



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

BISCHOFFSHEIM

RAPPORT DE PRESENTATION

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATIONS

Révision n°2 du PLU le 11/12/2010
Mise à jour du PLU le 06/06/2017
Mise à jour du PLU le 10/12/2018
Mise en compatibilité du PLU le 10/04/2021

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

Réalisation

LE PHIL SAS
Atelier d'urbanisme

19, rue de Haslach 68140 MUNSTER

SOMMAIRE

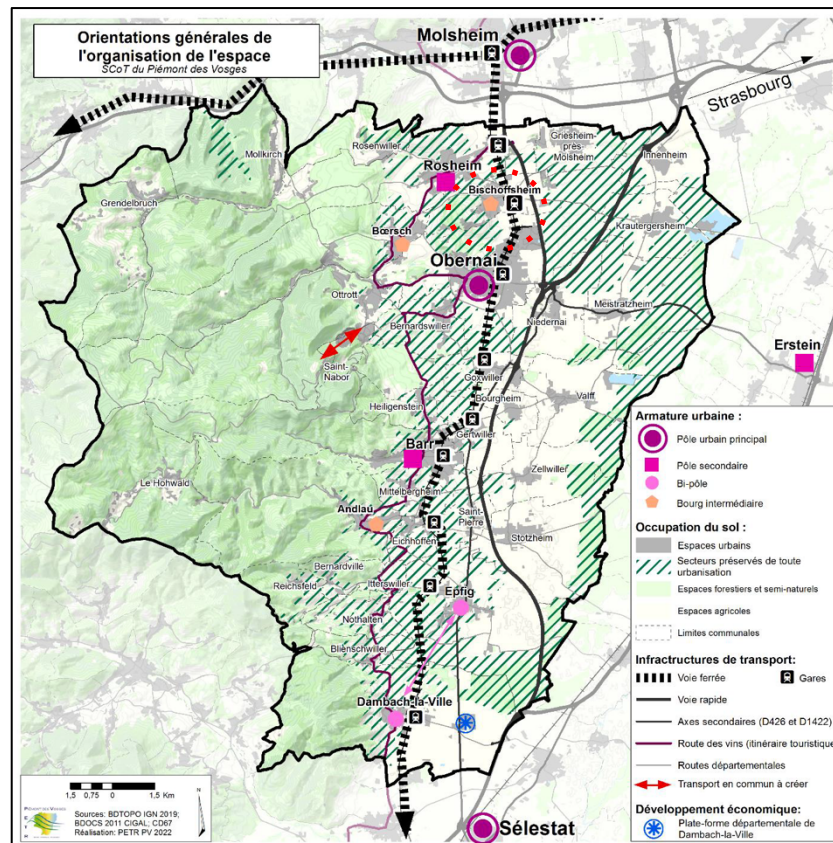
EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	4
1.1 GRANDS PRINCIPES DU PADD : EXPLICATION DE LA STRATEGIE GLOBALE	4
1.2. LES CHAPITRES ET LES ORIENTATIONS DU PADD	10
1.3. TABLEAUX DE SYNTHESE DU PROJET DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT	38
1.4. MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE	39
EXPOSE DES MOTIVATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	41
CHOIX DES SITES	41
2.2 OAP SECTORIELLES 1 : LE BRUDERBERG	43
2.2.1. Choix du site	43
2.2.2. Justification des principes d'aménagement	44
2.2.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD	46
2.3. OAP SECTORIELLES 2 : STIERMATT	47
2.3.1. Choix du site	47
2.3.2. Justification des principes d'aménagement	48
2.3.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD	49
2.4. OAP SECTORIELLES 3 : SPERGASSE	50
2.4.1. Choix du site	50
2.4.2. Justification des principes d'aménagement	51
2.4.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD	53
2.5. OAP THEMATIQUE	54
2.5.1. OAP Trame verte et bleue	54
2.5.2. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD	54
EXPOSE DES MOTIVATIONS DU REGLEMENT	56
3.1 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	56
3.1.1. Dispositions communes applicables à toutes les zones	56
3.2. MOTIFS ET PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES URBAINES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES	58
3.2.1. La zone UA	58
3.2.2. La zone UB	63
3.2.3. Les zones UE	70
3.2.4. Les zones UF	74
3.2.5. Les zones UX	75
3.3. MOTIFS ET PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES A URBANISER ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES	80
3.3.1. Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	80
3.3.2. Les zones à urbaniser à court et moyen terme : IAU	80
3.3.3. Les zones à urbaniser à court et moyen terme : AUM	86
3.3.4. Les zones à urbaniser à court et moyen terme : AUE	91
3.3.5. Les zones à urbaniser à long terme : IIAU	95
3.4. MOTIFS ET PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES	96
3.4.1. Les zones agricoles	96
3.4.2. Les zones naturelles	100
3.5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES	103
3.5.1. Les emplacements réservés	103
3.5.2. Dispositions réglementaires liées à la protection des habitats naturels (au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme)	104
Tableau des superficies de zone	105

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1.1 Grands principes du PADD : explication de la stratégie globale

Une polarité à développer dans un environnement riche et contraint

La commune de Bischoffsheim constitue une polarité à l'échelle de la Communauté de Communes des Portes de Rosheim (2^{ème} en termes d'habitants et d'emplois), mais également à l'échelle du PETR du Piémont des Vosges, la commune faisant partie des 8 polarités de l'armature urbaine identifiées sur les 35 communes.



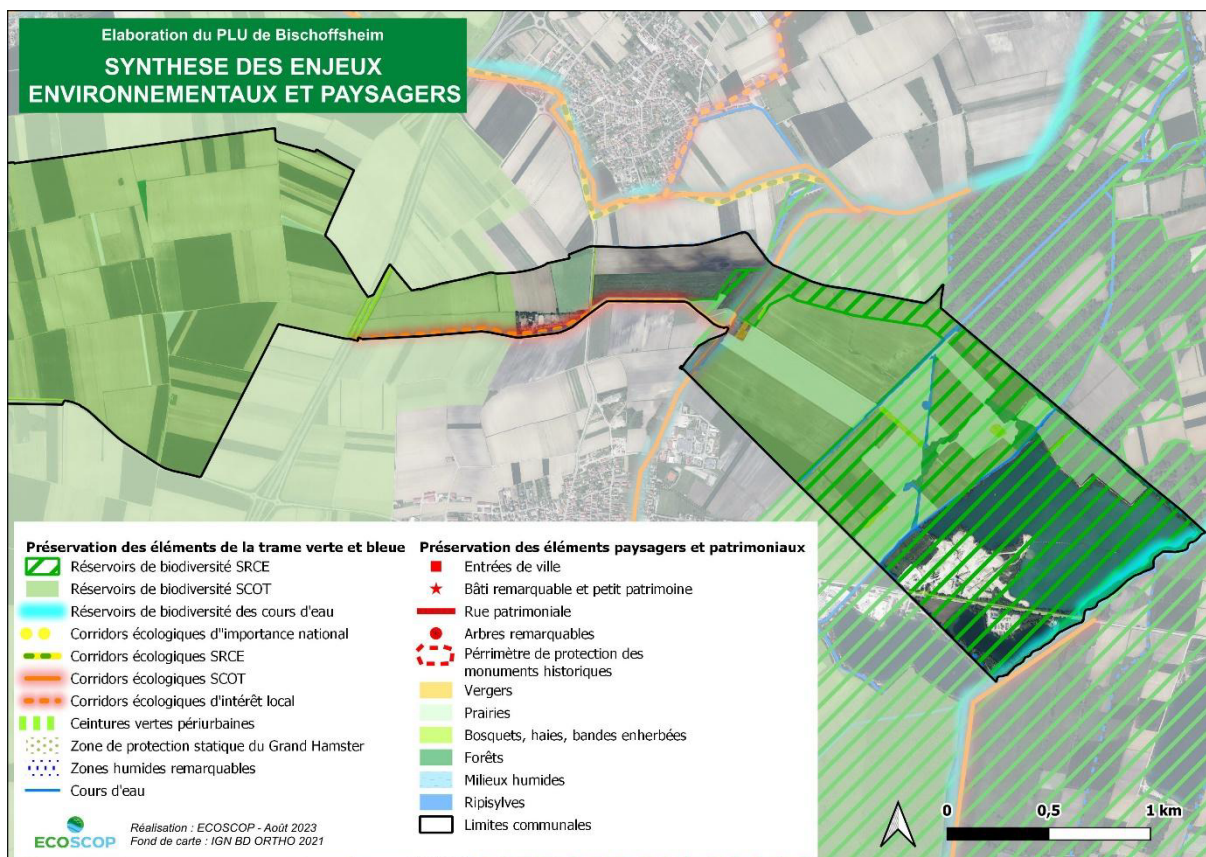
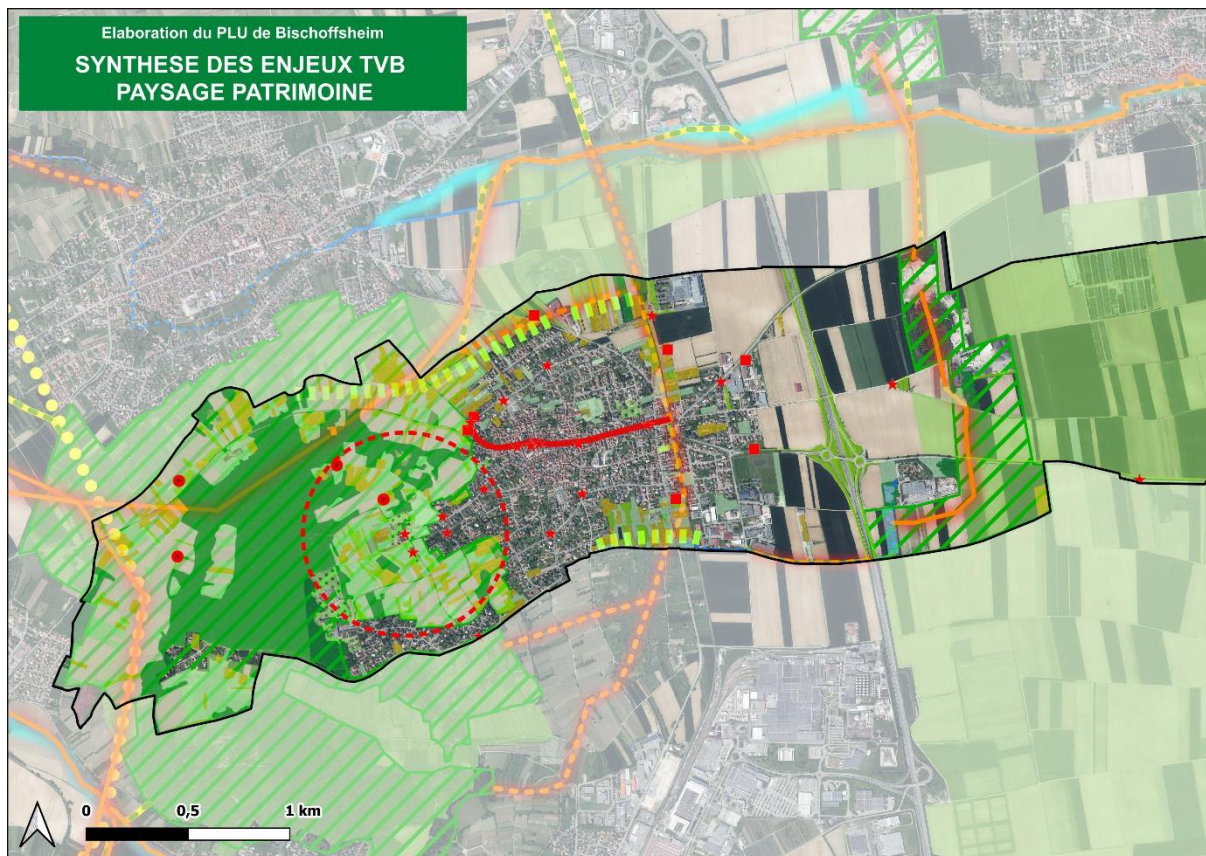
Armature urbaine du SCOT (DOO – SCOT du Piémont des Vosges)

