2.3. L'espace public	31
2.3.1. L'espace public ancien	31
2.3.2. L'espace public des extensions	33
2.3.3. La création d'une nouvelle centralité	34
2.4. Architecture et organisation du bâti	35
2.4.1. Le bâti ancien	35
2.4.2. Le patrimoine architectural ancien	37
2.4.3. Le bâti récent	41
2.4.4. L'habitat collectif	41
2.4.5. Les centralités : services, commerces et stationnement	42
2.4.6. Synthèse de l'analyse de la typo-morphologie de Bischoffsheim	45
3. ANALYSE DU POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT	46
3.1. Potentiel de développement en renouvellement urbain	46
3.1.1. Définition et méthode	46
3.1.2. Les dents creuses mobilisables	48
3.1.3. Le réservoir des résidences secondaires/logements occasionnels et des logements vacants	51
3.1.4. Le potentiel de bâtiments mutables	51
3.1.5. Densification dans l'existant par transformation de granges en logements.	51
3.2. Potentiel de développement en extension	52
3.2.1. Objectifs de l'analyse multicritère	52
3.2.2. Les critères pour l'évaluation des différents sites potentiels d'extension	52
3.2.3. Le code couleur	53
3.2.4. Analyse site par site :	54
3.2.5. Secteur de la rue des Rossignols	55
3.2.6. Secteur du Bruderberg	56
3.2.7. Secteur de la Stiermatt	58
3.2.8. Secteur du Bischenberg	61
3.2.9. Secteur Spergasse	62
3.2.10. Zones d'activités économiques	64
3.2.11. Synthèse de l'analyse du potentiel de développement	65

TABLE DES CARTES, FIGURES, SCHEMAS ET PHOTOS

Figure 1 : carte de Cassini (1757)	6
Figure 2 : Bischoffsheim en 1866 d'après la carte d'État Major (en bas)	7
Figure 3 : Bischoffsheim du XIXe à 1950	8
Figure 4 : Bischoffsheim jusqu'en 1975	9
Figure 5 : Bischoffsheim de 1975 à 1990	10
Figure 6 : Bischoffsheim de 1990 à 2000	11
Figure 7 : Bischoffsheim de 2000 à 2016	13
Figure 8 : consommation foncière entre 2000 et 2015	14
Figure 9 : Tableau de synthèse des caractéristiques de l'artificialisation entre 2000-2015	15
Figure 10 : Tableau de synthèse de l'évolution des types d'espaces entre 2000-2015	15
Figure 11 : les déplacements et la circulation à Bischoffsheim	20
Figure 12 : découpage "historique" de l'urbanisation	21
Figure 13 : Les entités urbaines de Bischoffsheim	21
Figure 14 : Le village centre : autour de l'Église et de la mairie	22
Figure 15 : la place Saint-Remi (à gauche) ; la mairie vue depuis la rue Episcopale (à droite)	23
Figure 16 : Le village linéaire : le long de la rue Principale	24
Figure 17 : la rue Principale	24
Figure 18 : Le village parallèle : entre la rue d'Obernai et le centre ancien	25
Figure 19 : rue du Castel ; école maternelle et bibliothèque	26
Figure 20 : L'extension nord : entre village ancien et vergers	26
Figure 21 : carrefour de la rue du Cimetière et de la rue des Vergers (à gauche) ; rue des Vergers (à droite)	27
Figure 22 : L'extension sud : sur les coteaux du Bischenberg	27
Figure 23 : Le secteur de la gare : entre la rue d'Obernai-Molsheim et la voie ferrée	28
Figure 24 : carrefour giratoire de la rue d'Obernai - rue Principale (à gauche) ; la gare (à droite)	28
Figure 25 : de l'autre côté de la voie ferrée	29
Figure 26 : pavillonnaire rue Coubertin ; résidence hôtelière des Acacias.	29
Figure 27 : l'urbanisme diffus du Kilbs entre verger et prairies	30
Figure 28 : Le Kilbs et le Bischenberg	30
Figure 29 : l'espace public des rues et des places au centre de Bischoffsheim	31
Figure 30 : (de gauche à droite et de bas en haut) l'âtre de l'église ; le square Ploubazlanec ; la place St Remi ; Le parvis de la gare ; la cour féodale ; placette de la rue Frey ; Monument aux morts ; place de la Forge ; Square Schahl	33
Figure 31 : (de gauche à droite et de bas en haut) la nouvelle aire de jeux du Castel ; la nouvelle bibliothèque ;	34
Figure 32 : habitation à colombage avec mur gouttereau sur rue (à gauche) ;	35
Figure 33 : pavillon ancien rue du Castel (à gauche) ; maison de maître (à droite)	36
Figure 34 : bâtiments recensés à l'inventaire général des Monuments Historiques	37
Figure 35 : le couvent du Bischenberg ; le couvent vu depuis l'agglomération	38
Figure 36 : Ferme construite en 1802, 30 rue Principale (à gauche) ;	38
Figure 37 : Maison des Domestiques (en haut, à gauche) ; la Remise de Pompier (au milieu, en haut) L'église Sainte Aurélie (en haut à droite) ; Le Unterschloss - source : Bischoffsheim – regard de mémoire – Carré Blanc éditions (en bas à gauche) ; la mairie (en bas à droite)	39
Figure 38 : (de gauche à droite) : fontaine Sainte-Aurélie ; fontaine du Lion ; fontaine Saint-Rémy	39
Figure 39 : réserve incendie de la place Saint-Rémy ; fontaine des Anges	40
Figure 40 : servitudes AC 1 ; AC 2 ; données archéologiques (source : DDT 67)	40
Figure 41 : pavillon des années 50 (à gauche) ; maisons individuelles des années 80 (à droite)	41
Figure 42 : collectif rue des Vergers (à gauche) ; collectif rue du Cimetière (à droite).	42
Figure 43 : équipements, commerces et services	43
Figure 44 : l'offre de stationnement public et les places publiques dédiées au stationnement	44

Figure 45 : la tache urbaine de Bischoffsheim	46
Figure 46 : localisation des bâtiments dits mutables au Bischenberg à gauche et dans le centre ancien à droite.	51
Figure 47 : les sites d'extension potentiels	54
Figure 48 : rue des Rossignols, situation et accès	55
Figure 49 : diagramme solaire du site	55
Figure 50 : Aeftergrabe, situation et accès	57
Figure 51 : diagramme solaire du site	57
Figure 52 : Stiermatt, situation et accès	59
Figure 53 : diagramme solaire du site	59
Figure 54 : Spergasse, situation et accès	62
Figure 55 : diagramme solaire du site	62
Figure 56 : Tableau de synthèse de l'analyse multicritères	67

1. DEVELOPPEMENT HISTORIQUE DU TISSU URBAIN

1.1. Bischoffsheim dans le temps

1.1.1. Bischoffsheim jusqu'au XVIII^e siècle



Figure 1 : carte de Cassini (1757)
Source : IGN

Sur la carte de Cassini (1757) apparaissent Bischoffsheim, Obernai, Boersch et Rosheim ainsi que le couvent du Bischenberg, géré alors par les Récollets-Franciscains. La Chapelle des Frères (Bruderberg) marque la limite nord du ban communal. Les routes principales suivent le tracé actuel.

Quelques repères chronologiques

- Premières occupations au Néolithique
- Occupations celtiques et romaines.
- En 662, Dagobert donne le village à Arbogast Evêque de Strasbourg.
- 12^e siècle : Construction d'une église romane remplacée en 1761
- 1262 : village dévasté par les Strasbourgeois
- 14^e : construction du Obersschloss sur l'emplacement de l'actuelle maison de retraite
- 15^e : construction du Unterschloss au bout de la rue du Château
- 1486 : construction de la chapelle St Wolfgang (détruite à la révolution)
- 1587 : guerre des Voleurs. La moitié du village est détruit
- Guerre de 30 ans. Village est détruit en 1632 par les Suédois
- En 1638 : il reste dix habitants
- A la révolution, les Récollets-Franciscains sont chassés du couvent.

1.1.2. Bischoffsheim en 1866 (d'après la carte d'État Major)



Figure 2 : Bischoffsheim en 1866 d'après la carte d'État Major (en bas)
Source : IGN

La carte d'État-Major permet de rendre compte avec une grande précision de la morphologie urbaine de Bischoffsheim au XIXe siècle et d'identifier les limites d'un centre ancien qui se cristallise dans cette période.

Bischoffsheim est alors un village de petites fermes installé entre le Bischenberg et la route d'Obernai - Molsheim. La ligne de chemin de fer Saverne-Sélestat est mise en service en 1864.

Sur la carte d'État et le cadastre de 1846 on constate que l'îlot de l'actuelle place Saint-Rémy est bâti. Sept maisons sont démolies en 1873, dans le cadre d'un vaste projet d'aménagement de la commune. La place Saint-Rémy est ainsi aménagée et les fontaines déplacées ou créées.

En 1879 la première agence postale est ouverte.

1.1.3. Bischoffsheim du XIXe à 1950



Figure 3 : Bischoffsheim du XIXe à 1950

Sur sa partie ouest, le tissu urbain évolue peu depuis la période précédente : Bischoffsheim reste globalement dans ses limites définies au XIXe. Au contraire, la nouvelle ligne de chemin de fer a un effet attractif et le village se développe vers l'est, et même au-delà de la voie ferrée. Ainsi, un quartier de petites maisons de journaliers sur cour en L, est construit à proximité de la gare.

L'eau courante et l'électricité arrivent en 1906.

Les premiers pavillons et maisons bourgeoises apparaissent dès la première moitié du 20^e siècle, en marge de l'agglomération, rue du Castel, mais de façon très limitée.

1.1.4. Bischoffsheim jusqu'en 1970

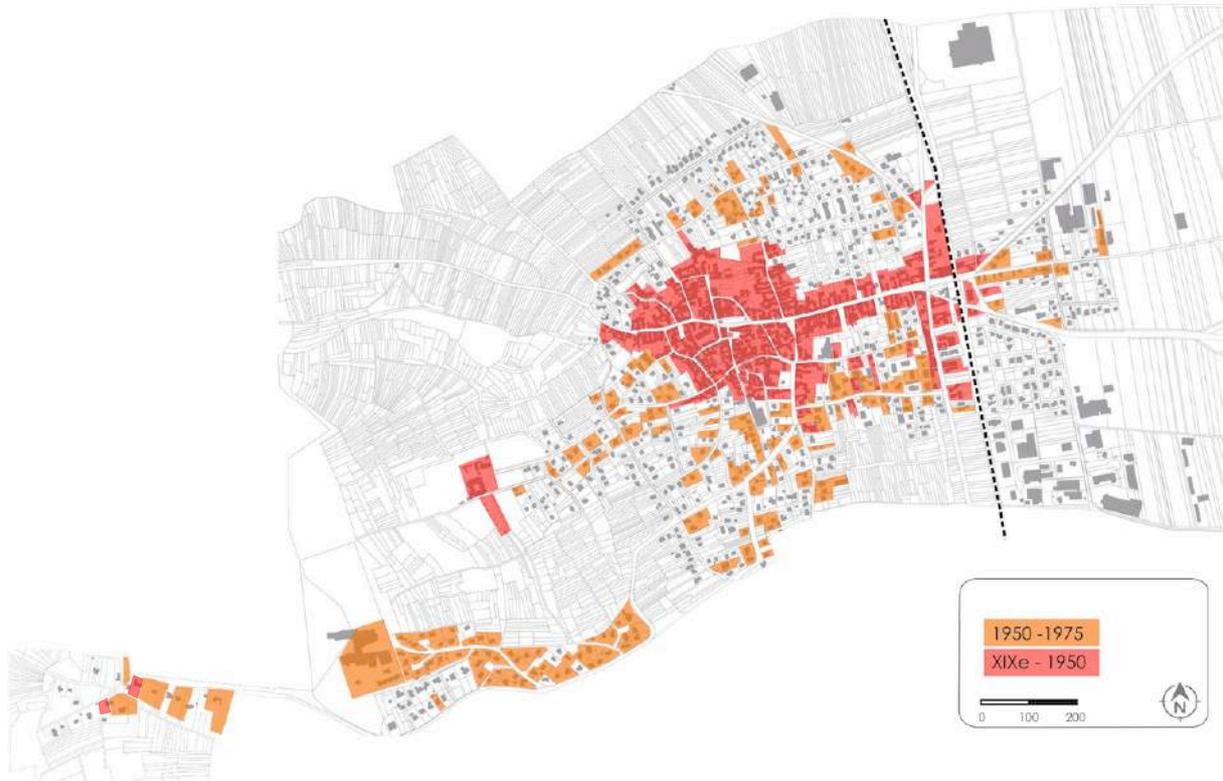


Figure 4 : Bischoffsheim jusqu'en 1975

Le bâti s'éparpille sur le territoire, on passe d'un urbanisme dense à un urbanisme beaucoup plus diffus : les maisons individuelles s'installent le long de tous les axes et de nouvelles rues résidentielles apparaissent sur les tracés des chemins d'exploitation anciens, dans toutes les directions et, de plus en plus, à distance du centre, favorisant le mitage du territoire communal. Il s'agit d'une urbanisation, au coup par coup, au gré des opportunités foncières.

Le secteur du Bischenberg, à 1 km au sud-ouest du centre ancien est la première opération d'ensemble : le pavillonnaire est aménagé en même temps que le Centre de Formation du Crédit Mutuel à partir de 1969.

Quelques maisons se regroupent au secteur du Kilbs autour du petit hameau existant.

Bischoffsheim de 1975 à 1990

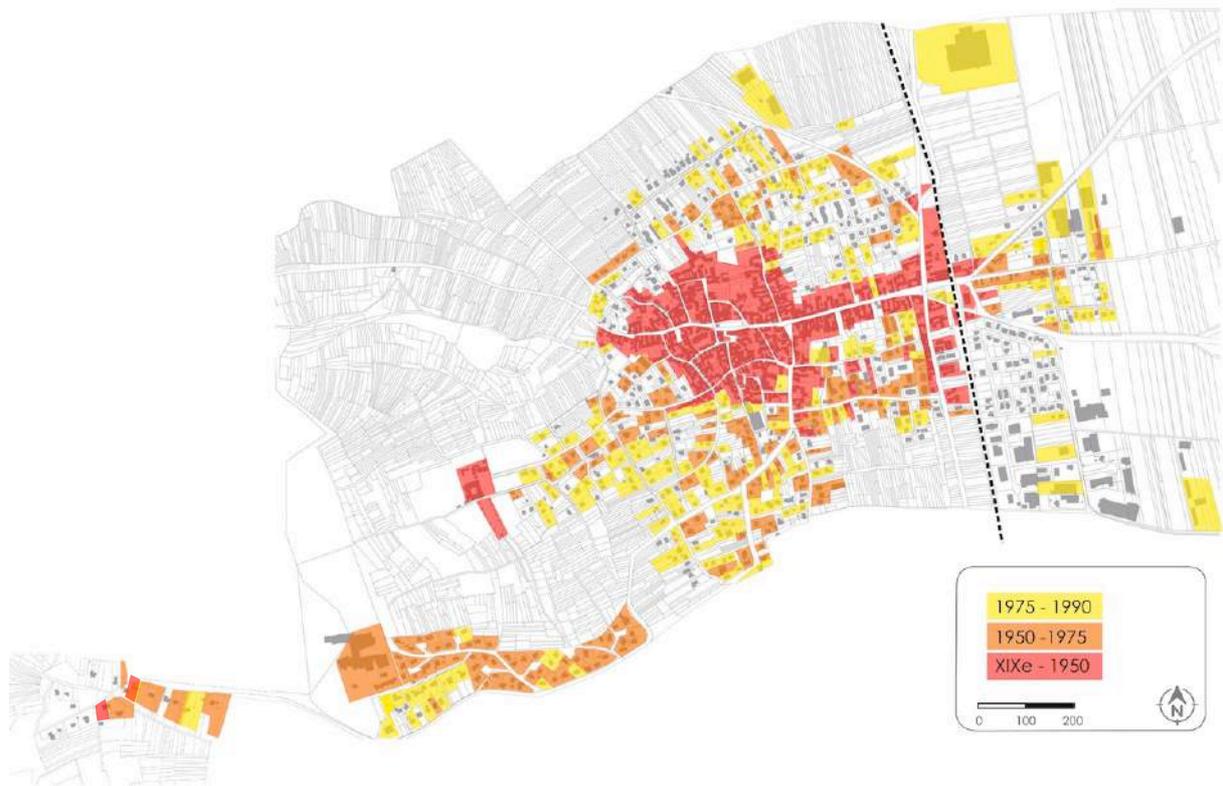


Figure 5 : Bischoffsheim de 1975 à 1990

La dynamique urbaine se poursuit, avec une forte croissance, dans la continuité de la période précédente : les maisons individuelles se répartissent sur tout le territoire, s'intercalant entre les parcelles déjà bâties et poursuivant la logique d'installation au gré des opportunités foncières. Les maisons en retrait de l'alignement donnent aux rues un aspect moins dense, plus diffus.

La démolition des annexes de l'école en 1979 permet l'aménagement de la place de la Forge. La zone d'activité se développe au-delà de la ligne de chemin de fer.