À ce titre, Bischoffsheim ambitionne de conforter et renforcer sa fonction de polarité, conformément aux objectifs du SCOT du Piémont des Vosges, en développant une offre mixte de logements, d'équipements et d'emplois, permettant un développement cohérent et équilibré.

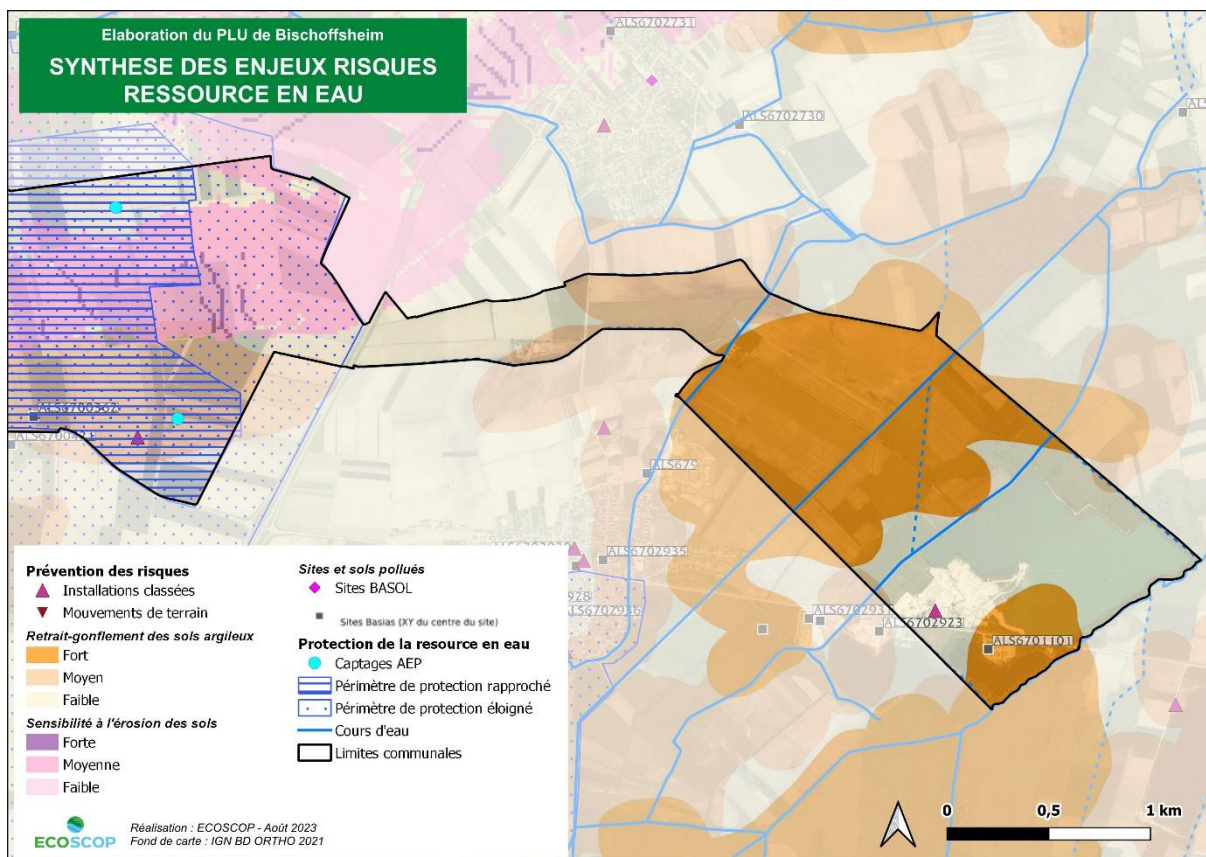
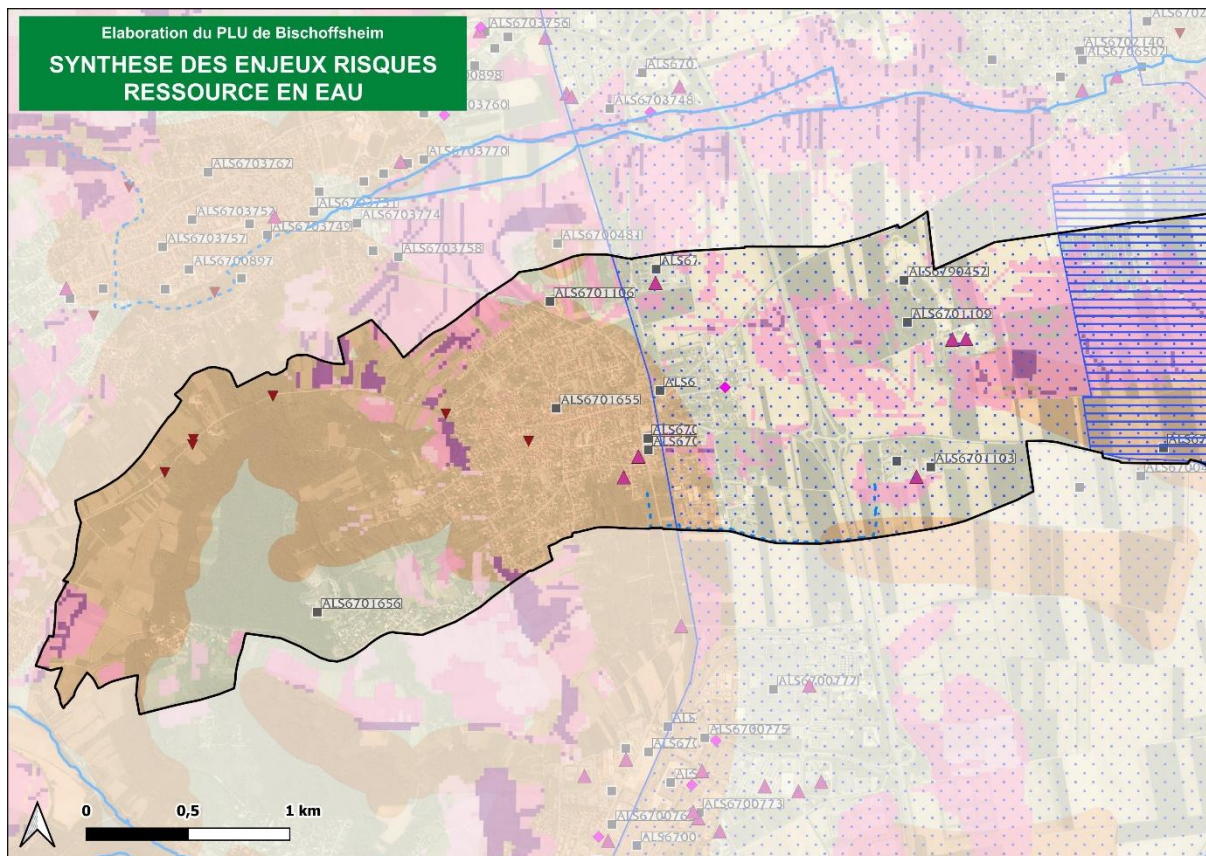
Au-delà de cette fonction de polarité, Bischoffsheim constitue également un territoire qui présente une grande richesse écologique, paysagère et patrimonial : ZNIEFF, zones humides remarquables, site inscrit, monument historique, zones AOC, ENS, RNR, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, Zone de Protection du Grand Hamster...

L'ensemble du ban Ouest et Est de la commune est concerné par ces périmètres d'inventaires ou de protection du patrimoine naturel et paysager, ce qui implique la préservation de ces espaces.

À cet environnement naturel s'ajoute également plusieurs contraintes environnementales : périmètre de protection d'un captage d'eau, relief sur la partie Ouest de la commune à partir de la D422, zone inondable à l'Est, sensibilité à l'érosion à l'ouest, mouvements de terrain, risque industriel...



Synthèse des enjeux environnementaux et paysagers (EIE Ecoscop)



Synthèse des enjeux liés aux risques et à la ressource en eau (EIE Ecoscop)

L'ensemble de ces éléments contraint donc très largement le territoire communal. La prise en compte de ce cadre environnemental constitue un préalable dans l'élaboration du projet de la ville, étant donné qu'il conditionne les choix d'aménagement possibles, notamment pour l'identification des secteurs susceptibles d'accueillir le développement futur envisagé.

L'atteinte des objectifs de développement de la commune doit donc s'inscrire en accord avec celui de la préservation de l'environnement, des paysages et du patrimoine pour la préservation du cadre de vie des habitants et des milieux naturels.

Bischoffsheim, un territoire engagé pour la nature et le climat

Il est à noter que la Commune a été vertueuse ces dernières années, avec seulement **3,1ha d'espaces consommés entre 2011 et 2021** (d'après le Portail de l'artificialisation des sols) et seulement 1,5 ha sur les 10 dernières années (2014-2024, d'après analyse comparative des vues aériennes).

Bischoffsheim est engagée depuis plusieurs dizaines d'années dans une démarche volontariste et cohérente et a été reconnue Territoire Engagé pour la Nature et le Climat depuis 2020 (reconduit en 2023) grâce aux nombreuses actions menées et en cours, comme :

- **le classement en Espace Naturel Sensible de la colline du Bischenberg depuis 2005** portant sur 178ha en AOC pour la protection des pelouses sèches et des vergers. A ce jour plus de 15 ha ont été acquis et 200 arbres fruitiers plantés, le tout géré par le Conservatoire des sites ou mis en location familiale. 3ha de cultures au pied du Bischenberg ont été remis en prairies.
- **l'arrêt de l'exploitation forestière de la forêt sommitale du Bischenberg et la création d'une Réserve Naturelle Régionale en 2024**
- **la création d'îlots refuges en plaine** tels que la création d'un bassin d'infiltration des eaux pluviales de 1,5ha favorable au crapaud vert, la mise en place de 4ha de culture favorable au hamster et à la biodiversité, la plantation de 350m de haies,
- **la protection et la reconquête des milieux humides dans le Ried communal**, par la mise en place de baux environnementaux, la remise en prairie de 40ha de cultures, la protection de 8ha de prairies remarquables, la mise en place de 3,5km de bandes enherbées le long des fossés, la plantation de 4km de haies, la réouverture de 2km de fossés, la renaturation du cours de l'Ehn et de 11 mares,
- **l'implication des services communaux dans la gestion différenciée** des bords de chemins, la gestion extensive des haies au lamier, la préservation des haies pour la lutte contre l'érosion et les glissements de terrain, le recyclage des déchets verts, la labellisation zéro phyto, les pratiques éco-responsables de tonte et de fleurissement,
- **la rénovation énergétique** des bâtiments et de l'éclairage public, les réductions vertueuses des consommations d'énergie et d'eau,
- **la proactivité pour le développement des circulations douces** à l'échelle communale et intercommunale
- **Les actions pédagogiques, la création d'un jardin partagé en permaculture** (plus de 20 familles impliquées),
- **Les actions en faveur des eaux pluviales** par la gestion du ruissellement des chemins ruraux et la création de zones d'infiltration,

Par ailleurs, **Bischoffsheim est propriétaire d'une forêt de 1150ha** sur le ban de Boersch entre Natzwiller et Klingenthal labellisée PEFC.

La Commune dispose également d'un potentiel important de renaturation en plaine et dans le ried qu'elle a intégré dans son projet.

En plaine, la fin de remblaiement d'une ancienne carrière de sable de 15ha permettra de créer un îlot refuge majeur au milieu des cultures, en lien avec les éléments de trame verte déjà constitués.

La fin d'exploitation de la gravière d'une superficie de 85ha est prévue à très court terme. La cessation d'activité s'accompagnera d'une renaturation des abords du plan d'eau, berges et carreau. Ceci s'inscrit, avec le projet de développement d'une filière herbe dans le ried, dans la volonté politique de protection des milieux humides et de la nappe phréatique.

Enfin, le site de cette gravière a été retenu pour l'implantation **d'un parc photovoltaïque flottant sur 12,3 ha** d'une puissance crête installée d'environ 22 MWc pour une production de 23,8 GWh/an, ce qui participe à la réalisation des objectifs en matière de développement des énergies renouvelables fixés à l'échelle nationale et locale.

Le choix de l'implantation du projet à endroit permet également la **reconversion du site** par une activité ayant des impacts écologiques et paysagers faibles.

Des choix de développement pour répondre aux besoins

À ce titre, la Commune a ciblé des secteurs de « développement préférentiels », qui s'inscrivent sur des espaces qui ne font pas l'objet de mesures de protection environnementale et qui sont en cohérence avec le tissu urbain existant.

Ces secteurs de développement sont nécessaires afin d'apporter une réponse globale et cohérente aux besoins de la population, à la fois quantitative et qualitative.

Ils permettront de développer une offre de logements diversifiée en faveur des parcours résidentiels, notamment adaptée en termes de typologie et de coût en direction des jeunes, mais aussi des seniors qui doivent pouvoir trouver sur la commune des logements adaptés.

Or, les opérations qui se développent aujourd'hui par divisions parcellaires et qui se développeront en l'absence de ces secteurs, ne contribueront pas à cette diversification, notamment en termes de logements collectifs et intermédiaires. En effet, les parcelles en dents creuses font l'objet d'une rétention foncière, à laquelle s'ajoute aujourd'hui le coût du foncier, lié notamment à la pression foncière ce qui accentue les déséquilibres socio-démographiques constatés.

De plus, l'enveloppe urbaine actuelle ne permet pas de répondre en totalité aux besoins en termes d'équipements publics du fait d'un déficit en réserve foncière, ni au développement des activités économiques.

Le projet, en cohérence avec la trame urbaine existante permettra de compléter le maillage communal, notamment en faveur des mobilités douces, ce qui améliorera les conditions de circulation.

Le choix de ces secteurs est également guidé par le principe de proximité entre l'habitat, la gare, le centre-ville, les commerces, les services et les emplois, afin de limiter les besoins de recours aux véhicules motorisés.

Le choix de développement s'inscrit dans la continuité de l'enveloppe urbaine en veillant à préserver les espaces naturels sensibles du ban communal et en maintenant l'écrin vert du village.

L'élaboration du projet de la ville vise donc bien la conciliation des enjeux nécessaires à son développement comme bourg intermédiaire et à la préservation de l'environnement, ainsi qu'au cadre de vie des habitants.

Pour la mise en œuvre de cette vision globale, la Commune propose les orientations générales et thématiques suivantes, elles-mêmes traduites dans les OAP, le règlement écrit et le plan de zonage.