1.1.5. Bischoffsheim de 1990 à 2000

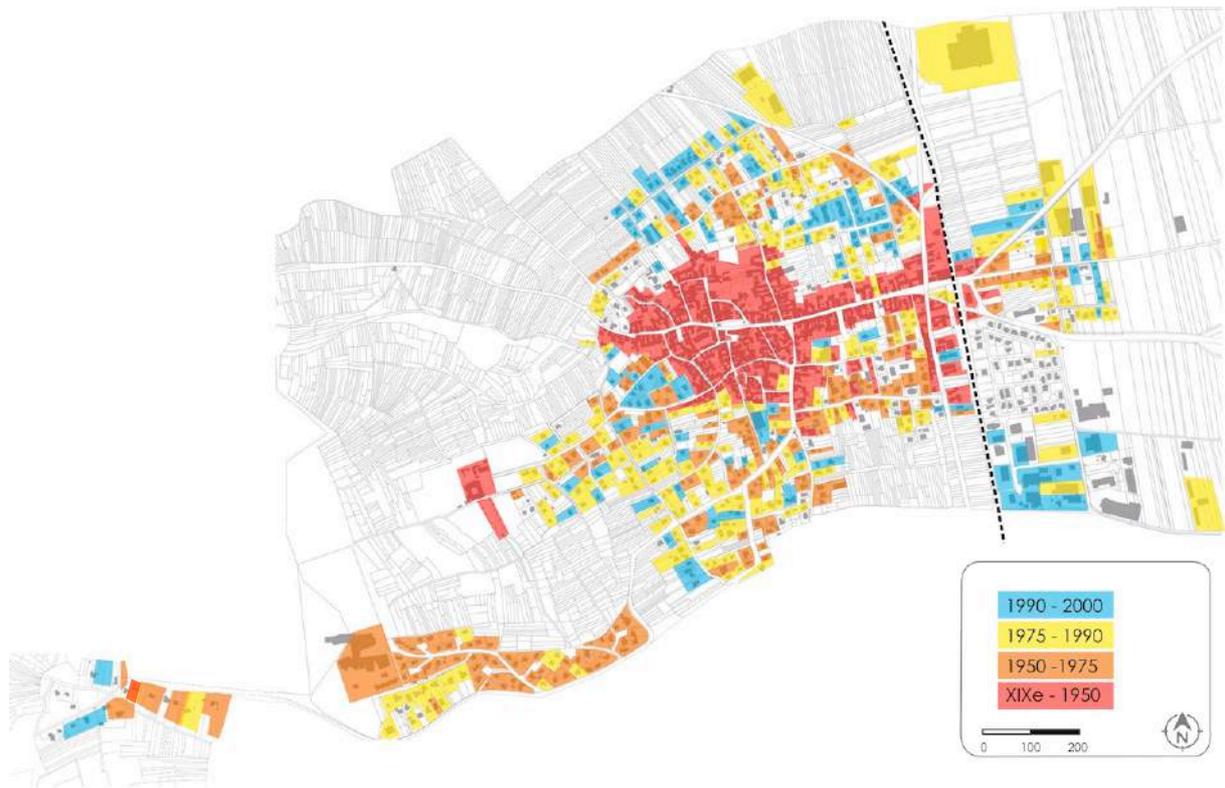
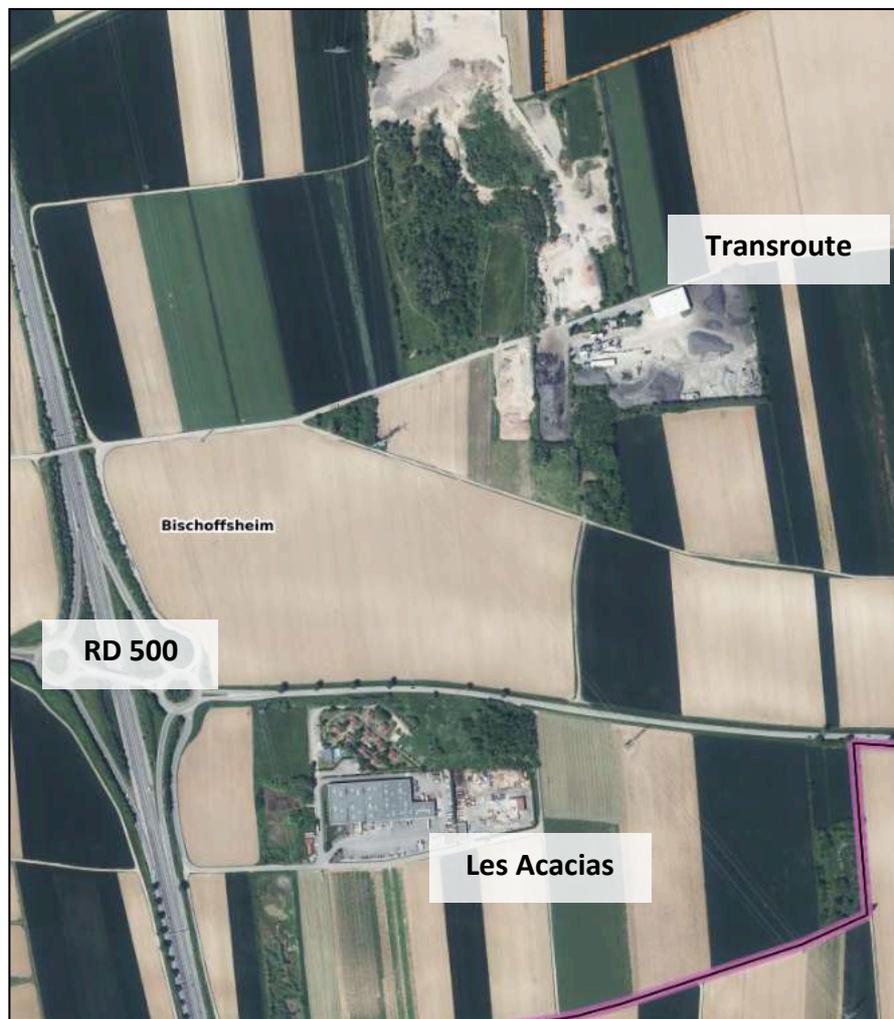


Figure 6 : Bischoffsheim de 1990 à 2000

L'urbanisation se poursuit. Après la période d'étalement urbain, il devient nécessaire d'aller vers la densification : de nombreuses opérations d'habitat collectifs s'installent dans le tissu urbain et permettent de diversifier l'offre de logement en proposant des alternatives à la maison individuelle.

Le lotissement de la Stiermatt voit le jour à partir de la fin des années 1980 entre le rue Principale et la rue des Vergers. Les premiers logements sociaux sont construits sur des terrains communaux en partenariat avec un bailleur social.

La zone d'activités des Acacias et la station d'enrobage de Transroute sont créées sur les sites d'anciennes carrières. La Route Départementale 500 est mise en service en 1995.



Vue aérienne (Géoportail)

1.1.6. Bischoffsheim de 2000 à 2016

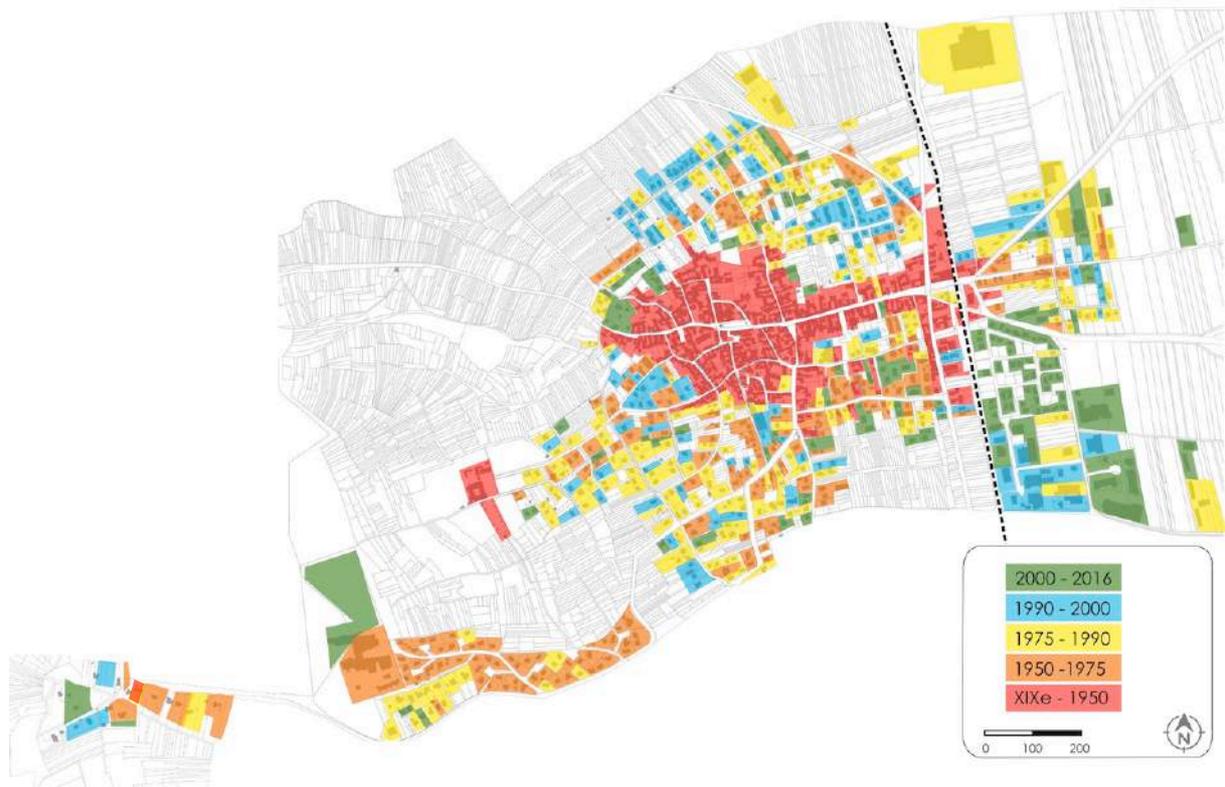


Figure 7 : Bischoffsheim de 2000 à 2016

Vers la saturation : la dynamique urbaine ralentie. Les dents creuses sont urbanisées. La commune se développe à l'est avec l'aménagement du lotissement de la rue du Stade.

La zone d'activité continue son expansion et le centre de formation est rénové et étendu.

1.2. Consommation foncière

o 2000-2015

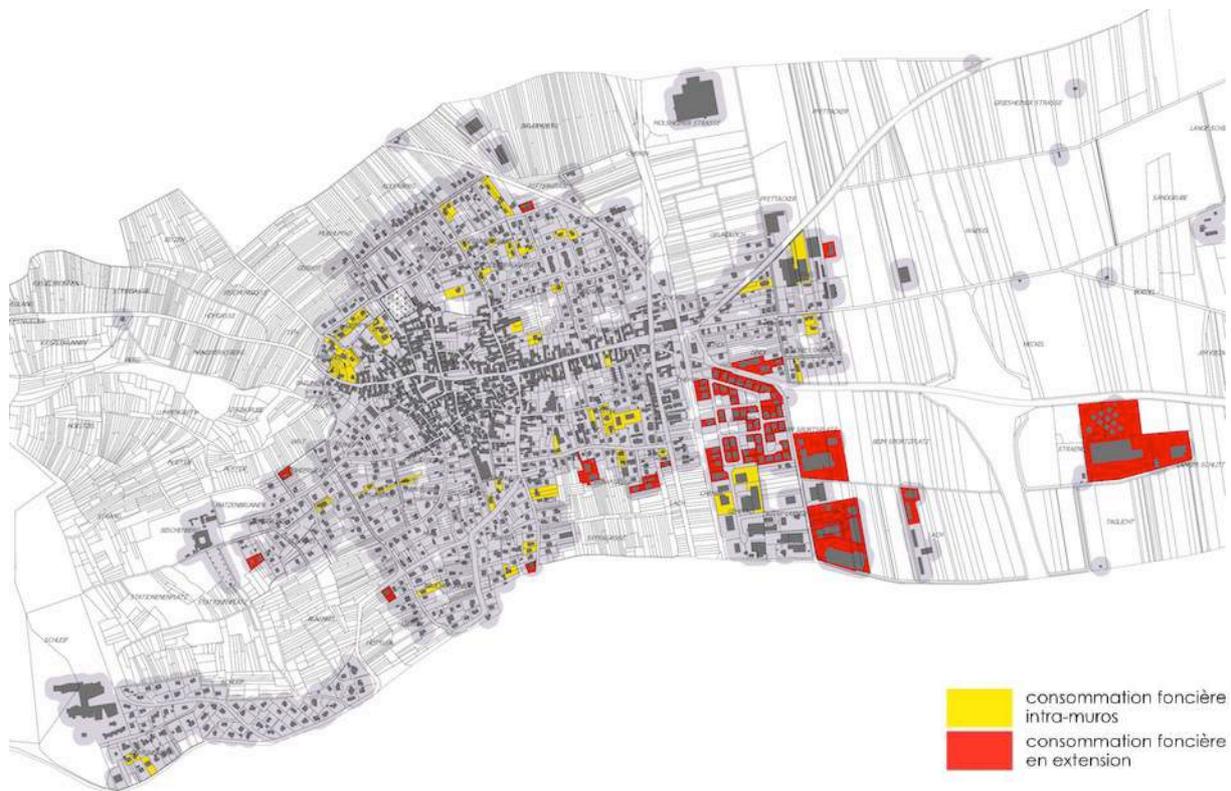


Figure 8 : consommation foncière entre 2000 et 2015

Source de données : Croisement de données BD CIGAL, photographies aériennes 2002 et 2015 – Observations de terrain

Cette analyse est réalisée sur la base de la photo-interprétation qui permet de repérer très précisément les superficies ayant été artificialisées.

La consommation foncière entre 2000 et 2015 a été de 22,7 hectares.

Soit une consommation foncière de **1,5 hectares par an**.

6,91 ha ont été consommés en intra-muros (ou densification). Il s'agit d'espaces déjà englobés par l'enveloppe urbaine. C'est la localisation du terrain consommé qui détermine le caractère intra-muros de la consommation et non pas son usage antérieur.

15,75 ha ont été consommés en extension, en périphérie de l'enveloppe urbaine existante au moment de l'artificialisation. On considère que ces espaces nouvellement bâtis ont étendu l'enveloppe urbaine préexistante.

La consommation foncière de Bischoffsheim est liée au développement de l'habitat à hauteur de **51,7%, soit 11,74 ha**.

La consommation foncière de Bischoffsheim est liée à l'agriculture à hauteur de **4,1%, soit 0,91 ha**.

L'extension de la zone d'activité a généré une artificialisation d'espace de **8,25 ha, soit 36,3 % de la consommation foncière totale**.

1,8 hectares, soit 7,9 % de la consommation foncière totale ont été destinés à de l'équipement.

En résumé :

Nature de l'artificialisation				Usage de l'artificialisation							
EXTENSION		DENSIFICATION		HABITAT		AGRICOLE		ACTIVITE		EQUIPEMENT	
Superficie	Part	Superficie	Part	Superficie	Part	Superficie	Part	Superficie	Part	Superficie	Part
15,75 ha	69%	6,91 ha	31%	11,74	51,7%	0,91 ha	4,1%	8,25 ha	36,3%	1,8 ha	7,9%

Figure 9 : Tableau de synthèse des caractéristiques de l'artificialisation entre 2000-2015

Le développement de l'habitat et de l'activité se fait au détriment des terres agricoles.

Les terrains agricoles ont été largement mobilisés à des fins de développement de l'habitat.
91 % des terrains artificialisés étaient agricoles.

8,7 % des terrains consommés sont issus des terrains d'agrément et d'un milieu déjà anthropisé en partie. 0,8 ha d'espaces naturels forestiers ont été artificialisé au Kilbs, soit une part réduite de 0,3%.

	Part de la consommation foncière	Consommation effective	Évolution de la superficie (ha)
Espace urbain	8,7 %	1,3 ha	+ 19,3 ha
Agricole	91 %	20,6 ha	- 17 ha
Forestier	0,3 %	0,8 ha	- 0,8 ha

Figure 10 : Tableau de synthèse de l'évolution des types d'espaces entre 2000-2015

Depuis cette analyse, 1,8 ha de dents creuses ont été consommés (Cf. page 50) et 1,5 ha d'espaces Agricoles Naturels et Forestiers (ENAF) (Cf. page suivante).

o **Consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) des 10 dernières années (2014-2024)**

Le PLU doit présenter un bilan de la consommation d'espaces, soit depuis l'approbation du PLU ou depuis les 10 dernières années.

Le bilan de la consommation d'espaces des 10 dernières années est réalisé à partir d'une analyse comparative des vues aériennes suivantes :

- Géoportail : Couverture de la France métropolitaine réalisée en 2014 par les satellites SPOT 6-7 ;
- Google Maps, vue satellite 2024.

Entre 2014 et 2024, l'enveloppe urbaine de Bischoffsheim a connu très peu d'évolution. En effet, cette analyse comparative met en avant une consommation effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de **1,49 ha** (Cf. carte suivante) :

- 0,79ha liées à des exploitations agricoles ;
- 0,17 ha pour des services publics ;
- 0,53 ha pour de l'habitat, dont 0,4 pour du collectif.

➔ **Soit une moyenne de 0,15 ha/an**

Tous ces espaces ont été consommés avant 2020.



Localisation des ENAF consommés entre 2014 et 2024

o **Consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) sur la période de référence à la mise en œuvre de l'objectif de ZAN (2011-2021)**

Le portail de l'artificialisation des sols indique une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 3,1ha sur la période de référence.

Comme le montre le graphique suivant, celle-ci est essentiellement liée à l'habitat.



Consommation d'espaces par an et destination (Portail de l'artificialisation des sols).