Il est à noter que la Commune a depuis des décennies une stratégie de maîtrise foncière par voie de préemption qui lui permet aujourd'hui de disposer d'emprises importantes dans les secteurs de développement futur. Ceci constitue un atout indéniable dans la maîtrise des opérations d'aménagement, qui ont toutes été réalisées jusqu'ici sous forme d'AFUA, permettant à la collectivité de participer à l'élaboration du projet et d'en garantir la qualité dans le respect des orientations du PLU.

1.2 Les chapitres et les orientations du PADD

I-LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

ORIENTATION 1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET FONCTIONNEL

MAITRISER L'ETALEMENT URBAIN ET LA CONSOMMATION FONCIERE :

- en urbanisant en priorité les espaces encore libres situés au sein des zones urbanisées, conformément aux objectifs du SCOT et de la loi Grenelle,
- en permettant des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace.

La densification de l'habitat dans l'enveloppe urbaine se fait suite à des divisions parcellaires, des transformations de corps de ferme, ... L'objectif est de permettre la transformation du bâti ancien et l'optimisation du foncier intra-muros, notamment des dents creuses. Les formes urbaines denses tels que l'habitat collectif et intermédiaire sont admises. L'hypothèse retenue conformément aux objectifs du SCOT est la création de 30% des logements par densification dans l'existant.

La division de logements ou l'aménagement de corps de ferme est limité par la nécessité de création de places de stationnement à la parcelle.

Cette volonté forte de ne pas reporter sur le domaine public les besoins en stationnement est justifiée par le fait que la commune n'est pas desservie par des transports en communs urbains et que l'utilisation de la voiture reste incontournable. En effet, 95,9% des ménages dispose d'au moins 1 voiture en 2021, contre 93,8% en 2010. En 2021, 82,8% des déplacements domicile-travail se faisaient en voiture.

Par ailleurs, la possibilité de créer des parcs de stationnement publics est très limitée par l'emprise étroite des voiries et les réserves foncières inexistantes.

La Commune priorise les acquisitions foncières pour le développement des équipements publics, bien qu'elle ait également acquis des propriétés notamment au centre-ville pour créer du stationnement dans le cadre de la redynamisation de la place Saint-Rémy.

La division de grands logements en zones pavillonnaires se fait naturellement au gré des mutations, mais reste assez limitée. La tendance constatée est plutôt la division de grandes parcelles par la construction de maisons individuelles.

La topographie de la commune tend à limiter les constructions denses dans les parties les plus pentues du village (Bischenberg) soit un bon tiers de la zone urbaine.

Le caractère villageois est préservé par des dispositions architecturales très encadrées et par une volonté de maintien de la végétalisation à la parcelle forte.

Par voie de conséquence la densification est moindre que celle qui pourrait être attendue, ce qui va également dans le sens de la préservation du cadre de vie.

PREVOIR DES ZONES D'EXTENSION BIEN DIMENSIONNEES ET CALIBREES :

- pour favoriser un développement progressif et maîtrisé des zones urbanisées,
- pour permettre une meilleure intégration des nouveaux habitants,
- pour pouvoir faire face aux besoins en matière d'équipement.

Du fait de la forte pression foncière, des configurations limitantes de la topographie, du parcellaire ou des bâtis existants, l'enveloppe urbaine actuelle ne permet pas de répondre à tous les besoins en matière d'habitat notamment en termes de parcours d'accès à la propriété des jeunes, de logement social et d'adaptation des logements aux seniors.

Les zones d'extension sont indispensables pour permettre de répondre au besoin de mixité d'habitat (habitat intermédiaire, collectif, aidé, adapté, ...), mais aussi de commerces et de services qu'il y a lieu de renforcer pour conserver l'attractivité de la Commune. L'implication forte de la Commune dans les opérations permet notamment la maîtrise du phasage du développement et un partenariat avec des bailleurs pour une plus grande ouverture au logement social.

Par ailleurs, la politique d'acquisition foncière a permis à la Commune de maintenir un bon niveau d'équipement en permettant la création ou l'extension de bâtiments publics (complexe sportif, écoles, périscolaires, bibliothèque, ...). Les espaces aujourd'hui disponibles ne permettent toutefois pas de faire face à tous les enjeux futurs, en particulier face aux demandes des milieux associatifs et aux besoins d'extension ou de création d'équipements publics (cimetière, jardins partagés, ...).

Le choix des zones d'extension s'est fait dans les secteurs les plus pertinents en matière d'accessibilité à tous avec un phasage permettant de d'anticiper les évolutions futures.

INSCRIRE LES ZONES D'EXTENSION EN CONTINUITÉ DU BÂTI EXISTANT, DANS LES SITES LES PLUS ADAPTÉS, POUR GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX :

Délimiter les zones d'extension sur la base d'un projet urbain cohérent et de la prise en compte des contraintes, des sites et des paysages, de la sensibilité environnementale, de l'articulation avec l'existant, de la qualité des accès et dessertes... afin d'assurer un urbanisme cohérent et l'intégration des opérations futures dans le contexte existant.

L'analyse des secteurs potentiels d'extension future a été faite en tenant compte des contraintes topographiques, techniques, paysagères et écologiques. Les sites présentant la meilleure articulation avec le tissu existant, une bonne desserte et les impacts les plus faibles ont été retenus.

La priorité est donnée aux secteurs potentiels situés au sein des zones déjà urbanisés ou qui peuvent être urbanisés sans remettre en question le fonctionnement urbain général. C'est le cas du secteur Stiermatt en cœur d'îlot correspondant au reliquat d'une opération d'aménagement du début des années 1990. Mais également du secteur Bruderberg qui s'inscrit dans un mitage de constructions au Nord de la route de Rosheim, pour lesquelles les dessertes en réseaux et voiries sont déjà existantes.

L'urbanisation projetée au lieu-dit de la Spergasse contribue à l'amélioration du fonctionnement urbain en proposant un quatrième axe de circulation est-ouest, en sécurisant l'entrée de ville Sud et en permettant la création d'une liaison douce vers le quartier Est par un passage sous la voie ferrée.

Les sites ont été choisis de sorte à concentrer les nouveaux flux de circulation à proximité de la gare et de la route départementale 422, axe nord-sud qui traverse la commune. Outre le souci de limiter les flux dans le village ancien et le tissu pavillonnaire, ces choix permettent aussi de limiter les constructions sur la colline du Bischenberg et ainsi de préserver le paysage de son entité emblématique. En concentrant les nouvelles constructions au pied du Bischenberg, et donc à des altitudes plus basses, la nouvelle urbanisation se fera dans la continuité de l'existant et avec une meilleure intégration paysagère. La zone AU dit des Rossignols du premier PLU a été supprimée pour ces raisons.

La commune a également fait le choix d'appliquer une densité de construction plus forte pour limiter l'étalement du tissu urbain.

ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT À PROXIMITÉ DE LA GARE ET DES GRANDS AXES :

Localiser de manière privilégiée les nouveaux logements et l'offre de commerce et services à proximité de la gare et des grands axes pour réduire les déplacements et maîtriser les nouveaux flux.

FAVORISER LA MIXITÉ DES FONCTIONS URBAINES :

Permettre la mixité des fonctions urbaines en favorisant l'implantation de commerces et services dans l'ensemble du tissu urbain.

L'ensemble des secteurs de développement est situé à moins de 500 mètres de la gare, ce qui permet d'encourager l'utilisation du mode de transport ferroviaire.

Les commerces et services se sont installés historiquement le long de la rue Principale, puis le long de la route d'Obernai. De nombreux commerces et services sont toutefois présents dans le tissu résidentiel. Cette mixité fonctionnelle doit être maintenue pour maintenir cette proximité entre les habitants et leurs commerces. La nouvelle zone AUM offrira de nouvelles potentialités pour l'installation de commerces et services. Cette offre complémentaire participe au renforcement du statut de bourg-intermédiaire de Bischoffsheim.

AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

- Renforcer les connexions douces entre le tissu pavillonnaire au Nord et le centre de Bischoffsheim.
- Traiter la double coupure urbaine formée par la Route d'Obernai et le chemin de fer.
- Rendre la ligne de chemin de fer plus perméable pour améliorer le maillage viaire.

Le maillage de circulations douces hors des grands axes de circulation permet de relier les quartiers d'habitat, les commerces et la gare de manière sécurisée. La connexion des secteurs d'extension figure aux OAP.

A l'occasion de ces opérations, la création de giratoires permettra de sécuriser les entrées de ville Nord et Sud ainsi que le franchissement des routes de Rosheim et d'Obernai.

Bischoffsheim est coupée par la voie de chemin de fer en deux parties Est et Ouest uniquement reliées par le passage à niveau de la route de Krautergersheim. La création d'un passage souterrain pour les circulations douces dans le cadre de l'aménagement du secteur Spergasse permettra de créer une seconde liaison entre le village et les zones sportives et d'activités du Stade.

RESTRUCTURER LA PLACE CENTRALE SAINT-RÉMY

- Requalifier l'espace public de la place en réorganisant le stationnement du centre.

RÉORGANISER L'OFFRE EN STATIONNEMENT

- Améliorer l'offre en stationnement au centre de Bischoffsheim.
- Maintenir l'offre de stationnement aux abords de la gare.
- Exiger des places de stationnement au plus près des besoins des constructions.

Le tissu urbain présente des capacités de stationnement limitées sur le domaine public, surtout dans le centre ancien. Les enjeux sont importants, en particulier au niveau de la place St Rémy, Il s'agit à la fois d'apaiser et de requalifier la place centrale aujourd'hui dominée par la voiture tout en proposant des alternatives de stationnement et d'accès doux aux commerces et aux services publics à proximité.

De même au niveau de la Gare, l'attractivité croissante de la liaison ferroviaire crée une saturation des capacités de stationnement sur le parking dédié.

Bischoffsheim a engagé des investissements importants en ce sens, toutefois, le domaine public ne peut absorber les besoins en stationnement des nouvelles opérations. Les

constructions existantes et futures doivent pouvoir répondre sur leur unité foncière au besoin que crée leur destination. C'est pourquoi, la Commune a pris des mesures fortes en matière de stationnement privé dans son règlement.

Principes de traduction réglementaire

Les secteurs d'extension ont été définis de sorte à limiter l'impact de la nouvelle urbanisation sur le paysage communal et sur le fonctionnement urbain général.

Les nouveaux logements viendront se greffer à proximité des axes de circulation principaux et à moins de 500 mètres de la gare. L'aménagement des secteurs Bruderberg et Spergasse permet de traiter des problématiques de sécurisation des entrées de ville et de liaisons douces.

La mixité fonctionnelle est permise dans l'ensemble des zones urbaines. Toutes les activités compatibles avec le voisinage d'habitations sont admises dans ces zones.

La commune a choisi de créer un secteur de zone AUM à l'entrée Sud. L'objectif de cette zone est de répondre aux besoins de la population et de faciliter le développement des commerces de proximité. L'habitat peut y venir en complément, sans être la vocation première de la zone.

Il est également prévu de créer une zone AUE d'équipements futurs permettant à la commune de faire face aux besoins collectifs futurs.

Les mesures de stationnement strictes inscrites dans le PLU actuel sont maintenues de sorte à limiter l'encombrement du stationnement public.

ORIENTATION 2 : PRESERVER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

CONSERVER LA FORME URBAINE TRADITIONNELLE DU CENTRE URBAIN :

- En respectant les implantations caractéristiques du bâti : alignements par rapport aux rues, volumes des constructions, rapport entre le végétal et le bâti...

PROTÉGER LE CADRE URBAIN DE BISCHOFFSHEIM

- Préserver le patrimoine bâti et les éléments caractéristiques du bâti traditionnel de la commune,
- Favoriser l'insertion dans le paysage urbain ancien des nouveaux bâtiments.

Les maisons traditionnelles présentent une volumétrie générale qu'il convient de préserver.

Le tissu ancien de Bischoffsheim est densément bâti et mixte. Les fermes anciennes se positionnent à l'alignement de la rue, ou en léger retrait, soit parallèlement ou perpendiculairement à la rue, en fonction du relief. Les cours ne sont pas ouvertes sur l'espace public. Elles sont fermées par un porche, un portail plein ou un mur plein.

Les secteurs d'habitat récents sont caractérisés par une implantation des constructions en recul du domaine public et des limites séparatives.

Le règlement du PLU veille à maintenir cette identité urbaine par les règles d'implantation et de prospect.

Par ailleurs, la commune est située en grande partie en site inscrit et autour du Couvent en site inscrit au titre des monuments historiques. Les prescriptions générales des Architectes des Bâtiments de France ont été transposées dans les règles d'aspect (toitures, façades, menuiseries extérieures, clôtures, limitation des déblais/remblais).

Ces dispositions ont été transposées dans tous les secteurs d'habitat (UA, UB et IUA) afin de garantir une unité dans les formes bâties à l'échelle de la Commune et ainsi favoriser l'insertion des nouveaux bâtiments dans le paysage urbain.

Principes de traduction réglementaire

Pour le patrimoine bâti, le PLU reprend les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en termes d'aspect des constructions en zone UA/UB/IAU, ce qui permet de garantir une unité dans les formes bâties.

L'ensemble des bâtiments privés emblématiques de l'identité communale se situe en zone UA, qui bénéficie de dispositions spécifiques visant à assurer la préservation de leurs caractéristiques. De plus, ils sont également situés en secteur ABF, qui rend un avis sur tous projets.

Concernant les autres éléments patrimoniaux, ces derniers sont communaux. Cela assure leur préservation.

Pour ces raisons, la Commune a décidé de ne pas recourir en plus à l'utilisation de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

GARANTIR L'INSERTION PAYSAGÈRE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS AU CŒUR DES ESPACES BÂTIS PAR UN ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL ET LA LIMITATION DE L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS.

L'insertion paysagère des nouvelles constructions, en plus du respect des volumétries et des implantations existantes, passe par un traitement paysager végétal et une imperméabilisation réduite de leurs abords.

Le règlement interdit les dispositifs brise-vues sur les clôtures en remplacement des haies et préconise la végétalisation des limites par l'emploi d'essences locales.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige et traitées en matériaux drainants.

Les aménagements en empièvements décoratifs (jardins de pierres) sont interdits.

Selon les zones une proportion de terrain allant de 30 à 50% doit être libre de construction et perméable aux eaux pluviales.

La mise en œuvre de cette orientation doit permettre d'équilibrer la densification de l'enveloppe urbaine et l'artificialisation des espaces urbains afin de préserver la richesse des îlots verts, à la fois dans la perception du village et du bien-vivre, mais aussi dans l'accompagnement aux évolutions climatiques (lutte contre les îlots de chaleurs urbains), et enfin dans le rôle assuré par ces espaces pour la petite faune et la biodiversité ordinaire.

Principes de traduction réglementaire

L'ensemble du tissu ancien a fait l'objet d'un classement en zone UA. Il dispose ainsi de règles spécifiques qui encadrent le développement du bâti dans le respect de l'ancien. Le règlement permet d'ailleurs de reproduire l'implantation traditionnelle du bâti ancien sur rue et en limite en admettant le « Schlupf ».

L'aspect fermé devra être maintenu ou reproduit pour toute intervention dans le tissu ancien : cf article UA 3. 7. 3 : « La limite sur rue devra présenter un aspect fermé. Les constructions sur rue seront soit implantées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre, soit prolongées par des éléments architecturaux qui marqueront la limite entre l'espace public et l'espace privé sur toute la longueur (clôture, porche, portail, mur plein ...). »

En zone UA, le gabarit admis sur limite ou en léger retrait est clairement défini en vue de préserver l'implantation des constructions traditionnelles du Schlupf.

L'ensemble de règles de volumétrie s'appliquera uniformément aux bâtiments existants et ceux à édifier, ce qui permettra de garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le centre ancien.

Les dispositions des zones UB et d'extension s'inscrivent dans la continuité de la typologie du

bâti ancien afin de garantir une cohérence à l'échelle de la commune. En particulier, les toitures sont réglementées de manière uniforme (pente, couleur, limitation des toitures plates et autres matériaux que la tuile)

Des prescriptions fortes en matière d'espaces perméables et arborés ont été inscrites dans les volets espaces libres et plantations du règlement. Ces prescriptions ont été adaptées à chaque zone.

ORIENTATION 3 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET LES NUISANCES POUR PROTEGER LES PERSONNES ET LES BIENS DE TOUT RISQUE CONNU

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT :

- *Prévenir les risques naturels liés aux inondations, en évitant l'urbanisation dans les secteurs réputés à risque à l'Est du ban communal.*
- *Prévenir l'érosion des sols et les risques naturels liés aux coulées de boues en protégeant les haies et éléments arborés.*

La commune de Bischoffsheim est concernée par différents risques naturels et technologiques :

- Elle est référencée dans l'Atlas des Zones Inondables « Ehn Andlau Scheer » et a fait l'objet de 6 arrêtés de catastrophes naturelles depuis le début des années 1980 ;
- La commune est classée en zone de sismicité 3 (risque modéré) ;
- Bischoffsheim est concernée par un aléa faible à fort du phénomène de retrait et gonflement des sols argileux. Le maintien de l'hydratation des sols par l'infiltration à la parcelle constitue un enjeu important.
- Le territoire est sensible à l'érosion hydrique, notamment sur le versant du Bischenberg. Un risque potentiel de coulées de boues est également identifié au nord-ouest du centre-bourg ;
- 5 glissements de terrain et 1 coulée ont été référencés par le BRGM. Aucune cavité souterraine n'est recensée. L'enherbement des vignes et les haies constituent une protection naturelle. Cependant, il est constaté une disparition progressive du réseau de haies, sa reconstitution constitue un enjeu et un objectif important.