Ces données sont toutefois à nuancer. En effet, l'analyse de la consommation d'ENAF depuis 2014 montre une plus faible consommation (1,5ha contre 2,4ha).

Les constructions à destination d'habitation, comme le montre l'identification des constructions récentes, n'ont pas générées autant de consommation d'espaces. En effet, ces constructions ont essentiellement été réalisées en dents creuses, dans l'enveloppe urbaine.

1.2.1. Synthèse de l'analyse du développement de Bischoffsheim

Développement historique

Jusqu'en 1950, le développement urbain a été très lent, et la morphologie de la commune, à la moitié du XXe, diffère peu de celle du village du XIXe siècle. Un nouveau quartier de journaliers se développe toutefois à proximité de la gare.

A partir des années 50 le bâti, qui n'est plus strictement lié à une activité agricole, s'éparpille sur le territoire : les maisons individuelles s'installent le long de tous les axes et de nouvelles rues résidentielles apparaissent sur les tracés des chemins d'exploitation anciens. Dès 1969, le lotissement du Bischenberg est aménagé en même temps que le Centre de Formation du Crédit Mutuel.

Consommation foncière

La consommation foncière entre 2000 et 2024 a été de 26 hectares (densification + extension sur des ENAF), soit une moyenne de 1,1 hectare par an.

L'extension de la zone d'activité a généré une artificialisation d'espace de 8,25 ha, soit 35% de la consommation foncière totale. 51% sont liés au développement de l'habitat

Près de 90 % des terrains artificialisés étaient agricoles.

Toutefois, l'enveloppe urbaine de Bischoffsheim a connu très peu d'évolution ces 10 dernières années. Cette consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, comme en atteste les vues aériennes suivantes (notamment de mai 2011), a eu lieu en très grande majorité entre 2000 et 2010. La consommation d'espaces au cours des 10 dernières années a été très réduite (1,49 ha).

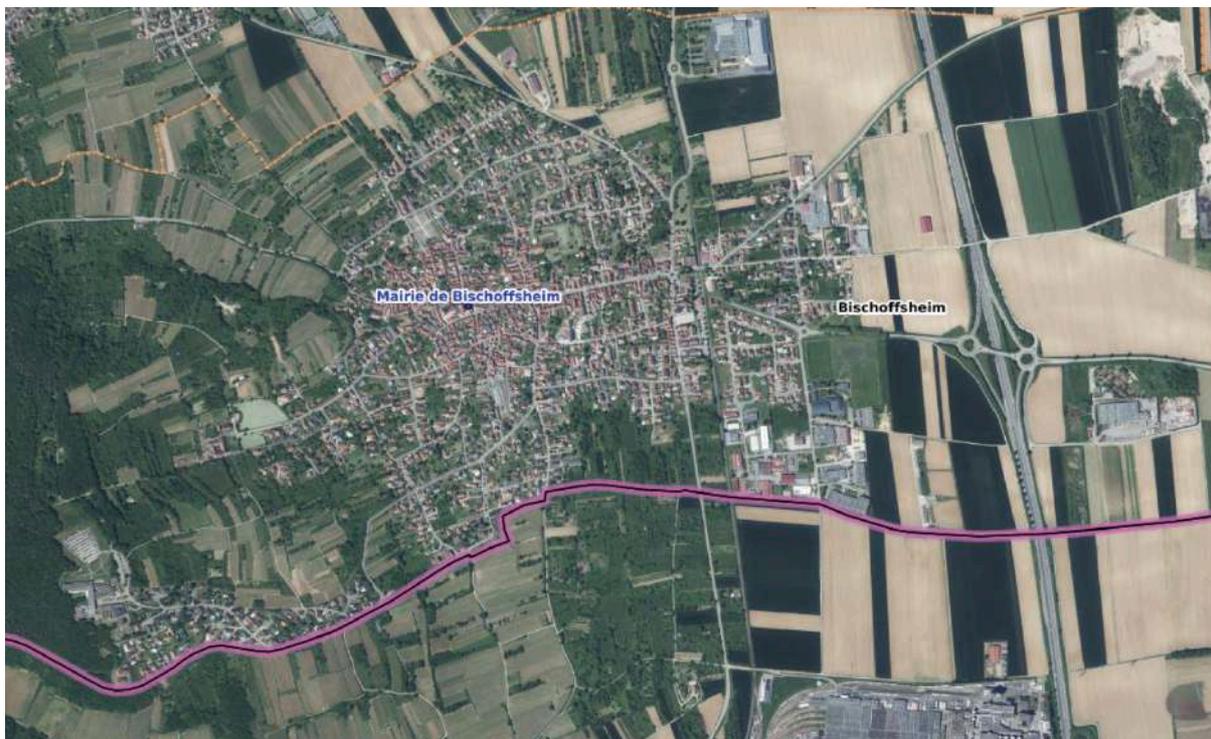
Vue aérienne 02 avril 2000 (IGN – Remonter le temps)



Vue aérienne 4 mai 2011 (IGN – Remonter le temps)



Vue aérienne actuelle (Géoportail)



2. LA TYPO-MORPHOLOGIE DE BISCHOFFSHEIM

2.1. Les déplacements et les entrées de ville

2.1.1. La circulation

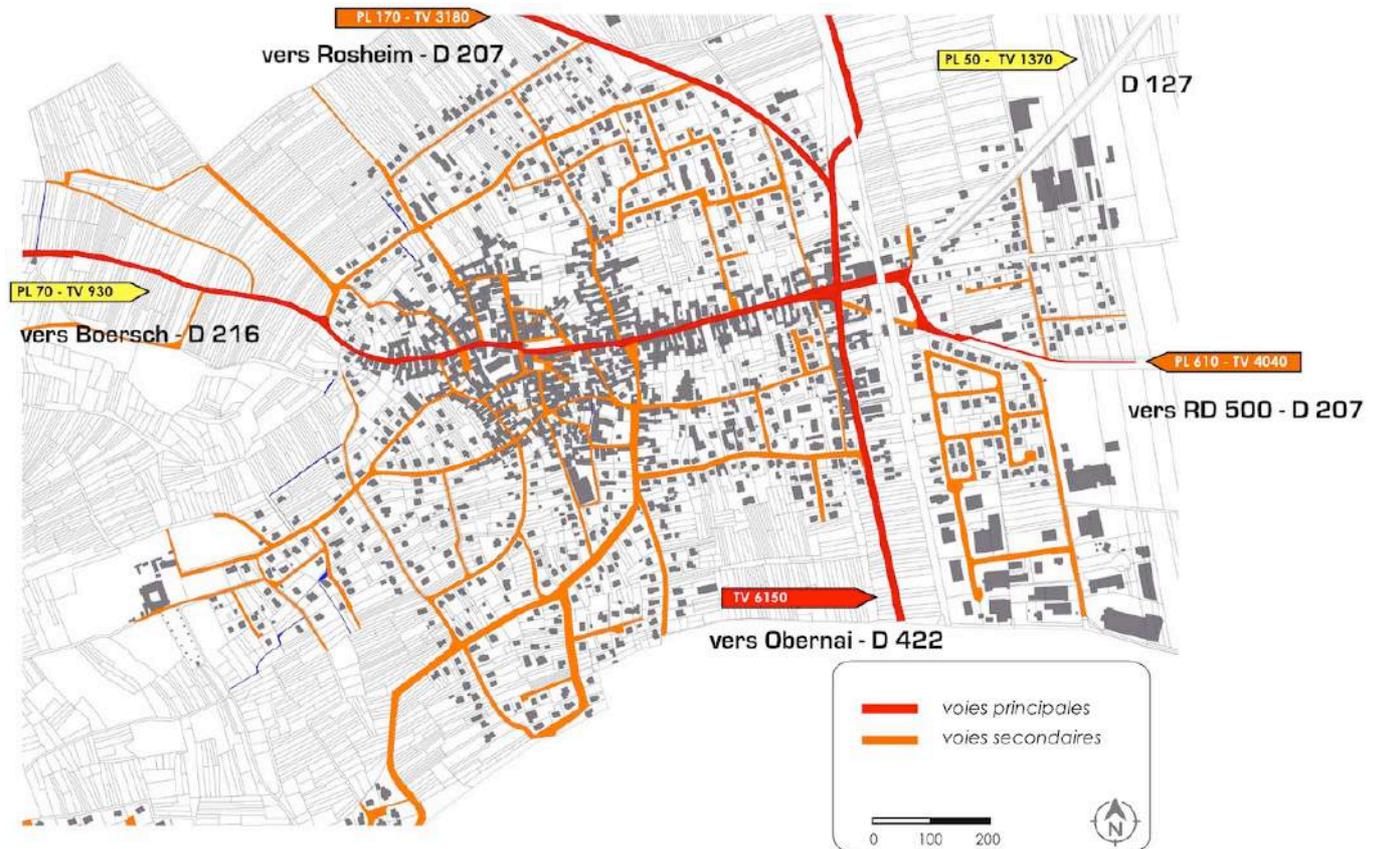


Figure 11 : les déplacements et la circulation à Bischoffsheim
TV 2015 (tous véhicules) et PL 2015 (Poids lourds), dans les deux sens.
Représente le TMJA = Trafic Moyen Journalier Annuel. Source : DDT

Le système viaire de Bischoffsheim s'organise selon deux axes principaux : la rue Principale et la route d'Obernai/Molsheim. Cette dernière permet de rejoindre Molsheim, à 7 km, et Rosheim à 3 km au nord et Obernai, à 3 km, au sud. La rue Principale, qui traverse le village de l'est à l'ouest, relie Boersch à l'ouest. Elle se prolonge en outre vers la RD 500 et l'autoroute A 35 à 5 km. La rue du Kilbs permet effectivement la jonction entre le centre ancien et les secteurs urbains du Bischenberg et du Kilbs.

La circulation sur la commune est la suivante :

- 6150 véhicules/jour sur la RD 422 en direction de Obernai
- 4040 véhicules/jour sur la RD 207 en direction de la RD 500
- 3180 véhicules/jour sur la RD 207 vers Rosheim
- 930 véhicules/jour vers Boersch

Le principal point de convergence des flux est situé à l'intersection de la rue Principale et de la route d'Obernai, en entrée d'agglomération.

2.2. L'organisation urbaine : des secteurs différenciés

2.2.1. Le découpage « historique »

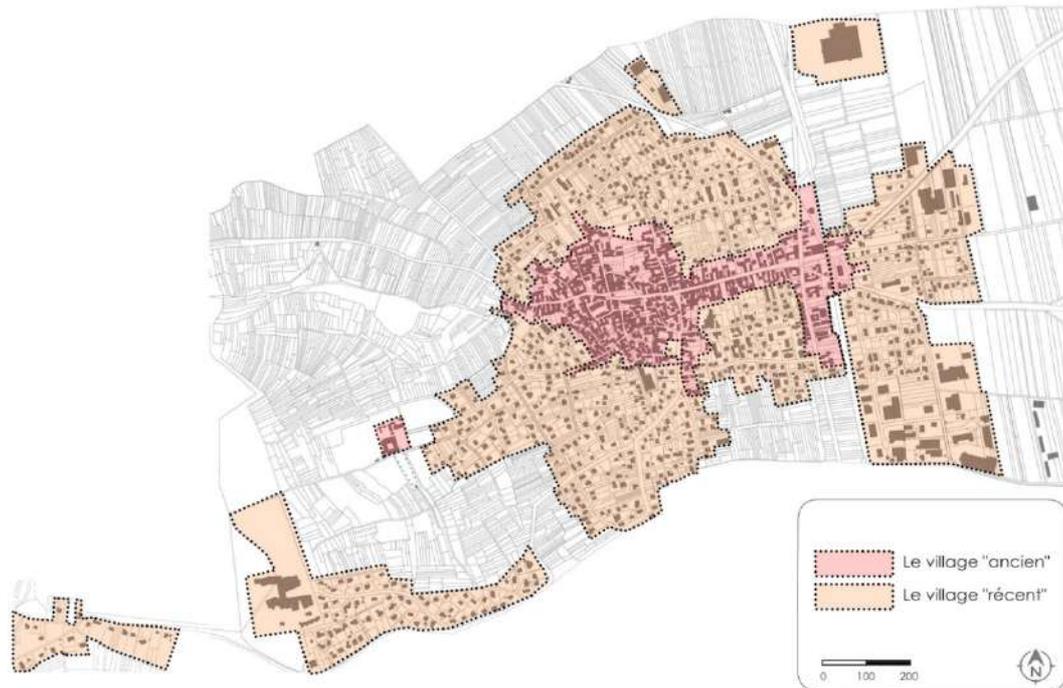


Figure 12 : découpage "historique" de l'urbanisation

En simplifiant l'analyse on peut définir un découpage en deux secteurs. Un secteur ancien correspondant au village du début du siècle et un secteur plus récent. Ce découpage correspond à l'idée générale que l'on se fait de l'urbanisme de Bischoffsheim : au centre ancien, dense, constitué de fermes anciennes organisées autour de l'église et de la rue Principale, s'opposent les extensions récentes plus diffuses, en périphérie.

2.2.2. Le découpage par secteurs urbains

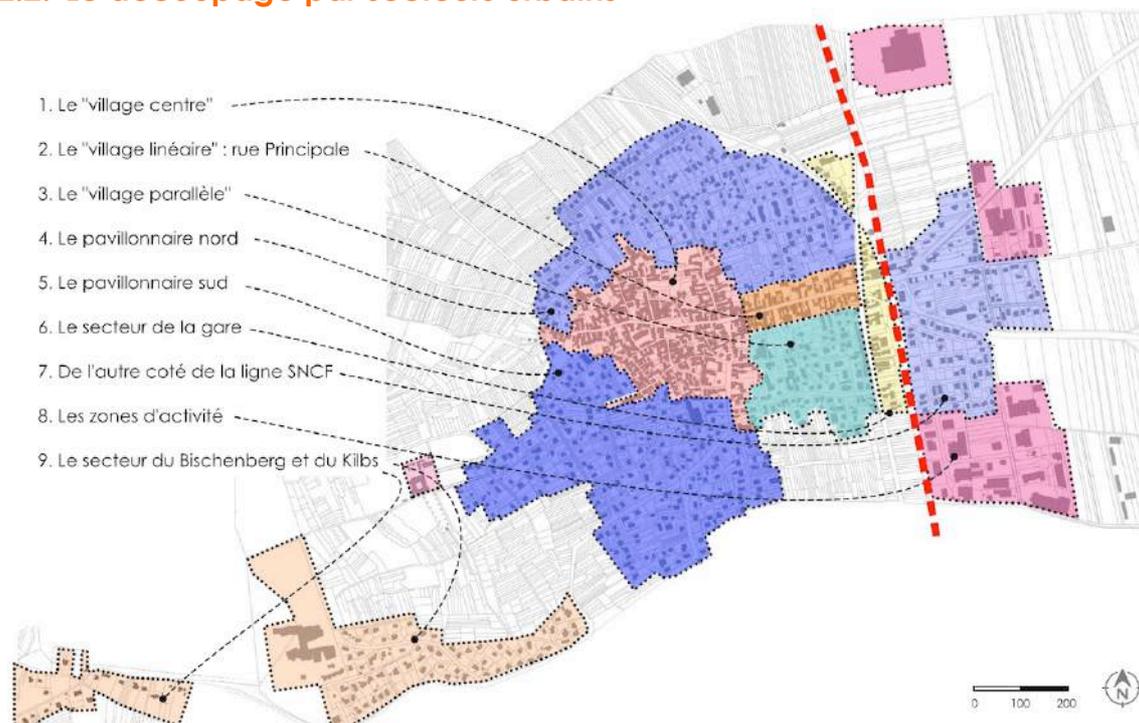


Figure 13 : Les entités urbaines de Bischoffsheim

On peut également identifier de manière plus fine des secteurs qui diffèrent par leur mode d'urbanisation, leur positionnement dans l'agglomération, la topographie, la configuration du bâti et le fonctionnement urbain et le lien avec les autres secteurs.

Le village centre : autour de l'Église et de la mairie

Le village centre est une zone densément bâtie à vocation mixte, accueillant majoritairement de l'habitat rural ancien et des services. Le sentiment de forte densité est accentué par la présence du bâti à l'avant des parcelles.

Ce secteur, correspond avant tout au village du XIXe, organisé autour de la rue Principale, à distance de la RD 422 Molsheim-Obernai. Il se compose d'un maillage de rues étroites qui distribuent les quartiers pavillonnaires est qui s'articulent autour d'une petite centralité qu'on pourrait situer entre la rue de l'École et la rue Courbée et où se regroupent l'Église, le périscolaire, l'École, la Mairie, le Foyer Sainte Aurélie, le presbytère, la caserne des pompiers, la place Saint-Rémy et quelques commerces...

Le bâti est majoritairement un bâti rural et bourgeois ancien du début du XXe, regroupé le long des rues sur un parcellaire en lanière caractéristique des villages ruraux anciens. Quelques maisons individuelles s'intercalent dans le tissu traditionnel, en retrait des limites parcellaires.



Figure 14 : Le village centre : autour de l'Église et de la mairie

Densité : entre 16 logements/hectare et 22 logements/hectare



Figure 15 : la place Saint-Remi (à gauche) ; la mairie vue depuis la rue Episcopale (à droite)

Le village linéaire : le long de la rue Principale

Le "village-rue" de Bischoffsheim connecte le secteur de la gare au village-centre. Le bâti ancien s'aligne, sur un seul rang, en limite, sur 350 m, le long de la rue Principale large et droite, où alternent pignons, murs gouttereaux et porches sur cours. Une seule rue transversale (Stiermatt) permet de sortir de ce "village-rue" relativement homogène et monotone, que l'on traverse presque comme dans un tunnel, et qui ne possède pas le caractère calme, diversifié voire pittoresque du centre-village. On retrouve quelques commerces, de la restauration, le bureau de poste, le pôle médical.