Principes de traduction réglementaire

Les nouvelles constructions et les opérations d'ensemble pourront être réalisées dans les secteurs exempts de tout risque naturel répertorié. Dans les périmètres où les aléas existent mais ne génèrent pas d'inconstructibilité (sismicité, retrait-gonflement argile), il est rappelé dans le règlement les moyens de limiter l'exposition au risque.

Les risques naturels présents à Bischoffsheim sont rappelés dans l'Etat Initial de l'Environnement (7.1.3.) et à l'article 8 des dispositions générales du règlement.

Par ailleurs, les boisements, haies, prairies et vergers du Bischenberg constituant une protection naturelle contre l'érosion sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme comme éléments du patrimoine naturel et paysager et sont identifiés au plan de règlement.

PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES ENGENDREES PAR LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET AGRICOLES :

- éloigner les zones d'habitat des secteurs dédiés à l'activité économique ou agricole et tenir compte des périmètres de réciprocité engendrés par les activités d'élevage dans la localisation des zones d'extension.

Le territoire communal est concerné par 4 ICPE.

Aucune exploitation agricole n'a fait l'objet d'un classement en ICPE. Les exploitations agricoles d'élevage sont toutes situées à l'est du tissu urbain principal.

La commune est concernée par un risque de transport de matières dangereuses par voie routière et par canalisation de gaz.

Principes de traduction réglementaire

Les exploitations agricoles d'élevage qui génèrent un périmètre de réciprocité sont localisés l'Est du tissu urbain principal de Bischoffsheim. Le zonage des secteurs agricoles constructibles et des secteurs AU respectent les distances exigées par la réciprocité des constructions du régime sanitaire départemental. Ces distances sont acquises et ne diminueront pas dans le projet de zonage. Par ailleurs une frange verte en limite Nord du secteur Bruderberg figure dans les prescriptions de l'OAP afin de préserver les habitations des dérives des produits phytosanitaires. Lorsque les secteurs de zones sont mixtes mais à dominante résidentielle, les activités sont admises à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage d'habitation.

ORIENTATION 4 : CONSERVER UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES A LA POPULATION

- **PREVOIR UN DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS POUR REpondre A LA DEMANDE CROISSANTE QUI TEND A UNE SATURATION D'UTILISATION.**
- **PREVOIR UN RENFORCEMENT DES SERVICES A LA POPULATION, DANS LE TISSU EXISTANT ET DANS LES ZONES D'EXTENSION.**

L'attractivité de Bischoffsheim dépend fortement de la présence d'équipements pouvant satisfaire la riche vie associative locale et les besoins du quotidien des habitants. La commune présente une offre de services aux particuliers compatible avec son statut de bourg centre et doit veiller à le renforcer pour permettre l'accueil de nouveaux habitants.

Dans le tissu existant le développement des services de proximité est admis et tout particulièrement favorisé dans le centre ancien qui fait l'objet d'une redynamisation autour de la place St Rémy. Des zones d'équipements UE spécifiques sont définies pour permettre le développement des activités sportives (au Stade), culturels (au Couvent) et hôtelières (au Bischenberg).

Les réserves foncières étant limitées dans l'enveloppe urbaine pour des besoins d'équipements publics futurs nécessitant des emprises importantes (locaux associatifs et techniques, cimetière, jardin partagé, ...) une zone d'extension AUE spécifique est prévue.

La zone IAUM doit permettre de répondre à des besoins notamment de locaux commerciaux et de service rencontrant de fortes contraintes en zone UA, UB (accessibilité, surface, stationnement,) ou en zone UX (compatibilité avec des activités artisanales ou industrielles, éloignement ...) tels que pôle médical, crèche, ... au plus proche des axes de circulation et de la population.

Principes de traduction réglementaire

La mixité fonctionnelle est permise dans l'ensemble des zones urbaines UA, UB et IAU. Toutes

les activités compatibles avec le voisinage d'habitations sont admises dans ces zones.

Le règlement est adapté à chaque zone d'équipement spécifique UE pour répondre aux contraintes et besoins particuliers de ces activités. Une nouvelle polarité d'équipements publics est projetée au sein de la zone AUE Spergasse pour anticiper les besoins futurs des habitants.

Le secteur IAUM est destiné à accueillir des activités de service de proximité qui rencontrent de fortes contraintes dans le tissu bâti existant et ne sont pas compatibles avec les activités artisanales et industrielles des zones UX.

- **TENIR COMPTE DES CAPACITES DE TRAITEMENT DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT.**
- **AMELIORATION LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.**
- **VEILLER A L'ADEQUATION ENTRE LES CAPACITES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS.**

Le gain de population visé dans le cadre du PLU est en adéquation autant avec les capacités de traitement du réseau d'assainissement qu'avec les capacités d'alimentation en eau potable. Les charges maximales de la station d'épuration de Rosenmeer n'ont pas été atteintes.

La gestion des eaux pluviales doit se faire prioritairement sur la parcelle par voie d'infiltration si le terrain le permet ou par rétention avec limitation de débit. Les réseaux publics ont été renforcés et l'exutoire au niveau des fondrières étendu.

Principes de traduction réglementaire

Des dispositions du règlement visent à encadrer la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, dans les paragraphes 4 et 5 des articles 2 Réseaux et équipements, mais également à l'article 1 paragraphe 3 portant sur les règles de stationnement où il est imposé que les places de stationnement hors circulation soient perméables.

Dans l'article 4 paragraphe 2 sur les espaces libres et plantations, selon les zones, la proportion minimale de surface libre et perméable est imposée.

II-LES POLITIQUES A METTRE EN ŒUVRE EN FAVEUR DU PAYSAGE

Ces orientations répondent à un double objectif de préservation du cadre de vie et de l'identité paysagère de Bischoffsheim. Le village adossé au coteau du Bischenberg marque la limite entre, à l'est, un paysage de culture intensive et à l'ouest, une mosaïque de milieux ouverts ou boisés. La ceinture verte est plus dense sur le coteau du Bischenberg. Elle participe à l'animation du coteau de par sa forte diversité. On compte des vergers, des vignes, des prairies ainsi qu'un réseau de haies et de bosquets.

Des dispositions particulières ont été prises pour les abords du couvent du Bischenberg, installé dans une petite combe.

ORIENTATION 1 : MAINTENIR LES ESPACES PERI-VILLAGEOIS OUVERTS ET PROTEGER LE PATRIMOINE ARBORE ASSOCIE

- **PRESERVER LES HAIES ET BOSQUETS ISOLEES DANS LES ESPACES AGRICOLES OUVERTS.**
- **LIMITER LE MITAGE DE LA PLAINE AGRICOLE ET PRESERVER L'ESPACE VITICOLE.**

Les zones agricoles de plaine sont inconstructibles pour éviter les constructions isolées très impactantes dans un paysage ouvert. Les zones de sorties d'exploitation destinées à répondre au besoin des agriculteurs sont localisées à la périphérie immédiate au bas du village afin de permettre un raccordement aux réseaux. La zone de sortie d'exploitation créée dans le ried au lieu-dit Schaumatten correspond à la prise en compte d'une exploitation d'élevage déjà existante sur le site.

Les zones d'activités sont existantes et ne sont pas étendues. La zone UX créée route de Rosheim correspond à la régularisation d'une activité industrielle implantée de longue date dans d'anciens bâtiments agricoles. La zone d'activités des Acacias est concernée par le recul de la loi Barnier le long des voies express. La réduction du recul à 50m s'accompagnera d'un renforcement de la frange arborée dans la continuité des boisements déjà existants dans la zone pour une meilleure intégration paysagère et un renforcement des continuités écologiques.

Par ailleurs, la zone NS d'exploitation des anciennes sablières a été réduite de 6ha pour préserver les cultures, prairies et boisements au Sud de la zone. La partie Nord est progressivement renaturée dans le cadre du remblaiement du site.

La zone naturelle N correspondant aux prés, vergers et vignes autour du Bischenberg et aux prairies et cultures dans le ried est totalement inconstructible. Seules sont admises les constructions liées aux réseaux et les extensions limitées des quelques habitations existantes le long de la route de Boersch ainsi que de l'ancienne ferme du Ried.

Principes de traduction réglementaire

Les zones agricoles A et naturelles N sont inconstructibles à l'exception d'aménagements limités des constructions existantes.

Les zones constructibles en plaine et dans le ried sont limitées aux activités existantes et aux sorties d'exploitation en périphérie immédiate du village. Les secteurs UX n'ont pas été étendus et la zone NS a été réduite de 6ha.

Les haies, prairies, vergers et boisements de plaine, du ried et du Bischenberg sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme comme éléments du patrimoine naturel et paysager et sont identifiés au plan de règlement.

ORIENTATION 2 : AMENAGER LES ZONES DE TRANSITION ENTRE LES ESPACES BATIS ET AGRICOLES

PROTEGER LES VERGERS ET JARDINS EXISTANTS AUTOUR DES ZONES URBAINES.