Le bâti est majoritairement un bâti rural et bourgeois ancien du début du XXe, regroupé le long de la rue Principale sur un parcellaire en lanière caractéristique des villages ruraux anciens. Quelques maisons individuelles s'intercalent dans le tissu traditionnel, en retrait des limites parcellaires.



Figure 16 : Le village linéaire : le long de la rue Principale

Densité : env. 16 logements/hectares



Figure 17 : la rue Principale

Le village parallèle : entre la rue d'Obernai et le centre ancien

Le plus ancien secteur d'extension s'est développé en lien direct avec le centre, en s'intercalant dans le cœur d'îlot qu'encadre les rues anciennes, en continuité du village traditionnel, par des voies parallèles à la rue Principale.

Le secteur regroupe un ensemble de maisons individuelles plus ou moins récentes et quelques collectifs. L'ensemble du Castel (Cercle associatif St-Gérard, périscolaire et maternelle) et la bibliothèque avec son parc, se trouvent à l'articulation du secteur et du centre village. Des maisons de journaliers, de la fin du XIXe, le long de la rue d'Obernai, marquent la limite est du secteur.



Figure 18 : Le village parallèle : entre la rue d'Obernai et le centre ancien

Densité : environ 10 à 12 logements/hectare pour l'habitat individuel ;
La présence de logements collectifs fait grimper localement la densité à 22 logements/hectare



Figure 19 : rue du Castel ; école maternelle et bibliothèque

L'extension nord : entre village ancien et vergers

Ce secteur d'extension, sur terrain plat, s'est développé progressivement au gré des opportunités foncières, le long des chemins existants, laissant parfois un réservoir foncier en cœur d'îlot qui accentue (avec le cimetière) l'effet de détachement avec le centre ancien... Quelques rues réalisent la greffe entre les deux entités qui restent très distinctes d'un point de vue urbain, paysager, et du point de vue des ambiances...

Il s'agit d'un secteur majoritairement pavillonnaire : maisons individuelles au milieu de leur parcelle et quelques collectifs sur un parcellaire simple, géométrique.

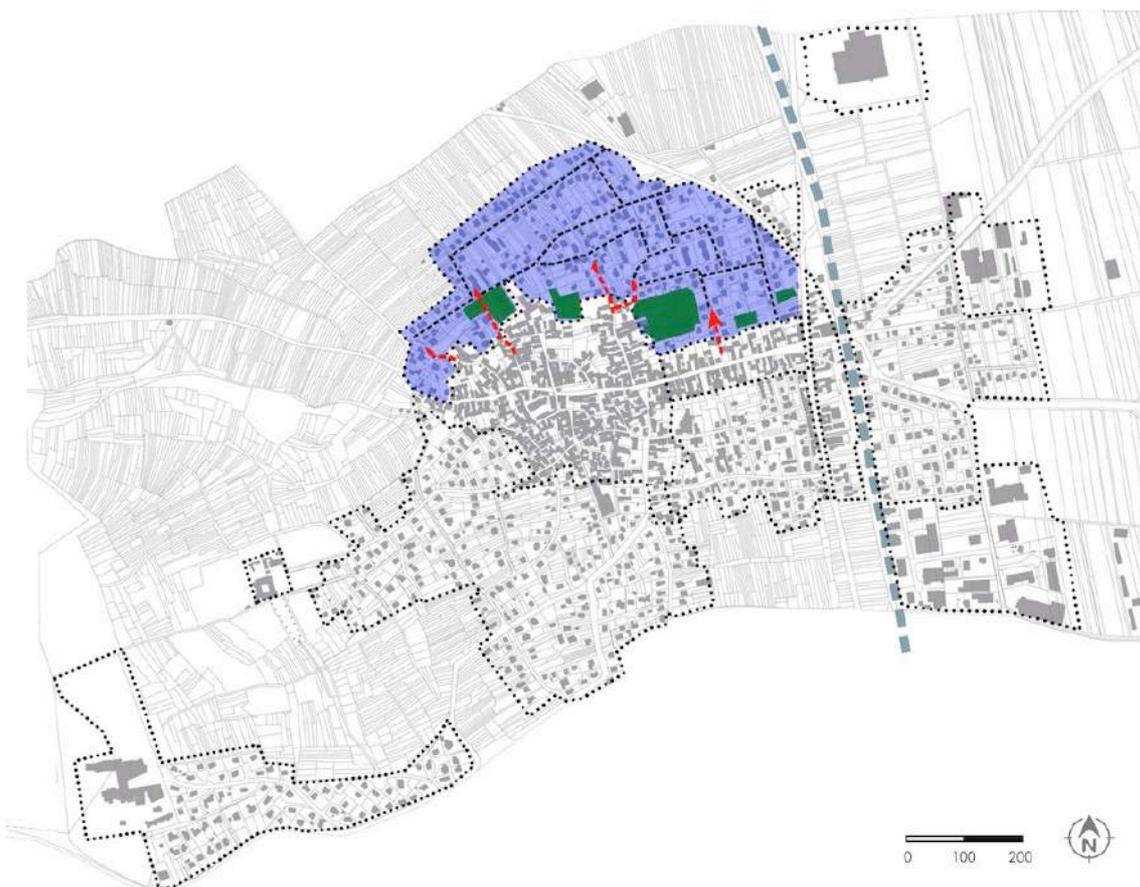


Figure 20 : L'extension nord : entre village ancien et vergers

Densité : environ 8 à 12 logements/hectares



Figure 21 carrefour de la rue du Cimetière et de la rue des Vergers (à gauche) ; rue des Vergers (à droite)

L'extension sud : sur les coteaux du Bischenberg

Ce large secteur d'extension, sur les pentes du Bischenberg, s'est développé progressivement au gré des opportunités foncières, le long des chemins existants. Secteur entre le couvent et le village ancien largement relié à ce dernier par huit rues.

Il s'agit d'un secteur majoritairement pavillonnaire : maisons individuelles au milieu de leur parcelle sur un parcellaire simple, géométrique.

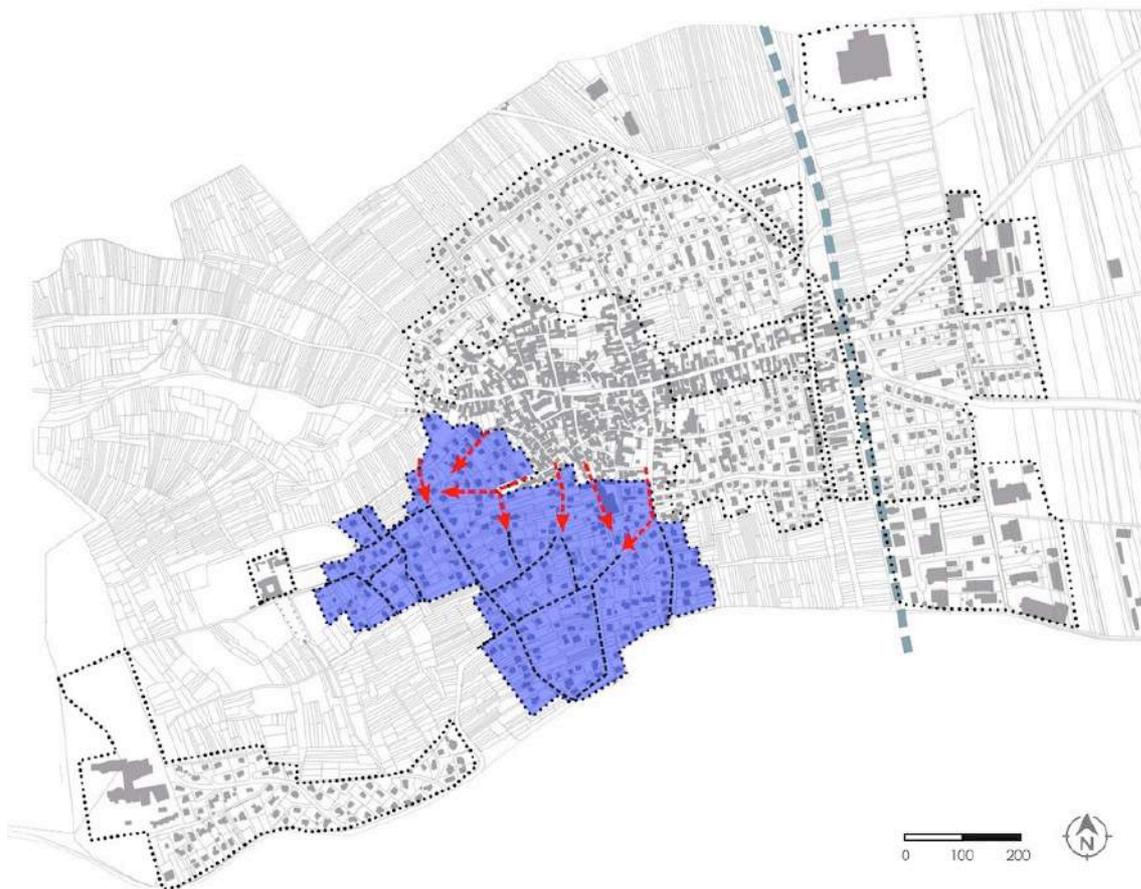


Figure 22 : L'extension sud : sur les coteaux du Bischenberg

Densité : environ 8 à 12 logements/hectares

Le secteur de la gare : entre la rue d'Obernai-Molsheim et la voie ferrée

Il s'agit d'un secteur peu profond compris entre deux limites fortes : la route d'Obernai et la ligne de chemin de fer. Outre la gare et les aires de stationnement, le secteur est constitué de pavillonnaires anciens et de collectifs plus récents sur un parcellaire en lanière et de grandes parcelles géométriques. Ce secteur constitue en outre la porte d'entrée sur le village ancien. Quelques activités se développent le long de la rue d'Obernai : garage, restauration, commerces ...



Figure 23 : Le secteur de la gare : entre la rue d'Obernai-Molsheim et la voie ferrée

Densité : entre 16 logements/hectare à 20 logements/hectare



Figure 24 : carrefour giratoire de la rue d'Obernai - rue Principale (à gauche) ; la gare (à droite)

De l'autre côté de la voie ferrée

Entre la ligne de chemin de fer et la RD 500, une zone résidentielle et d'activité a commencé à s'urbaniser dès la fin du XIXe siècle. Le quartier est détaché de l'agglomération principale, la ligne de chemin de fer agissant comme une limite forte.

Une zone d'activité s'est développée sur la rive est de la RD500, accueillant notamment une résidence de tourisme de 38 appartements répartis en 10 maisons, et une entreprise de transport .



Figure 25 : de l'autre côté de la voie ferrée



Figure 26 : pavillonnaire rue Coubertin ; résidence hôtelière des Acacias.

Densité : AFUA du stade 16 logements/ha ; rue des coquelicots 9 logements/ha

Le Kilbs et le quartier du Bischenberg

Ces deux zones d'extension pavillonnaire se sont développées à distance de l'agglomération à partir des années 70 sur le Bischenberg, mais présentent des caractères différents.

Si le quartier du Bischenberg à proximité du Centre de Formation du Crédit Mutuel est apparu *ex-nihilo*, et présente les caractéristiques du pavillonnaire standard, le hameau du Kilbs où se sont agglomérées quelques maisons autour d'une ferme existante présente un urbanisme plus diffus (3 log/ha) et l'aspect d'un hameau du piémont vosgien entre vergers et prairies.



Figure 27 : l'urbanisme diffus du Kilbs entre verger et prairies

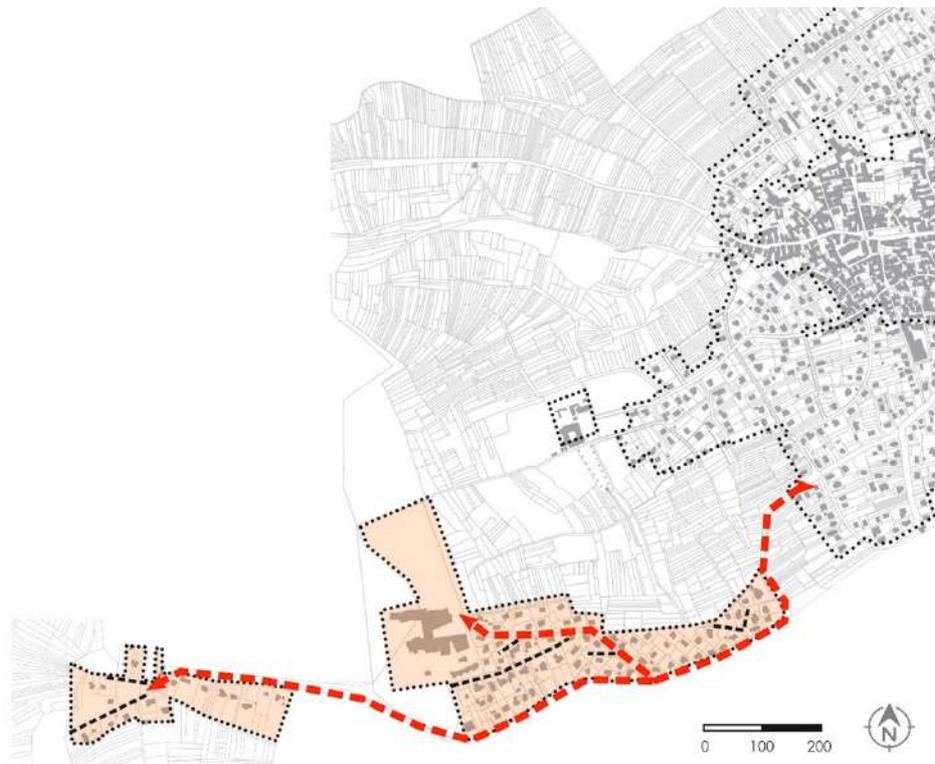


Figure 28 : Le Kilbs et le Bischenberg

Densité : Quartier du Bischenberg 8 à 10 logements/hectare ; Kilbs : 3 logements/hectare

2.3. L'espace public

2.3.1. L'espace public ancien

L'espace public de Bischoffsheim se caractérise par sa diversité. Rues, ruelles, chemins, places, placettes offrent de nombreuses perspectives, parcours, points de vue, pour autant d'ambiances différentes.

Les rues anciennes



Figure 29 : l'espace public des rues et des places au centre de Bischoffsheim

Visuellement, les rues anciennes présentent une alternance de pignons, et de vides (cours, espaces ouverts), à l'alignement ou en léger retrait. Décalages, redents, pleins et vides donnent le caractère de la rue qui offre un aspect de front bâti hétérogène et dense.

À l'exception de la rue Principale (12 m), les rues sont étroites (4 à 6 m), sans trottoirs.

Les fermes anciennes se positionnent soit parallèlement, soit perpendiculairement à la rue. Le pignon ou le mur gouttereaux sur rue sont à l'avant de la parcelle.

Des pavillons et collectifs plus récents occupent certaines parcelles, le plus souvent en retrait de l'alignement.

Les places

L'espace public est principalement celui de la rue. Les places et placettes sont pourtant nombreuses dans le centre ancien et structurent l'espace public. Ces places et placettes sont, outre la cour féodale, l'aître de l'église et le parvis de la gare, définies par un recul de l'alignement, ou issus d'une démolition du bâti.

1. La Cour Féodale
2. Le square du Monument aux Morts
3. L'aître de l'église
4. La place de la Forge
5. La place Saint-Rémy
6. Le square Joseph-Schahl
7. La placette de la rue de Monseigneur Frey
8. Le square Ploubazlanec
9. Le parvis de la Gare
10. Le parc de la bibliothèque
11. La place Gutzeit





Figure 30 : (de gauche à droite et de bas en haut) l'âtre de l'église ; le square Ploubazlanec ; la place St Remi ; Le parvis de la gare ; la cour féodale ; placette de la rue Frey ; Monument aux morts ; place de la Forge ; Square Schahl

2.3.2. L'espace public des extensions

On parle soit d'extensions linéaires le long des axes principaux, soit d'urbanisation le long d'anciens chemins d'exploitation existants, soit d'aménagement de nouvelles rues.

Dans les deux premiers cas, il s'agit d'une urbanisation au coup par coup au gré des opportunités foncières. D'un point de vue paysager, le mitage des abords de l'agglomération, par extension linéaire le long des routes et des chemins d'exploitation existants a radicalement modifié la physionomie urbaine de la commune.

Les lotissements du Bischenberg, de la Stiermatt et de la rue du Stade constituent les plus importantes opérations d'ensemble de la commune.

Les rues pavillonnaires

L'espace public dans les secteurs d'extension est principalement celui de la rue. Dans les extensions pavillonnaires, l'espace public homogène est marqué par les haies et les clôtures. Les constructions sont implantées au centre de la parcelle.

Les maisons des extensions linéaires les plus anciennes se sont implantées en avant des parcelles en lanières, avec souvent le pignon sur rue.

2.3.3. La création d'une nouvelle centralité

Le parc de la bibliothèque constitue un nouvel espace de centralité à l'interface entre le tissu ancien et les extensions contemporaines, favorisant les circulations douces et la mutualisation d'un parking existant. La commune a souhaité créer un espace structurant à proximité d'équipements favorisant la vie sociale du bourg à savoir la nouvelle bibliothèque et l'espace associatif du Castel.



Figure 31 : (de gauche à droite et de bas en haut) la nouvelle aire de jeux du Castel ; la nouvelle bibliothèque ;

2.4. Architecture et organisation du bâti

2.4.1. Le bâti ancien

Le village rural ancien est principalement constitué par l'agglomération le long des rues de fermes anciennes et de maisons (maisons de maître et ouvrières) du XIXe et début du XXe. Des pavillons plus récents occupent quelques dents creuses.

Les fermes traditionnelles



Figure 32 : habitation à colombage avec mur gouttereau sur rue (à gauche) ; Habitation avec pignon sur rue, rue Principale (à droite)

Typologie et architecture

Les configurations sont assez hétérogènes : à l'avant des cours en L ou en U, on trouve l'habitation avec pignon sur rue ou mur gouttereau sur rue. Les dépendances agricoles sont à l'arrière ou sur le côté.

Les éléments liés à la viticulture (cellier et pressoir) sont situés dans la cave semi enterrée au premier niveau de l'habitation en moellon de grès. Dans les villages viticoles, les bâtiments d'exploitation ont une importance moindre qu'en plaine par rapport à l'exploitation, ce qui renforce le caractère urbain du village.

Certaines fermes sont en moellons de grès sur les deux niveaux.

L'accès à la cour se fait par un porche parfois cintré, avec écusson de claveau caractéristique des villages viticoles. Le porche est parfois surbâti, parfois sur le côté.

Alignement par rapport à l'emprise publique

Implantation des habitations à l'avant de la parcelle, à l'alignement ou en retrait de quelques mètres ménageant un espace intermédiaire parfois limité par un muret ou une clôture.

Dépendances, granges ou garages à l'arrière (mur gouttereau parallèle à la rue) ou sur le côté opposé de la cour (ferme en U). Si la majorité des maisons sont à pignon sur rue, quelques bâtiments offrent un mur gouttereau sur rue (principalement aux intersections).

Alignement par rapports aux limites séparatives

Bâti en limite ou séparé du bâti voisin par un schlupf.

Caractéristiques énergétiques

Globalement, les maisons à colombages ont une efficacité énergétique égale ou supérieure à la moyenne nationale. Le torchis apporte en particulier une certaine résistance thermique, supérieure à la brique, au grès ou au béton, alors que les ponts thermiques sont relativement faibles. Par ailleurs, les combles perdus, la cave, agissant comme des espaces tampons,

améliorent la performance énergétique des bâtiments.

Les défauts d'étanchéité peuvent être assez importants et sont majoritairement responsables des déperditions thermiques.

Le confort d'été d'une maison à colombage et torchis peut être moins bon que dans une construction lourde en béton par exemple, le torchis léger de faible épaisseur ayant une inertie assez faible.

Hauteurs

Les fermes peuvent s'élever sur 2 niveaux et combles.

Les maisons d'habitation, pavillons et maisons de maîtres anciens



Figure 33 : pavillon ancien rue du Castel (à gauche) ; maison de maître (à droite)

Dès le XIX^e apparaissent de nouvelles typologies de bâti, non plus strictement liées à une activité rurale : maisons ouvrières, maisons de maître...

On observe également l'émergence de "pavillons" à la fin des années 20 avec les premières aides à l'accèsion à la propriété.

Alignement par rapport à l'emprise publique

Pignons sur rues ou mur gouttereaux sur rue. À l'alignement ou en retrait de quelques mètres.

Alignement par rapports aux limites séparatives

Souvent les maisons sont en limite sur au moins un côté. Il y a quelques exemples de maisons accolées.

Caractéristiques énergétiques

Comme pour les maisons à colombages, ces bâtiments présentent des défauts importants d'étanchéité à l'air. La performance énergétique de l'habitation, avec des parois en briques de terre cuite et des ponts thermiques faibles, reste toutefois équivalente voire supérieure à la moyenne nationale.

On notera que les maisons avec pignons sur rues et schlupf présentent trois ou quatre parois en contact avec l'extérieur (contrairement aux fermes blocs accolés des villages lorrains ou aux maisons de ville, par exemple) ce qui augmente les surfaces déperditives.

Le confort d'été est meilleur que pour la maison à colombage et torchis. En effet, les briques (ou des moellons de grès le cas échéant) apportent une meilleure inertie thermique au logement.

Hauteurs

Les maisons de maître peuvent s'élever sur 2 niveaux et combles.

Les maisons plus modestes (maisons ouvrières, pavillons anciens) sont constituées d'un rez de chaussée et combles.

Les maisons journalières ou ouvrières

Dans le quartier de la gare, le long de la route d'Obernai coté est, des maisons journalières de la fin XIXe, début XXe sont organisées autour de petites cours. Elles présentent un pignon sur rue avec un niveau et un comble. Les dépendances sont à l'arrière. Les murs sont en moellons ou brique enduits et les encadrements de baies sont en pierre de taille.

2.4.2. Le patrimoine architectural ancien

Outre l'église Sainte-Aurélie et le couvent, de nombreuses fermes et bâtiments présentent un intérêt architectural et patrimonial. Le couvent est inscrit au titre des Monuments Historiques.

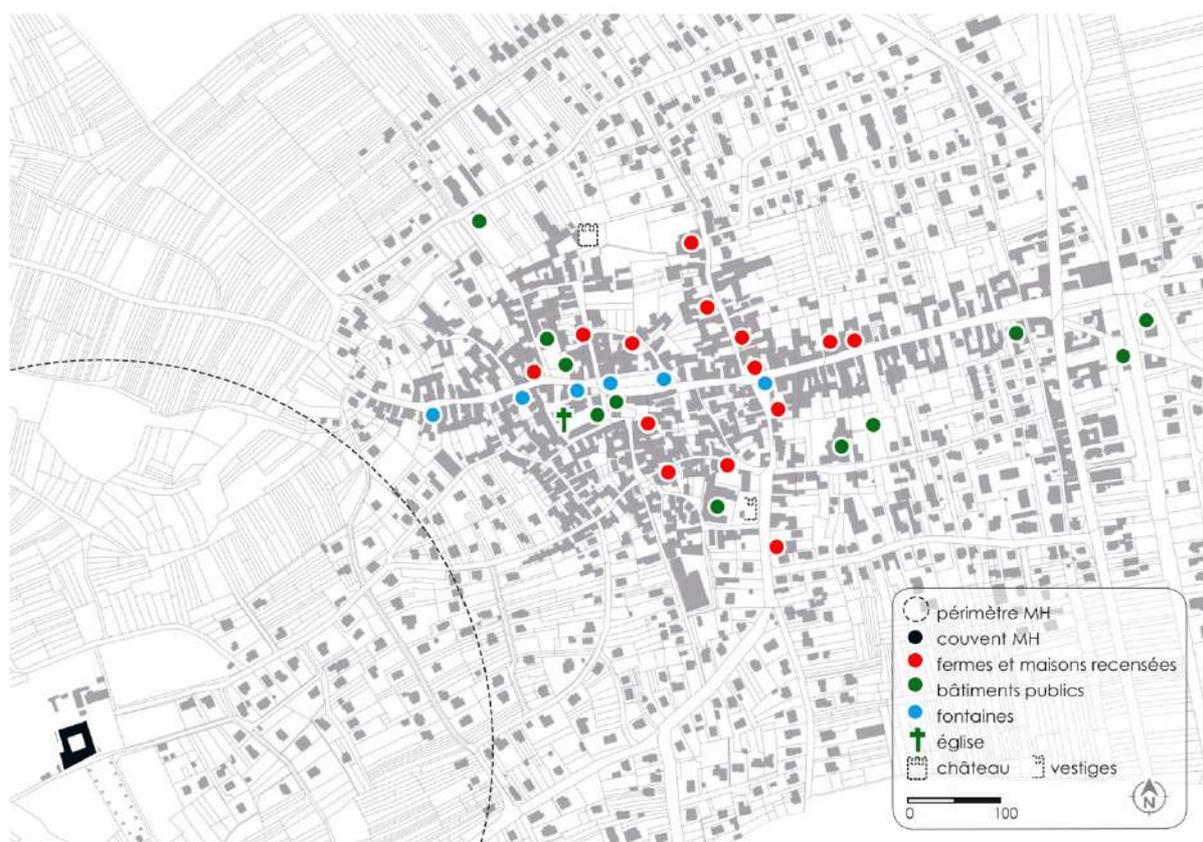


Figure 34 : bâtiments recensés à l'inventaire général des Monuments Historiques

Monument historique : le couvent

Le couvent du Bischenberg est inscrit par arrêté du 16 novembre 1984 au titre des Monuments Historiques, générant un périmètre de protection de 500 m

Époques de construction : 16^e siècle ; 17^e siècle ; 18^e siècle ; 19^e siècle



Figure 35 : le couvent du Bischenberg ; le couvent vu depuis l'agglomération

Les maisons à colombage

Bischoffsheim se caractérise par une grande diversité des types de maisons à colombage datant du XVIe pour les plus anciennes : de la maison archaïque au poutrage massif, brut et peu dense à la maison plus élaborée.

Certaines fermes sont identifiées à l'inventaire :

- 10 ;21 rue Monseigneur-Frey
- 1 rue Monseigneur-Kirmann
- 2 ; 7 ; 8 ; 19 rue du Mont des Frères
- 5 rue du Presbytère
- 2 ; 30 ;36 ; 62 rue Principale
- 2 place de la Forge



Figure 36 : Ferme construite en 1802, 30 rue Principale (à gauche) ;
Ferme construite en 1823, 62 rue Principale (à droite)

Autre bâti ancien remarquable

Des maisons de maîtres, maisons de notables, bâtiments publics présentent également un intérêt architectural et patrimonial

- Le Unterschloss construit au 15e siècle
- L'école et la mairie : 19e et 18e siècle
- La Remise de Pompier : 19e siècle - Foyer Sainte Aurélie
- L'église Sainte Aurélie : 18e et 19e siècle
- La Maison des Domestiques du 16^e siècle
- Le presbytère du 19^e siècle



Figure 37 : Maison des Domestiques (en haut, à gauche) ; la Remise de Pompier (au milieu, en haut) L'église Sainte Aurélie (en haut à droite) ; Le Unterschloss - source : Bischofsheim – regard de mémoire – Carré Blanc éditions (en bas à gauche) ; la mairie (en bas à droite)

Les fontaines

Les fontaines ont été intégrées, à la fin du XIXe siècle, dans un vaste projet de réaménagement du village : élargissement de la rue Principale, au travers de l'acquisition et de la démolition de plusieurs maisons, création de la place Saint-Rémy, remplacement du réseau d'adduction d'eau potable. Les fontaines ont été, dans ce cadre, réinstallées, rénovées ou remplacées. Elles sont alimentées par une source locale Marxbrunnen et se déversent l'une dans l'autre.

- La source Marxbrunnen, 81-83 rue principale,
- La fontaine Sainte-Aurélie, Cour Féodale
- La fontaine du Lion, sur le parvis de l'église
- La fontaine néogothique Saint-Rémy (avec bassin de 1349) et réserve incendie de la place Saint-Rémy
- La fontaine des Anges de 1857, rue Monseigneur Frey



Figure 38 : (de gauche à droite) : fontaine Sainte-Aurélie ; fontaine du Lion ; fontaine Saint-Rémy



Figure 39 : réserve incendie de la place Saint-Rémy ; fontaine des Anges

Servitudes patrimoine et données archéologiques

Des fouilles ont été réalisées en 2001, rue du Stade. Les sondages ont révélé la présence d'un habitat du Néolithique du groupe d'Entzheim. L'opération de diagnostic a été suivie d'une fouille de sauvetage urgent.

Bischofsheim est inclus dans le secteur n°1 du massif des Vosges (site inscrit AC2).

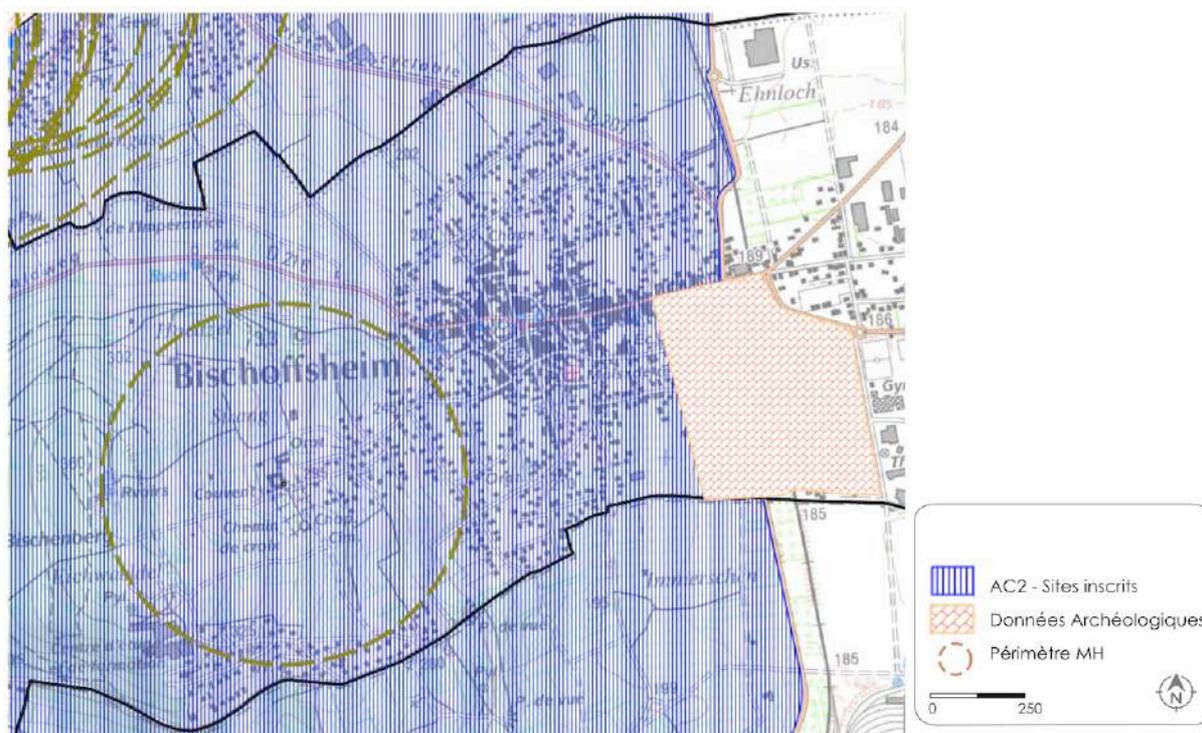


Figure 40 : servitudes AC 1 ; AC 2 ; données archéologiques (source : DDT 67)

2.4.3. Le bâti récent



Figure 41 : pavillon des années 50 (à gauche) ; maisons individuelles des années 80 (à droite)

Le pavillonnaire des années 50 à 70

Le pavillonnaire se caractérise par un bâti individuel pur, avec maîtrise d'ouvrage individuelle des accédants à la propriété. L'usage du jardin est rarement utilitaire et généralement de loisir et de représentation. Clôture et haies végétales sont fréquentes en limite.

Les premiers pavillons ont généralement un niveau maçonné sous combles perdus et une toiture à 4 pans. Les couleurs d'enduits sont ocres clairs voire blancs

Le pavillonnaire à partir des années 80

Il s'agit de maison individuelle classique à 1 ou 2 niveaux et combles aménagés. La toiture est à deux pans à 45°. Parfois l'architecture est d'apparence plus complexe. Les couleurs sont nombreuses, de l'ocre jaune au violet, bleues, etc...

Implantation par rapport à la rue et par rapport aux limites séparatives

Globalement, les maisons individuelles sont en retrait de l'espace public et des limites séparatives.

Hauteur

Généralement un niveau et combles ou deux niveaux sous toiture

2.4.4. L'habitat collectif

Diversification de l'offre en termes de typologies bâti : plusieurs collectifs sont présents sur la commune, essentiellement dans les zones d'extension :

- Bâti ancien réhabilité rue du Château (logements sociaux)
- Bâti ancien réhabilité rue Principale et granges aménagées
- Collectif rue Schweitzer (logements sociaux) et Pasteur
- Collectif rue des Vergers
- Collectif rue du Cimetière
- Collectif rue d'Obernai
- Collectif rue des Moutons
- Collectif rue Principale
- Collectif route de Krautergersheim,
- Collectif rue des coquelicots,
- Collectif rue Andersen
- Collectif rue Sans-soucis
- Collectif chemin du Kilbs



Figure 42 : collectif rue des Vergers (à gauche) ; collectif rue du Cimetière (à droite).

2.4.5. Les centralités : services, commerces et stationnement

Les centralités

La plupart des commerces et services sont répartis le long de la rue Principale et en particulier dans l'environnement proche de la mairie et la place Saint-Rémy.

Une autre centralité s'est formée autour du parc de la bibliothèque qui relie via un parking et une aire de jeux, la banque, des restaurants, l'école maternelle et les locaux associatifs du Castel.

La transformation d'un ancien restaurant en pôle médical au carrefour de la rue Principale et de la rue d'Obernai, a redynamisé ce secteur proche de la gare et de la poste. Des commerces sont implantés à proximité, une supérette est en projet. L'essentiel des autres commerces sont situés route d'Obernai.

La zone du stade accueille les équipements sportifs et des activités artisanales.