Les coteaux du Bischenberg qui forment l'écrin dans lequel s'insère le village font l'objet de plusieurs protections fortes. En effet, toute la partie de la commune à l'Ouest de la RD422 est située en site inscrit dans lequel tous les travaux modifiant l'état ou l'aspect du site comme la destruction de vergers est soumise à déclaration préalable.

Par ailleurs, 178 ha de parcelles en AOC sont classés en Espace Naturel Sensible sur lesquels la Commune et la Collectivité Européenne d'Alsace exercent un droit de préemption.

La forêt sommitale du Bischenberg a été classée en Réserve Naturelle Régionale en 2024.

Les haies, prairies, vergers, boisements, arbres et alignements remarquables du Bischenberg sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme comme éléments du

patrimoine naturel et paysager et sont identifiés au plan de règlement.

La préservation ou la création de franges arborées en entrée de ville et en périphérie des zones d'extension est inscrite aux OAP. Malgré l'étroitesse du ban communal, des corridors de continuité écologique sont maintenus au Nord et au Sud de la zone urbaine, notamment par le classement de 1,25ha de zone N inconstructible.

La zone UB2 a été réduite de près d'un hectare pour tenir compte des reculs par rapport aux boisements et préserver de toute construction les espaces de transition avec la forêt sommitale. La zone d'urbanisation future IIAU de la rue des Rossignols a été supprimée (1,9ha).

Les potagers sont encouragés et une zone d'équipement AUE est prévue pour permettre le développement de jardins partagés et d'un cimetière naturel notamment, en extension Sud du village.

Principes de traduction réglementaire

Les protections réglementaires des vergers et jardins autour des zones urbaines :

- servitude de protection des sites et des monuments naturels, site inscrit - secteur n°1 du Massif des Vosges
- classement en zone N ou A inconstructible de l'essentiel de la colline du Bischenberg et de la plaine jusqu'au ried
- protection au titre du L151-23 du code de l'urbanisme
- prescriptions sur les franges urbaines dans les OAP
- réduction des zones urbanisables : suppression de la zone IIAU Rossignols, réduction de la zone UB2, création de deux zones N en transition des extensions.
- création d'un secteur AUE d'équipements « verts » en transition de la zone N

ORIENTATION 3 : PROTÉGER LE SITE DU COUVENT DU BISCHENBERG ET SES ABORDS.

- **PRESERVER LES VUES PROCHES ET LOINTAINES SUR LE COUVENT.**
- **PRESERVER LA CEINTURE ARBOREE PERIURBAINE AUTOUR DU COUVENT DU BISCHENBERG COMPOSEE DE HAIES, DE BOSQUETS, ET DE VERGERS.**

Le Couvent du Bischenberg est un élément emblématique du paysage de la commune. Il est visible de loin de par sa position dominante sur le bourg. Afin de préserver ces perspectives, les prés et vergers entourant le Couvent sont classés en zone naturelle inconstructible. De même les hauteurs de construction dans le quartier le plus proche sont limitées. La constructibilité à l'arrière des bâtiments (zone NL) est limitée aux installations nécessaires au camping.

Le chœur du Couvent du Bischenberg est inscrit au titre des Monuments historiques. A ce titre, ces abords sont protégés et toutes les constructions dans le périmètre de covisibilité sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

ORIENTATION 4 : PROMOUVOIR UN URBANISME DE QUALITE AU NIVEAU DES ENTREES DE VILLE

- **ENCADRER LES OPERATIONS D'EXTENSIONS URBAINES ET FAVORISER L'INSERTION PAYSAGERE DES SITES DE DEVELOPPEMENT A PROXIMITE DIRECTE DES ENTREES DE VILLE.**
- **EXIGER UNE MIXITE FONCTIONNELLE EN ENTREE SUD DE BISCHOFFSHEIM POUR ACCUEILLIR UNE FORME BATIE QUALITATIVE ET ADAPTEE.**

Le projet prévoit trois zones d'extension pour l'habitat. Le secteur Stiermatt est situé intra-muros et n'a pas d'impact sur la perception des entrées de ville.

Le secteur Bruderberg au Nord vient compléter un mitage de constructions existantes. Il fait l'objet de prescriptions dans le cadre des OAP, en particulier le long de la route de Rosheim en amont du giratoire à créer et le long de la voie ferrée au Nord-Est où des franges arborées en trois strates devront être constituées. L'implantation d'une opération d'ensemble à l'entrée Nord-ouest est à privilégier pour garantir une cohérence d'aspect architectural. Le délaissé de l'ancienne emprise départementale au Sud Est est laissé en espace naturel formant une transition avec l'espace bâti. Seule une voirie accessoire est admise.

Le secteur Spergasse s'inscrit dans le prolongement de la zone d'activité du Stade en limite Sud du ban. Fortement conditionnées par la voie ferrée et la départementale 422, les emprises situées de part à d'autre de la Route d'Obernai sont vouées à accueillir des activités et services à la personne (IAUM) en complément des secteurs d'équipement (AUE) et d'habitat (IAU). Le traitement de l'entrée de ville fait l'objet de prescriptions précises dans les OAP.

En complément de la zone naturelle conservée au Sud dans la continuité des zones naturelles du ban d'Obernai, des franges arborées sur trois strates devront être créées en bordure de RD et de voie SNCF. Le traitement se prolongera après le giratoire par des arbres d'alignement similaires à ceux existants route d'Obernai. La transition avec la zone UB sera traitée par un espace végétalisé.

Dans le secteur AUE destiné aux programmes d'équipement public ou d'intérêt collectif, les équipements « verts » tels que cimetière naturel, jardins partagés, ... seront préférentiellement implantés en partie Sud en transition de la zone N.

Dans le secteur IAUM destiné à accueillir des services et potentiellement en complément et de manière encadrée de l'habitation, la forme urbaine attendue est équivalente à celle existante en UB afin de garantir une cohérence de traitement architectural avec l'existant.

Il n'y a pas de création ou d'extension des zones d'activités prévues. La zone Aa convertie en UX en entrée Nord correspond à la prise en compte d'un site industriel existant dans des locaux agricoles de longue date. La diminution du recul de la loi Barnier dans la zone d'activités des Acacias a pour objectif de rationaliser l'implantation d'entreprises dans une zone déjà équipée, tout en l'accompagnant de mesures d'intégration qualitatives.

Les zones de sorties d'exploitation Ac sont situées en retrait des entrées de ville. L'extension de zone Ac le long de la rue du Ried a été limitée en profondeur pour ne pas permettre l'implantation de bâtiments et bordure de RD. La création de sortie d'exploitation au lieu-dit Schaumatten porte sur un élevage existant sur le site. Des mesures d'intégration sont prévues au règlement (aspect des bâtiments, végétalisation des limites, ...)

Principes de traduction réglementaire

Le coteau du Bischenberg a été classé en zone naturelle en raison de ses qualités paysagères et de la diversité des habitats en présence. La zone N située entre le couvent et l'urbanisation de la rue de Notre-Dame et du couvent, permet de tenir à distance le tissu urbain du couvent. Des prescriptions de hauteur particulières ont été instaurés dans le secteur urbain le plus proche du couvent afin que les toitures des bâtiments situés en point ne viennent pas parasiter la

lecture proche et lointaine du site protégé.

L'ensemble des éléments arborés, des prairies présentant un intérêt paysager ont été protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

Des prescriptions paysagères spécifiques ont été intégrées aux OAP pour une meilleure intégration paysagère des extensions prévues. L'objectif étant de rechercher le meilleur traitement des nouvelles franges urbaines et des entrées de ville au nord dans l'OAP du Bruderberg et au sud dans l'OAP de la zone Spergasse.

Il n'y a pas d'extension des zones d'activités. Le développement des zones agricoles se fera à proximité des sites existants et à distance des entrées de ville. La majeure partie du ban communal exploitée a été classée en zone inconstructible. Les projets doivent faire l'objet de mesures d'intégration.

III-LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Depuis plusieurs années la Commune de Bischoffsheim est engagée dans une démarche volontariste en faveur de l'environnement avec de nombreuses actions menées et en cours, comme le classement du Bischenberg en espaces naturels sensibles, la création d'une Réserve Naturelle Régionale, etc.

Afin de poursuivre cette démarche volontariste, la Commune développe de nombreuses orientations en faveur de la protection de l'environnement, dont les objectifs vont donc au-delà des obligations réglementaires.

La commune souhaite protéger l'ensemble des habitats naturels, remarquables et ordinaires présents sur son ban. Elle compte 2 réservoirs de biodiversité d'importance régionale identifiés par le SRCE et inscrits dans le SCoT : A l'extrême Ouest « Les coteaux du Bischenberg et vergers de Rosheim » et à l'extrême Est, « le Bruch de l'Andlau et périphérie ». La plaine est concernée par la Zone de protection Statique du Grand hamster qui est un réservoir de biodiversité d'importance régionale figurant au SCoT.