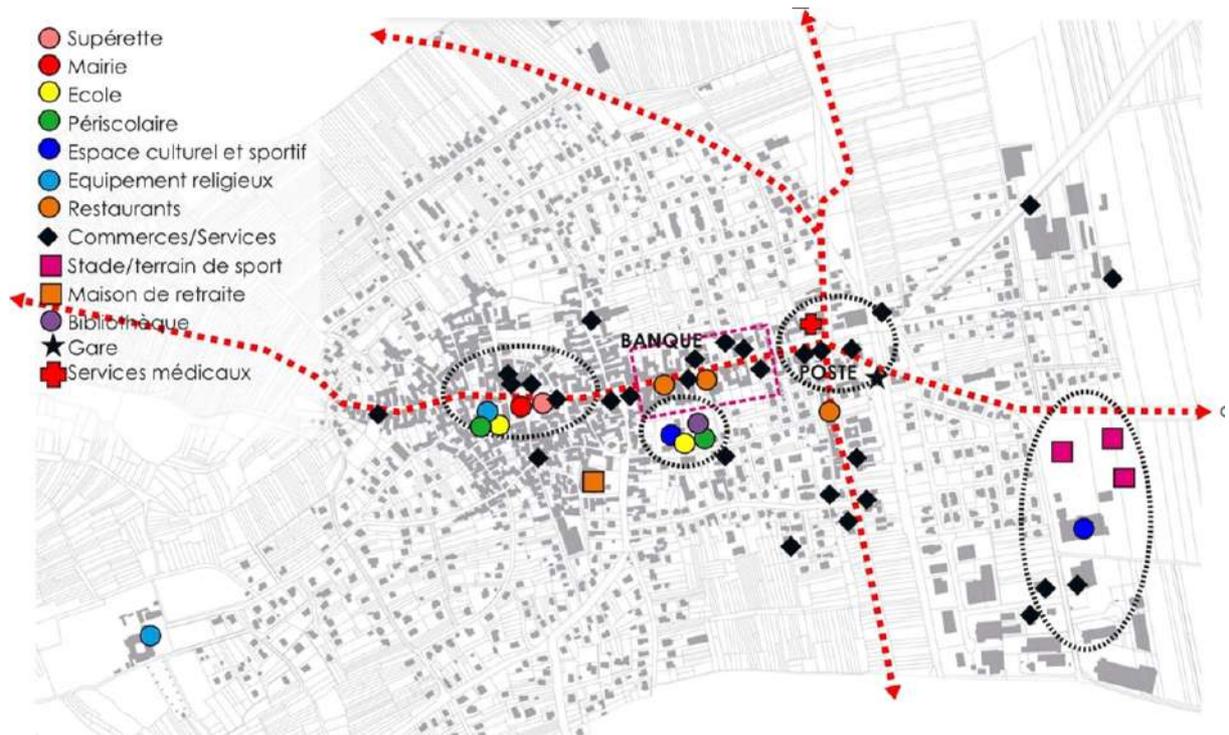


Figure 43 : équipements, commerces et services

Le stationnement

Plus de 393 places de stationnement publiques et ouvertes au public, non payantes, sont réparties le long des axes principaux, de quelques rues secondaires et dans des poches de stationnement, principalement dans le centre ancien. Ces places sont sollicitées par le stationnement privé. Les places dans le centre ancien sont souvent saturées et apparaissent insuffisantes. A noter que le stationnement est interdit hors case sur l'ensemble de l'agglomération, pour palier aux problématiques de stationnement sauvage et de circulation en particulier dans les ruelles étroites.

5 places publiques répondent aux besoins de stationnement. Il s'agit de la place Saint-Rémy (5), la cour féodale (1), la place du Msg Frey (7), la place de la Forge (4) et le parvis de la gare (9). (référence à la figure 41)

Avec 200 places, l'offre de stationnement la plus importante est celle du stade, mais celui-ci est situé en périphérie de l'agglomération.

100 places publiques complètent l'offre de stationnement du Centre de Formation du « Le Bischenberg ».

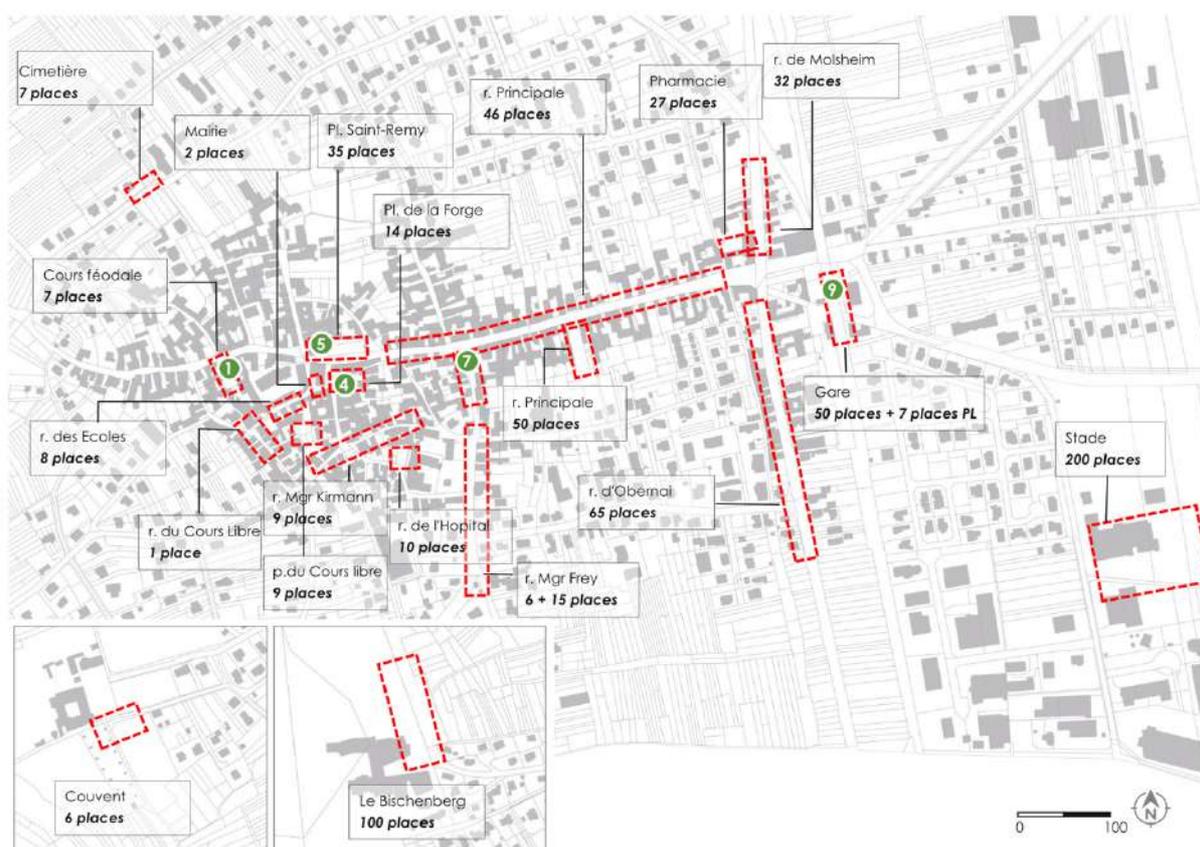


Figure 44 : l'offre de stationnement public et les places publiques dédiées au stationnement

2.4.6. Synthèse de l'analyse de la typo-morphologie de Bischoffsheim

Urbanisme et fonctionnement urbain

Autour du centre ancien dense (env. 16 à 22 log/ha), Bischoffsheim s'est développé en plusieurs secteurs d'extensions d'urbanisme diffus (8 à 10 log/ha).

Le centre ancien

Le centre ancien correspond au village du XIX^e, caractérisé par le parcellaire en lanière et le bâti rural et bourgeois ancien regroupé le long des rues : le plus souvent pignons ou murs gouttereaux sur rue, à l'alignement ou en léger recul.

L'espace public du centre ancien se caractérise par sa diversité. Rues, ruelles, chemins, places, placettes offrent de nombreuses perspectives, parcours, points de vue, pour autant d'ambiances différentes.

Les extensions

Il s'agit soit d'extensions linéaires le long des axes principaux, soit d'aménagement et d'urbanisation le long d'anciens chemins d'exploitation existants.

Les lotissements du Stade, de la Stiermatt, du Bischenberg constituent les plus importantes opérations d'ensemble de la commune.

L'espace public dans les secteurs d'extension est principalement celui de la rue. Dans les extensions pavillonnaires, l'espace public homogène est marqué par les haies et les clôtures. Les constructions sont implantées au centre de la parcelle.

Centralité et stationnements

La centralité historique se concentre autour de la place Saint-Rémy, de l'église, la Mairie, l'école élémentaire et des commerces. Un nouvel espace public d'échange et de rencontre a été créé au niveau du parc de la nouvelle bibliothèque en lien direct avec l'école maternelle et les locaux associatifs du Castel. Un troisième lieu important de la vie associative et sportive est le complexe sportif et culturel du Stade, au bas du village.

Les principales zones de stationnement sont situées à proximité de ces espaces publics. *L'importance du stationnement est proportionnelle à l'usage et l'importance de la centralité.*

Plus de 393 places de stationnement sont réparties le long des rues principales et secondaires du centre. A quoi s'ajoutent les 200 places du complexe sportif et les 100 places devant le centre de Formation "Le Bischenberg".

Architecture

Le couvent est inscrit au titre des Monuments Historiques

Le bâti ancien est principalement constitué de fermes en L ou U avec pignons sur rue et murs gouttereaux sur rue.

On trouve également des maisons de maître et pavillons du début du XX^e implantées en limite de l'espace public ou en retrait de quelques mètres (jardin à l'avant)

Les pavillons contemporains en Rez de chaussée (+ 1 étage) + Combles sont globalement implantés au centre de la parcelle.

3. ANALYSE DU POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

3.1. Potentiel de développement en renouvellement urbain

3.1.1. Définition et méthode

Les dents creuses : définition

Les dents creuses sont les parcelles libres de toute construction ou en partie situées dans l'enveloppe urbaine.

La tache urbaine : définition

La tache urbaine est définie en prenant en compte un recul de 25 mètres autour de l'ensemble du bâti.

La tache urbaine permet d'identifier les dents creuses au plus près de la réalité du bâti.



Figure 45 : la tache urbaine de Bischoffsheim

La démarche d'inventaire et de caractérisation des dents creuses

La démarche de caractérisation des dents creuses mobilisables s'effectue en quatre étapes :

- Identifier l'**ensemble** des dents creuses dans la tache urbaine et l'enveloppe urbaine.
- Préciser les **usages** : jardin d'agrément, friche, usage agricole, potager, verger, espace public.
- Estimer la **capacité d'aménagement** : taille, configuration, viabilisation, accès, localisation, aménagement d'ensemble ou individuel et prendre en compte les **risques**
- Effectuer une lecture fine en **interrogeant les élus**, pour intégrer des problématiques qui pourraient échapper à l'analyse.

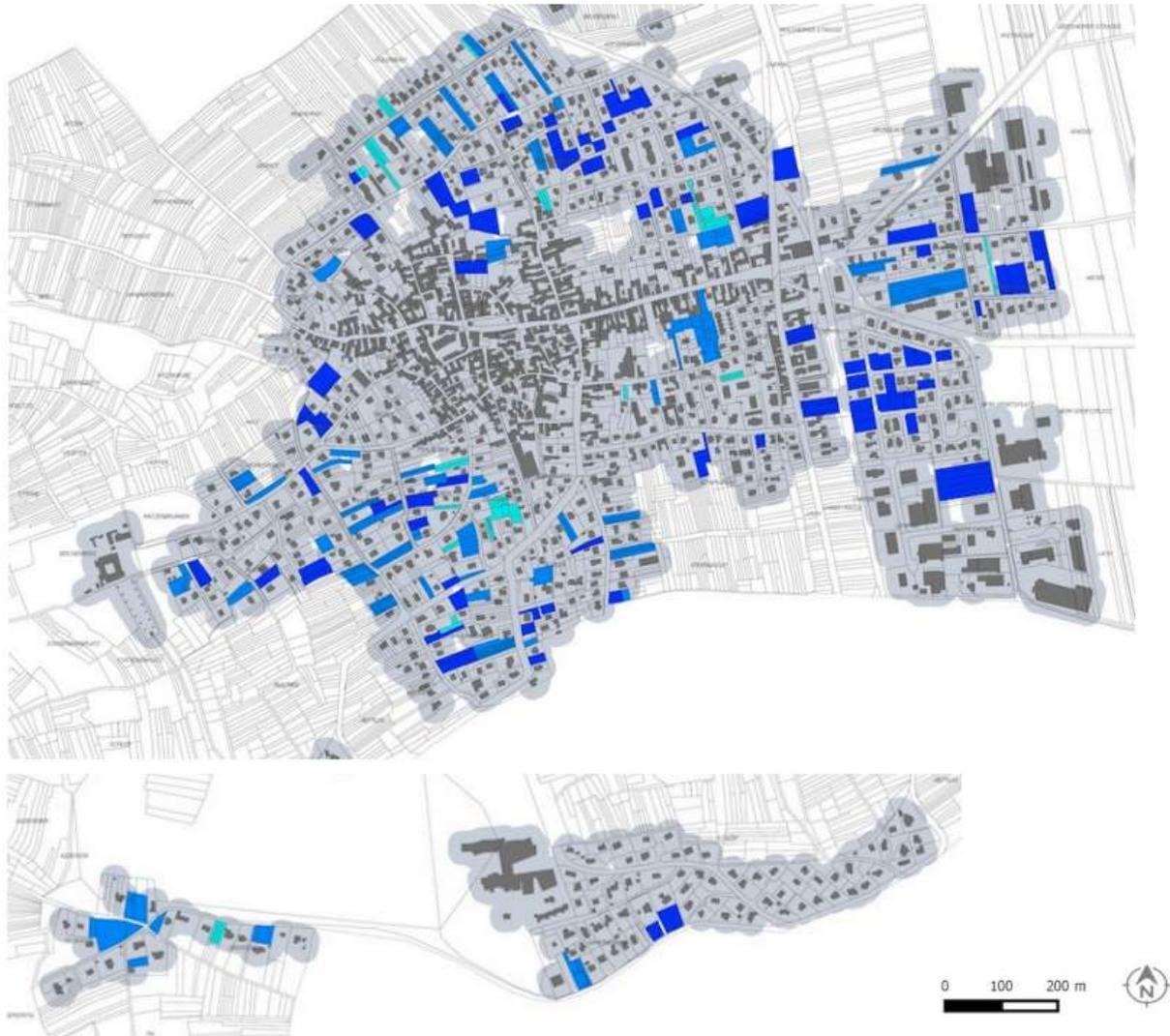
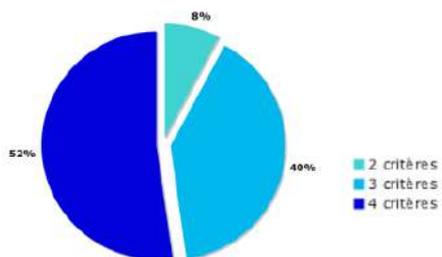


Figure 45 : hiérarchisation de la capacité d'aménagement



Dents creuses répertoriées en fonction du nombre de critères d'aménagement présentés (configuration parcellaire, accès aux réseaux, accès au terrain, compatibilité réglementaire)

3.1.2. Les dents creuses mobilisables

Ont été retenues comme étant des dents creuses mobilisables les dents creuses présentant potentiellement le moins de rétention foncière et la capacité d'aménagement la plus forte.

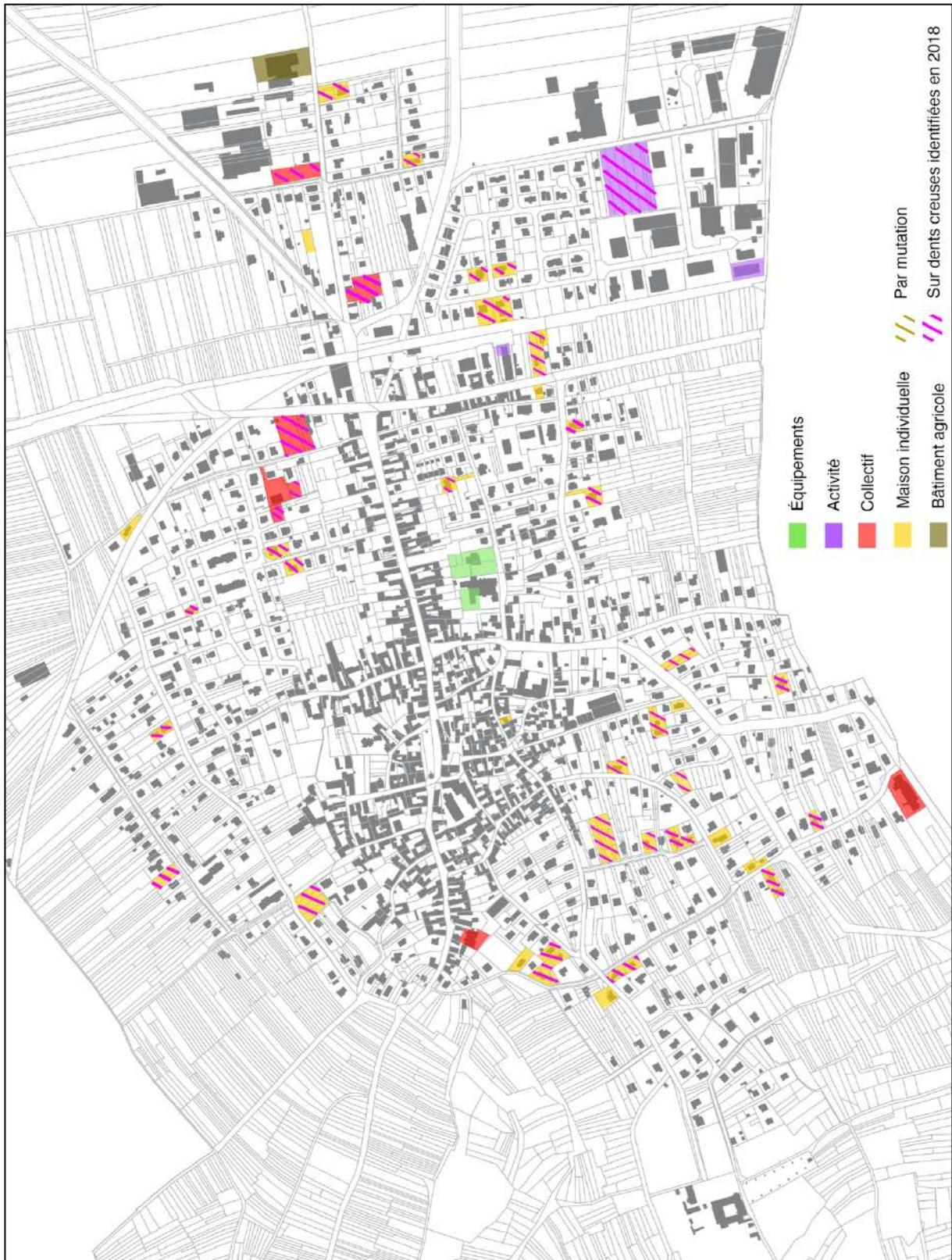
Les dents creuses présentant une forte capacité sont davantage situées dans les quartiers contemporains. On identifie très peu de dents creuses dans le tissu urbain ancien.

L'urbanisation au coup par coup n'a pas favorisé une optimisation de l'utilisation du foncier. Alors que l'on relève peu d'aménagement d'ensemble, on assiste au contraire à une multiplication des accès individuels et la création d'enclaves au cœur du tissu urbain.

En 2018, 52 % des dents creuses identifiées répondent aux 4 critères d'évaluation, soit une surface totale de 8,7 hectares théoriquement plus facilement urbanisable. Toutefois, le morcellement parcellaire, le phénomène de rétention foncière, limite fortement l'ouverture à l'urbanisation de ces dents creuses. Les dents creuses faisant l'objet d'une rétention foncière la plus faible présentent des usages agricoles ou sont libres ou disponibles pour la construction (par exemple les lots non construits dans les lotissements). Les terrains d'agrément (jardins, potagers ...) disposent de la rétention foncière la plus forte.

L'analyse des constructions récentes (Cf. Cartes pages suivantes) met en avant :

- que les constructions de maisons individuelles se font pour la quasi-totalité dans les quartiers contemporains, sous forme d'habitat pavillonnaire ;
- des emprises relativement variées pour l'habitat individuel, sur des terrains de 500 m² à plus de 1000 m², la plus grande majorité étant entre 700 et 900m² ;
- que le réservoir de dents creuses pour l'habitat a considérablement réduit en particulier pour les grands terrains susceptibles d'accueillir de l'habitat dense ou du collectif ;
- qu'il est difficile d'estimer un nombre exact de dents creuses potentiellement mobilisables. Les projets se font en effet au gré des initiatives privées.





Ainsi de 2018 à 2024, 1,8ha de ces dents creuses ont été mobilisées pour l'habitat, soit environ 0,25ha /an.

A l'horizon 2040, la consommation d'espace en dents creuses peut être estimée à 3,7 ha.

Par ailleurs, les 0,6 ha de dent creuse en zone d'activités identifiés en 2018 sont en cours d'aménagement. Il n'y a donc plus de potentiel à l'horizon 2040.

3.1.3. Le réservoir des résidences secondaires/logements occasionnels et des logements vacants

Les résidences secondaires et logements occasionnels représentent une part de 3,6 %, soit 58 logements.

La part des logements vacants (6,6%) à Bischoffsheim est inférieure à la moyenne départementale (7,9 %) : en 2020, on compte 105 logements vacants.

Même si le taux de vacance incompressible oscille autour de 6%, on estime que le potentiel de logements vacants mobilisables sur la durée du PLU est de 20 logements à raison d'un logement par an.

3.1.4. Le potentiel de bâtiments mutables

2 sites d'activités présents au sein du tissu urbain ont été identifiés en 2018 comme présentant un potentiel de mutation vers de l'habitat important.

Le site du Bischenberg correspond à des locaux tertiaires.

Dans le centre urbain, il s'agit d'une serre horticole dont les exploitants n'ont pas de repreneurs.

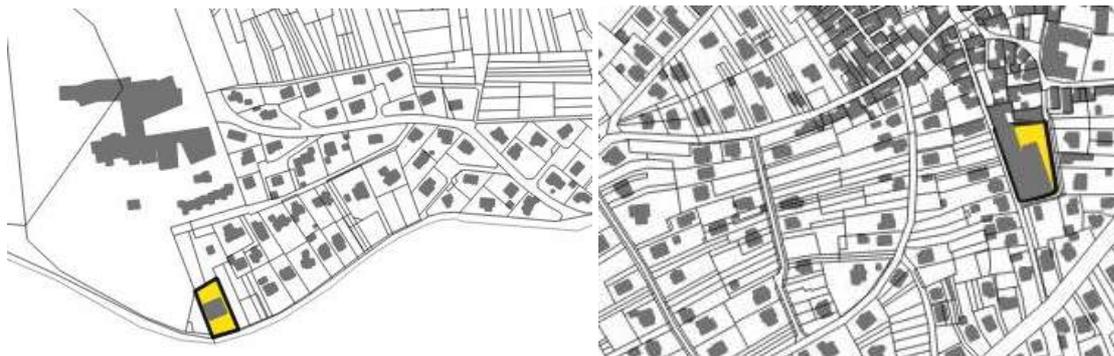


Figure 46 : localisation des bâtiments dits mutables au Bischenberg à gauche et dans le centre ancien à droite.

En 2020, le site tertiaire du Bischenberg a été transformé en deux bâtiments collectifs d'un total de 24 logements. Le site de 34 ares dans le bourg reste un potentiel de mutation à l'horizon 2040.

3.1.5. Densification dans l'existant par transformation de granges en logements.

Entre 2028 et 2023, 5 logements ont été créés dans des constructions existantes, uniquement en centre ancien par transformation de granges (source Commune).

3.2. Potentiel de développement en extension

3.2.1. Objectifs de l'analyse multicritère

Cette analyse multicritères permet de déterminer les secteurs de développement les plus respectueux de l'environnement et du cadre de vie des habitants.

Le développement urbain de la commune est soumis à certaines contraintes (topographie, contraintes environnementales...) qui limitent fortement les possibilités d'extensions. La commune s'est développée dans un site naturel et paysager remarquable qu'il convient de ménager.

Cette analyse vise à mettre en avant l'absence de contraintes, la pertinence de la localisation, les facilités d'aménagement, l'absence d'impact paysager et environnemental.

3.2.2. Les critères pour l'évaluation des différents sites potentiels d'extension

La richesse écologique du secteur

Chaque site est évalué en fonction des richesses faunistiques ou floristiques qu'il possède, de sa fonction de corridor écologique ou de potentiel d'habitat qu'il représente pour certaines espèces.

Plus sa biodiversité ou son rôle dans un fonctionnement plus large sont importants, moins il apparaît opportun d'urbaniser le site.

L'enjeu paysager

La qualité d'une extension urbaine réside en partie dans son intégration au grand paysage, c'est-à-dire ce que l'on voit de loin. Les enjeux paysagers sont appréciés en fonction de l'impact potentiel sur le grand paysage ou sur le caractère patrimonial de l'environnement proche du site.

Cela ne signifie pas forcément que l'extension doit être invisible, mais qu'elle devra s'appuyer sur les lignes de forces paysagères pour reconstituer de nouvelles franges urbaines ou des entrées de ville de qualité. Une cohérence architecturale et urbaine devra être apporté dans le respect de l'identité paysagère et patrimoniale de Bischoffsheim.

L'exposition aux risques

L'enjeu est apprécié en fonction de l'exposition des sites aux aléas. Plus l'aléa est fort et plus l'enjeu le sera également. Les secteurs présentant des aléas faibles ou moyens ne sont pas inconstructibles, mais des études complémentaires seront nécessaires et des restrictions et des mesures spécifiques sont à envisager.

L'impact sur l'activité agricole

L'impact de la consommation de terres agricoles sur l'activité agricole est apprécié en fonction des usages, du mode d'occupation du sol et de la déclaration des terrains à la PAC.

Si le terrain est en friche, il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole. Lorsque le terrain est déclaré à la PAC, l'impact sera potentiellement fort.

Ces hypothèses sont vérifiées lors de la concertation avec la profession agricole.

L'accessibilité du site

L'accessibilité du secteur vise à la fois à évaluer la facilité d'accéder par une ou plusieurs voies à chaque site mais aussi de vérifier l'état de ces voies par rapport au potentiel estimé des différents secteurs.

Les possibilités de bouclage sont également abordées, mais l'absence de bouclage automobile ne constitue pas un frein majeur à l'urbanisation d'un secteur : on s'assurera en revanche des possibilités de bouclage de circulations piétonnes et cycles ainsi que de la possibilité de maillage des réseaux AEP. Plus le site est accessible facilement, plus il sera réputé favorable.

Facilité d'aménagement (topographie + assainissement)

Le critère vise à évaluer les sites au regard d'éventuels freins techniques engendrés par une topographie trop contraignante ou des difficultés de raccordement aux différents réseaux. Un site facile à aménager sera celui dont les contraintes sont les moins importantes. Des solutions techniques alternatives pouvant être trouvées, il ne s'agit pas là d'un aspect réellement rédhibitoire. Toutefois, il est nécessaire de l'appréhender assez en amont pour anticiper d'éventuelles difficultés de mise en œuvre.

Fonctionnement urbain

Ce critère vise à estimer la pertinence de la localisation du site par rapport au fonctionnement urbain de Bischoffsheim. Il décrit également les avantages et inconvénients de l'urbanisation d'un site sur l'organisation globale de la commune.

Proximité au centre / Déplacement piéton

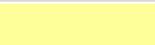
La proximité au centre est estimée en fonction d'un trajet piéton acceptable. On considère que les piétons sont prêts à marcher au maximum un kilomètre car le trajet ne dépasse pas les 10 minutes. Au-delà de 10 minutes de marche, on observe un report d'usage pour la voiture.

L'exposition du site

Des diagrammes permettent d'évaluer l'ensoleillement des sites au cours de l'année en fonction des masques lointains. La pente du site est à prendre en compte car elle influence l'orientation des pièces principales en fonction des vues.

3.2.3. Le code couleur

Selon ces différents critères, un site est jugé plus ou moins favorable à un projet d'extension. Un code couleur permet de faciliter la lecture des tableaux ci-dessous.

Très favorable	Favorable	Précautions à prendre	Moyennement favorable	Défavorable
				

3.2.4. Analyse site par site :

5 sites potentiels ont été identifiés et analysés :

- Le site de la rue des Rossignols
- Le site du Bruderberg
- Le site de la Stiermatt
- Le site du Bischenberg
- Le site Spergasse



Figure 47 : les sites d'extension potentiels

3.2.5. Secteur de la rue des Rossignols

Situation et accès

Le site d'analyse correspond actuellement à une zone IIAU du PLU. Il s'agit d'une zone de vergers de 1,9 hectares. Il est situé au nord-ouest de la commune et accessible par la rue des Rossignols et le chemin du Bischengasse. Le site est également accessible par un chemin piéton depuis la rue des Vergers. Le terrain, en limite d'agglomération se trouve en second rang, dans un secteur pavillonnaire, derrière les maisons de la rue des Vergers et de la rue des Rossignols.

Le secteur est en légère pente vers le sud et bénéficie d'une bonne exposition. A environ 500 m du centre, il reste assez éloigné de l'entrée principale de la commune.



Figure 48 : rue des Rossignols, situation et accès

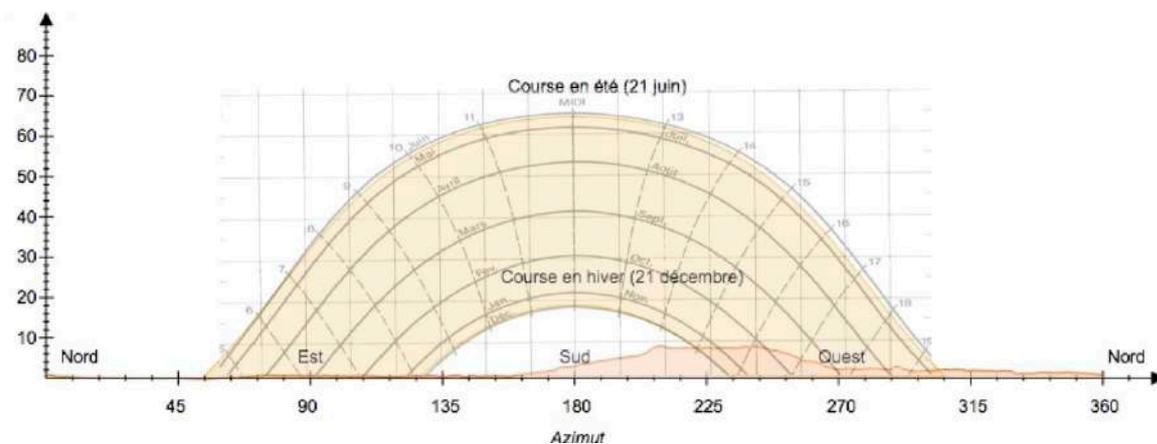


Figure 49 : diagramme solaire du site

Analyse multicritère

RUE DES ROSSIGNOLS		Enjeux
Surface		Env. 2 ha
Richesse écologique		Znieff 2 Milieu ouvert en limite d'agglomération : prairies, vergers, haies. Pas de zone humide à priori
Impact paysager		Réduction d'un espace ouvert de vergers et prairies en front urbain et entrée d'agglomération visible depuis la route de Bischoffsheim
Expositions aux risques et autres servitudes		Aléas moyen retrait-gonflement d'argile. Glissement de terrain à l'angle de la rue des Vergers Zone AOC en limite nord et ouest
Impact sur l'activité agricole		Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
Accessibilité du site		Accès depuis la rue des Rossignols (ER) et le chemin du Bischengasse
Facilité d'aménagement : topographie + assainissement		Légère pente est-ouest Bouclage possible entre la conduite AEP DN 200 de la rue des Vergers et la DN 100 de la rue des Mésanges ASS : DN 500 unitaire rue des Mésanges
Fonctionnement urbain		Site éloigné de l'entrée d'agglomération principale et de la gare : risque de multiplication des déplacements auto intra-urbains
Proximité du centre		550 m du centre 1 km de la gare
Exposition du site		Très bonne exposition : masque solaire lointain faible. Orientation du bâti favorable (80 à 100 % de rendement).
Situation foncière		Grand nombre de parcelles en lanière. Nombre de propriétaires à préciser.

3.2.6. Secteur du Bruderberg

Situation et accès

Le site d'analyse correspond actuellement à une zone IAU du PLU. Il s'agit d'un secteur de terres agricoles d'environ 4 hectares entre la route de Rosheim et la voie ferrée. Il est situé au nord-est de la commune et accessible par la route de Rosheim. Il inscrit en continuité de constructions existantes au Sud le long de la route de Rosheim et au Nord.

Le secteur est plat et bénéficie d'une bonne exposition. A environ 800 m du centre, il reste proche de la gare et des accès principaux de la commune.



Figure 50 : Aefftergrabe, situation et accès

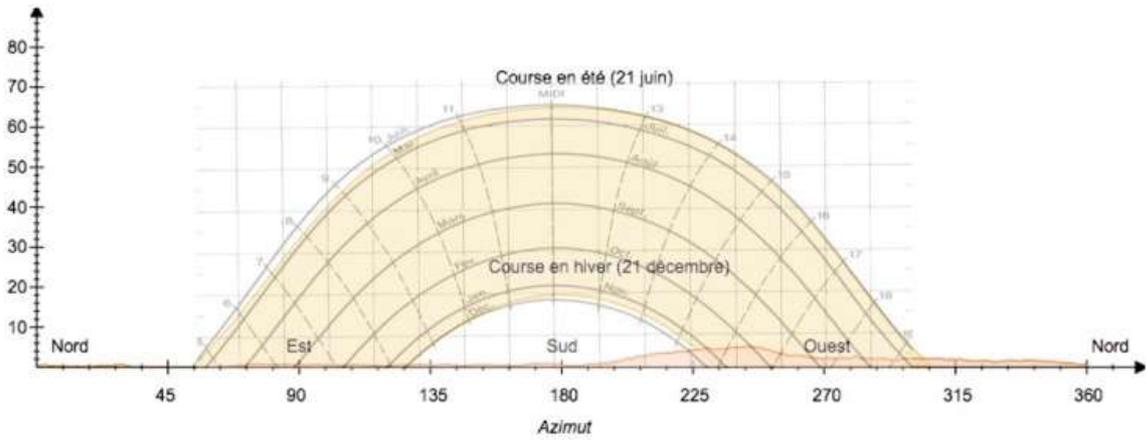


Figure 51 : diagramme solaire du site

Analyse multicritère

BRUDERBERG		Enjeux
Surface		Env. 4 ha
Richesse écologique		Znieff 2 Terres agricoles
Impact paysager		Enjeu d'entrée de ville
Expositions aux risques et autres servitudes		Non. zone de captage en limite est
Impact sur l'activité agricole		Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
Accessibilité du site		Accès depuis la route de Rosheim. Accès piéton au sud
Facilité d'aménagement : topographie + assainissement		Pente nulle. Bouclages à réaliser entre les rues des Romain, la rue des Vergers et la RD 422. ASS : DN 500 unitaire dans la RD 422 La partie Est de la zone sera difficilement mobilisable en raison de la présence de réseaux d'électricité, de gaz et la fibre optique.
Fonctionnement urbain		Secteur enclavé entre la RD et la ligne de chemin de fer. Éloigné du centre et fonctionnant isolément du reste du village
Proximité du centre		850 m du centre 400 m de la gare
Exposition du site		Très bonne exposition : masque solaire lointain faible. Orientation du bâti favorable (80 à 100 % de rendement.)
Situation foncière		Peu de propriétaires. Bonne maîtrise foncière publique.

3.2.7. Secteur de la Stiermatt

Situation et accès

Le site d'analyse correspond actuellement à une zone IAU du PLU actuel. Il s'agit de prairies et vergers de 1,6 hectares au cœur d'une zone pavillonnaire et en limite du centre ancien. Le Site est situé en seconde ligne de constructions existantes. Il s'agit d'un reliquat d'une opération d'aménagement sur quartier de la Stiermatt datant de la fin des années 1980. Il est accessible par la rue du Mont des Frères et la rue Stiermatt.

Le secteur est plat et bénéficie d'une bonne exposition. A la fois proche du centre et de la gare.



Figure 52 : Stiermatt, situation et accès

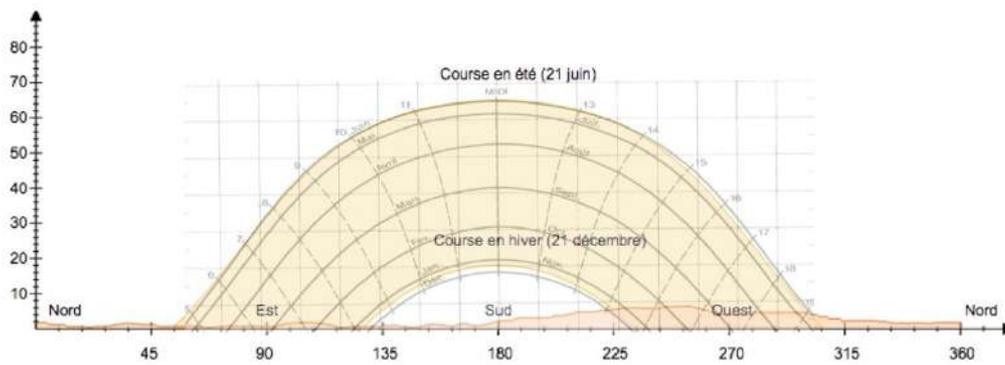


Figure 53 : diagramme solaire du site

Analyse multicritère

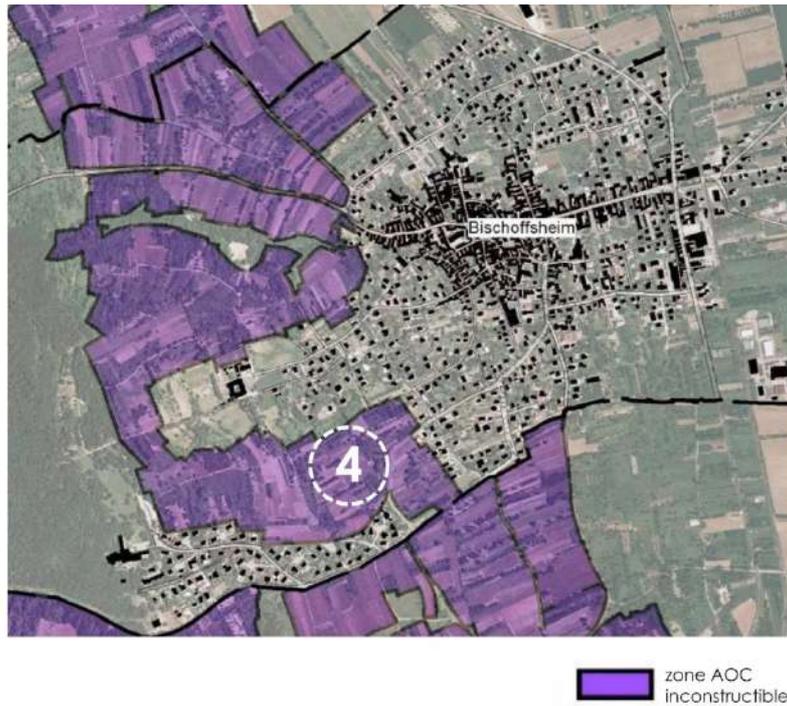
STIERMATT		Enjeux
Surface		Env. 1,6 ha
Richesse écologique		Znieff 2 Milieu ouvert intra-urbain : prairies, vergers, haies Pas de zone humide à priori
Impact paysager		Réduction d'un espace ouvert intra-urbain à l'articulation du village ancien et du pavillonnaire. Visibilité depuis les rues adjacentes.
Expositions aux risques et autres servitudes		Non
Impact sur l'activité agricole		Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
Accessibilité du site		Accès depuis la rue Schweitzer et de la rue Stiermatt
Facilité d'aménagement : topographie + assainissement		Pente nulle. Permet un maillage AEP entre la rue Schweitzer et la rue Stiermatt ASS : DN 300 unitaire rue Stiermatt
Fonctionnement urbain		Permet d'améliorer l'articulation entre le pavillonnaire et le village ancien
Proximité du centre		350 m du centre 500 m de la gare
Exposition du site		Très bonne exposition : masque solaire lointain faible. Orientation du bâti favorable (80 à 100 % de rendement.
Situation foncière		Nombreuses parcelles appartenant majoritairement à une seule famille.

3.2.8. Secteur du Bischenberg

Situation et accès

Le secteur est situé entre l'agglomération principale et le lotissement du Bischenberg sur les coteaux orientés sud-est. Il est éloigné du centre et de la gare.

Le secteur est en zone AOC inconstructible, c'est pourquoi, malgré sa localisation intéressante entre le Bischenberg et le tissu urbain principal, il n'a pas fait l'objet d'une analyse multicritères. Sa position sur le coteau rend par ailleurs son impact paysager très fort.



3.2.9. Secteur Spergasse

Situation et accès

Le site d'analyse correspond actuellement à une zone IIAU du PLU actuel. Il s'agit de prairies et vergers de 9,4 hectares (voie départementale comprise) en limite sud-est de la commune, et en limite de la route d'Obernai. Il est accessible par l'impasse des Bergers et la rue des Cerisiers.

Le secteur est plat et bénéficie d'une bonne exposition. A la fois proche du centre et de la gare.



Figure 54 : Spergasse, situation et accès

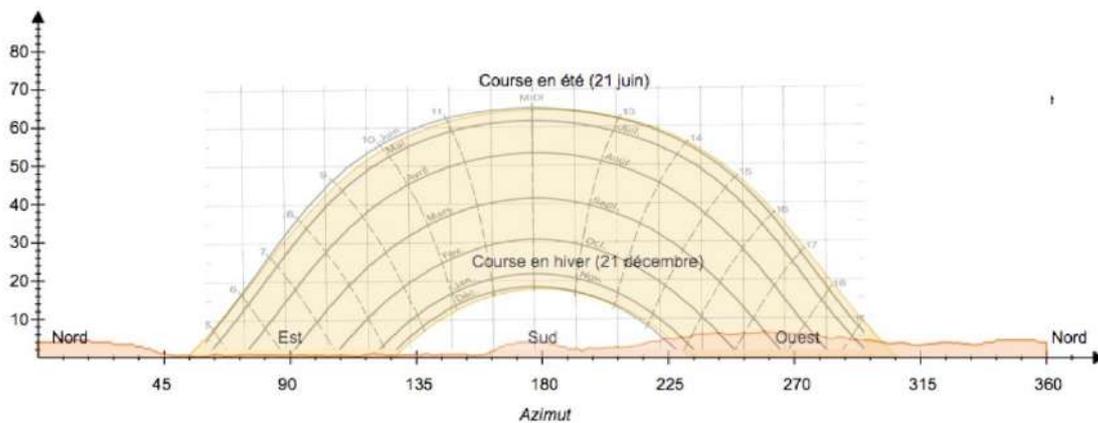


Figure 55 : diagramme solaire du site

Analyse multicritère

SPERGASSE		Enjeux
Surface		Env. 9 ha
Richesse écologique		Znieff 2 Milieu ouvert en limite d'agglomération : prairies, vergers, haies Pas de zone humide à priori
Impact paysager		Réduction d'un espace ouvert de vergers et prairies en front urbain et entrée d'agglomération visible depuis la route d'Obernai
Expositions aux risques et autres servitudes		Non
Impact sur l'activité agricole		Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole ; Absence de terrains déclarés à la PAC
Accessibilité du site		Accès depuis l'impasse des Bergers, la rue des Cerisiers et la route d'Obernai
Facilité d'aménagement : topographie + assainissement		Pente nulle. la surface du secteur interroge sur un phasage et des usages différents que l'habitat seul Bouclage à réaliser entre la rue des Cerisiers, l'impasse des Bergers et la Route d'Obernai. ASS : possibilité de se raccorder en séparatif
Fonctionnement urbain		Site offrant un fort potentiel de développement à la fois proche du centre, des extensions récentes et de la route d'Obernai. Le secteur situé le long de la départementale et de la voie ferrée est moins favorable à l'habitat et davantage aux commerces et services
Proximité du centre		700 m du centre 400 m de la gare
Exposition du site		Très bonne exposition : masque solaire lointain faible. Orientation du bâti favorable (80 à 100 % de rendement).
Situation foncière		Nombreuses parcelles. Maîtrise foncière publique à plus de 25% . Existence d'un jardin partagé dans le secteur

3.2.10. Zones d'activités économiques

Deux zones d'activités présentent un potentiel d'extension :

1/ La zone des Acacias :

Idéalement positionnée le long de l'échangeur avec la RD500, cette zone présente un potentiel d'extension sur sa partie ouest, à condition uniquement de réduire la marge de recul fixée depuis l'axe de la RD500 (conformément à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme).

Cette étude est intégrée à la révision du PLU. Elle permet de définir le cadre d'aménagement urbain, architectural et paysager.

Cette emprise fait partie de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT.



2/ Zone d'activités Europe 2000

La zone d'activités au Nord, dite Europe 2000, où est implantée l'entreprise Velum, présente un foncier disponible de 3,76 ha dans sa partie Sud. Il s'agit d'une réserve foncière de l'entreprise pour son propre développement.

Elle fait partie de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT.



 Potentiel d'extension

3.2.11. Synthèse de l'analyse du potentiel de développement

Potentiel intra-muros

L'ensemble des dents creuses identifiées théoriquement les plus facilement urbanisables représentent une surface de 8,7 ha.

La mobilisation de ce foncier est difficile et représente environ 0,25ha/an depuis 2018. À l'horizon 2040, la consommation d'espaces en dents creuses peut être estimée à 3,7ha.

Potentiel en extension

Le site de la rue des Rossignols : Site de vergers éloigné de l'entrée d'agglomération principale et de la gare : risque de multiplication des déplacements auto intra-urbains.

Le site de Stiermatt : Site de vergers et jardins intra urbain. A l'articulation du village ancien et de la zone pavillonnaire nord.

Le site Spergasse : large secteur de prés-vergers proche de la route d'Obernai, relié à la zone pavillonnaire Sud par la rue des Cerisiers et l'Impasse des Bergers.

Le site du Bruderberg : Secteur en terrain agricole situé entre la RD et la ligne de chemin de fer. Eloigné du centre et fonctionnant isolément du reste du village.

Le site du Bischenberg : Secteur bénéficiant d'une protection au titre de l'AOC. Il est inconstructible.

Deux sites d'activités identifiés dans l'enveloppe urbaine du SCOT.

	STIERMATT	ROSSIGNOLS	SPERGASSE	BRUDERBERG
Surface	1,6 ha	1,9 ha	9 ha	3,8 ha
Richesse écologique	Znieff 2 Milieu ouvert intra-urbain : prairies, vergers, haies Pas de zone humide à priori	Znieff 2 Milieu ouvert en limite d'agglomération : prairies, vergers, haies. Pas de zone humide à priori	Znieff 2 Milieu ouvert en limite d'agglomération : prairies, vergers, haies Pas de zone humide à priori	Znieff 2 Terres agricoles
Impact paysager	Réduction d'un espace ouvert intra-urbain à l'articulation du village ancien et du pavillonnaire. Visibilité depuis les rues adjacentes.	Réduction d'un espace ouvert de vergers et prairies en front urbain et entrée d'agglomération visible depuis la route de Bischoffsheim	Réduction d'un espace ouvert de vergers et prairies en front urbain et entrée d'agglomération visible depuis la route d'Obernai	Enjeu d'entrée de ville
Expositions aux risques et autres servitudes	Non	Aléas moyen retrait-gonflement d'argile. Glissement de terrain à l'angle de la rue des Vergers Zone AOC en limite nord et ouest	le parcellaire situé 100m de part et d'autre de la RD422 est exposé aux nuisances acoustiques d'infrastructures de transport terrestre	Non. zone de captage en limite est
Impact sur l'activité agricole	Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole	Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole	Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole ; Absence de terrains déclarés à la PAC	Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
Accessibilité du site	Accès depuis la rue Schweitzer et de la rue Stiematt	Accès depuis la rue des Rossignols (ER) et le chemin du Bischengasse	Accès depuis l'impasse des Bergers, la rue des Cerisiers et la route d'Obernai	Accès depuis la route de Rosheim. Accès piéton au sud
Facilité d'aménagement : topographie + assainissement	Pente nulle. Permet un maillage AEP entre la rue Schweitzer et la rue Stiematt ASS : DN 300 unitaire rue Stiematt	Légère pente est-ouest Bouclage possible entre la conduite AEP DN 200 de la rue des Vergers et la DN 100 de la rue des Mésanges ASS : DN 500 unitaire rue des Mésanges	Pente nulle. la surface du secteur interroge sur un phasage et des usages différents que l'habitat seul. Bouclage à réaliser entre la rue des Cerisiers, l'impasse des Bergers et la Route d'Obernai. ASS : possibilité de se raccorder en séparatif	Pente nulle. Bouclages à réaliser entre les rues des Romain, la rue des Vergers et la RD 422. ASS : DN 500 unitaire dans la RD 422 La partie Est de la zone sera difficilement mobilisable en raison de la présence de réseaux d'électricité, de gaz et la fibre optique.
Fonctionnement urbain	Permet d'améliorer l'articulation entre le pavillonnaire et le village ancien	Site éloigné de l'entrée d'agglomération principale et de la gare : risque de multiplication des déplacements auto intra-urbains	Site offrant un fort potentiel de développement à la fois proche du centre, des extensions récentes et de la route d'Obernai. Le secteur situé le long de la départementale et de la voie ferrée est moins favorable à l'habitat et davantage aux commerces et services	Secteur enclavé entre la RD et la ligne de chemin de fer. Eloigné du centre et fonctionnant isolément du reste du village
Proximité du centre	350 m du centre 500 m de la gare	550 m du centre 1 km de la gare	700 m du centre 400 m de la gare	850 m du centre 400 m de la gare
Exposition du site	Très bonne exposition : masque solaire lointain faible. Orientation du	Très bonne exposition : masque solaire lointain faible. Orientation du	Très bonne exposition : masque solaire lointain faible. Orientation du	Très bonne exposition : masque solaire lointain faible. Orientation du bâti

	bâti favorable (80 à 100 % de rendement).	bâti favorable (80 à 100 % de rendement).	bâti favorable (80 à 100 % de rendement).	favorable (80 à 100 % de rendement).
<i>Situation foncière</i>	Nombreuses parcelles appartenant majoritairement à une seule famille.	Nombreuses parcelles	Nombreuses parcelles. Maîtrise foncière publique à plus de 25% . Existence d'un jardin partagé dans le secteur	Peu de propriétaires Bonne maîtrise foncière publique.
<i>Potentiel (SCoT)</i>	20 logts/ha	25 logts /ha	25 logts /ha	25 logts /ha
	32 logements	48 logements	225 logements	95 logements

Figure 56 : Tableau de synthèse de l'analyse multicritères

Le secteur Spergasse dispose du plus grand potentiel de création de logements couvrant à lui seul la quasi-totalité du besoin en extension. Or la Commune doit pouvoir répondre aux besoins d'équipements publics et de développement de services qui ne trouvent pas leur place dans le tissu ancien ou dans les zones artisanales existantes.

Le site de la Spergasse est particulièrement bien adapté à accueillir :

- Des activités commerciales et de services le long de la RD422, du fait de l'attractivité de cet axe principal. Il présente une accessibilité idéale aux axes routiers (VL, PL et circulations douces) et un relief plat facilitant l'accès aux personnes à mobilité réduite. Cette partie est moins favorable à l'habitat du fait de l'exposition au bruit, toutefois, le logement peut venir en complément de la vocation principale.
- Des équipements publics du fait d'une proximité aux zones d'habitat et aux axes principaux. L'implantation en périphérie immédiate de la zone urbaine et en bordure de zone naturelle milite pour en faire un espace de transition en y implantant préférentiellement des équipements « verts » tels que cimetière paysager, jardin partagé (d'ailleurs déjà présent sur le site), et en soignant particulièrement l'intégration des autres équipements.