Le territoire communal est traversé à l'ouest par un corridor d'importance nationale « Piémont vosgien et collines sous-vosgiennes » et trois corridors d'importance régionale.

ORIENTATION 1 : PRESERVER LES HABITATS NATURELS REMARQUABLES ET LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

- **PRESERVER LES HABITATS NATURELS DES COTEAUX DU BISCHENBERG ET DE LA FORET SOMMITALE.**
- **PROTEGER LES ARBRES REMARQUABLES SUR LE PIEMONT.**
- **PROTEGER LE BRUCH DE L'ANDLAU ET SES PRAIRIES HUMIDES A L'EST DU BAN.**
- **PRESERVER L'HABITAT DU CRAPAUD VERT ET DU GRAND HAMSTER D'ALSACE PRESENT AU CENTRE DU BAN COMMUNAL.**

En complément du classement du Piémont en site inscrit, les éléments du patrimoine naturel et paysager à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ont fait l'objet d'une identification fine tant sur la colline du Bischenberg et ses coteaux, qu'en plaine et dans le ried.

Ainsi des arbres et alignements remarquables, ainsi que le site d'une source au Kilbs bénéficient d'une protection paysagère.

Les haies existantes à préserver ou à créer autour du Bischenberg constituent, en plus de leur rôle écologique, une protection contre les coulées de boue. En plaine elles sont des traits d'union entre des sites de plus grande ampleur.

Les boisements (la forêt sommitale du Bischenberg essentiellement, mais également des îlots en plaine et dans le ried) forment des zones refuges pour de nombreuses espèces animales et végétales. La Réserve Naturelle Régionale créée en 2024 permet de sanctuariser 42 ha en limitant l'activité et la fréquentation sur le site.

De la même manière les bassins d'infiltration des eaux pluviales de la commune à proximité de la zone d'activité des Acacias (1,5ha) et les anciennes sablières (14ha) constituent des zones de reproduction majeures à protéger notamment pour le crapaud vert.

L'essentiel de la partie plaine du ban communal située entre le RD500 et l'autoroute A35 est classée en Zone de Protection Statique du Grand Hamster. La Commune a mis en place 4ha de cultures favorables dont 1.7ha en maîtrise foncière.

178 ha de prairies sèches et de vergers du Bischenberg sont protégés au titre des Espaces Naturels Sensibles. Grâce au droit de préemption au bénéfice de la Commune et de la Collectivité Européenne d'Alsace, la commune a pu acquérir 15 ha mis en gestion auprès du Conservatoire des sites Alsacien ou en location conventionnée. Ces parcelles, ainsi que celles acquises par la CEA ou appartenant au Couvent font également l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23.

Les propriétés communales du Ried font l'objet de baux environnementaux. 40ha ont pu être remis en prairie avec fauche tardive. Toutes les parcelles situées à l'Est de la RD 215 sont destinées à devenir des prairies permanentes.

Principes de traduction réglementaire

En complément des protections existantes sur le territoire (ZPS Hamster, ENS Bischenberg, site inscrit) la commune a souhaité protéger au titre de l'article L151-23 les éléments remarquables du paysage, des haies, des boisements, des vergers, des prairies sèches et humides, des anciennes sablières.

La forêt du Bischenberg a été classée en Réserve Naturelle Régionale en 2024.

ORIENTATION 2 : PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES TRAMES VERTES

- **PRENDRE EN COMPTE LES CORRIDORS ECOLOGIQUES REPERTORIES DANS LE SCOT,**
- **PROTEGER LES RIPISYLVES ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES, PERMETTANT LE DEPLACEMENT DE LA FAUNE ET GARANTES DE LA BIODIVERSITE.**

Les 3 grands ensembles Bischenberg, plaine et ried sont traversés de corridors écologiques d'importance nationale et régionale. Les éléments linéaires favorisant le déplacement des espèces sont identifiés et protégés au titre de l'article L151-23 du Code l'Urbanisme et figurent dans l'OAP Trame Verte et Bleue.

ORIENTATION 3 : PROTEGER LES STRUCTURES RELAIS EN CONTEXTE URBAIN ET DANS LA PARTIE CENTRE OUEST DU BAN COMMUNAL

- **PRESERVER LA CEINTURE DE VERGERS ET LES PRAIRIES ASSOCIEES**

En complément des mesures de protection de la ceinture de prés-vergers du Bischenberg précitées, l'OAP TVB sur les milieux urbains identifie des actions en zone constructible pour la préservation des éléments paysagers et écologiques.

Le règlement prescrit la plantation d'arbres de haute tige dans les parcs de stationnement, la végétalisation des limites avec des essences locales, la désimperméabilisation des parkings, la végétalisation des toitures plates, l'interdiction des enseignes lumineuses rétroéclairées, ...

ORIENTATION 4 : ASSURER LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES

- **ENCADRER L'URBANISATION EXISTANTE SITUEE DANS DES SECTEURS HUMIDES ;**
- **PROTEGER REGLEMENTAIREMENT LES ZONES HUMIDES REMARQUABLES.**

Les zones humides et inondables sont classées en zone naturelles inconstructibles. Seuls les aménagements des constructions existantes sont admis sous condition.

Les prairies humides remarquables sont protégées au titre de l'article L151-23 et tout le ried communal est destiné à devenir des prairies permanentes.

Principes de traduction réglementaire

L'ensemble des zones sensibles a été classé en zone naturelle ou agricole inconstructible.

En plus du classement en zone naturelle ou agricole, une orientation d'aménagement et de programmation thématique trame verte et bleue propose des prescriptions nouvelles qui renforcent la protection des habitats et des corridors locaux.

Les espaces les plus remarquables ont fait l'objet d'une protection renforcée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. En particulier, les prairies humides du Bruch de l'Andlau à conserver ou à restaurer.

IV-LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES THEMATIQUES

L'HABITAT

ORIENTATION 1 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE AUX BESOINS DE TOUS AUX DIFFERENTES ETAPES DE LA VIE

- **DIVERSIFIER LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS : PROPOSER UNE GAMME VARIEE DE LOGEMENTS, TANT EN TERMES DE TAILLE DE LOGEMENT QUE DE CATEGORIES (INDIVIDUELS, COLLECTIFS, INTERMEDIAIRES...).**
- **PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE EN LOGEMENTS AIDES.**

Les possibilités de développement offertes par le cadre réglementaire du présent PLU permettrait d'accueillir 424 habitants les 20 prochaines années (T0 2020) en tenant compte des capacités de densification douce du tissu urbain existant et en ouvrant parallèlement des secteurs à l'urbanisation.

L'objectif de production moyenne de 17,8 logements par an permet de poursuivre le rythme moyen de création observé et ainsi de satisfaire l'objectif démographique de la commune. Il a également pour objectif de répondre à l'ensemble des besoins d'un point de vue qualitatif en apportant une réponse au parcours résidentiel grâce à une offre de logements diversifiée.

Cet objectif n'est pas contradictoire avec la préservation du caractère villageois. En effet, le centre-ancien bénéficie d'un zonage approprié. Les dispositions réglementaires du PLU permettent ainsi de concilier préservation du caractère historique et typique de Bischoffsheim, tout en confortant la polarité qu'elle constitue à l'échelle intercommunale.

L'habitat à Bischoffsheim est constitué à 71% de maisons individuelles. Or face au phénomène de desserrement des ménages, de diminution constante de leur taille, de vieillissement de la population, la réponse la plus adaptée en termes d'habitat est la création de logements plus petits.

Le tissu bâti existant doit pouvoir accueillir non seulement l'extension de logements existants mais également permettre la création de logements nouveaux, afin de s'adapter aux évolutions démographiques.

La commune partage l'ambition du SCOT du Piémont des Vosges de développer une offre de logements aidés sur l'ensemble du territoire. Chaque OAP prévoit un pourcentage de production de logements aidés.

Principes de traduction réglementaire

Les OAP permettent de cadrer et d'encourager l'optimisation foncière des sites de développement choisis pour atteindre un rythme de production de logements satisfaisant l'objectif démographique.

La densité moyenne affichée dans les OAP permet de varier les typologies en proposant des logements plus petits, pour s'adapter aux changements socio-démographiques. La diversification des typologies bâties facilitera aussi la création d'une offre de logements aidés.

Afin de favoriser la production de logements mixtes, les OAP imposent la réalisation d'au moins 10% de logements sociaux.

ORIENTATION 2 : ADAPTER LE BÂTI EXISTANT ET FAVORISER SA MUTATION

- **FAVORISER LA MUTATION DES BATIMENTS EXISTANTS DANS LE VILLAGE ET ENCADRER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LORS DE LEUR REHABILITATION POUR GARANTIR :**
 - une diversité des typologies,
 - le maintien d'espaces verts et d'espaces communs,
 - le respect du patrimoine ancien et de la qualité architecturale,
 - une densité acceptable pour le confort et la qualité de vie des futurs occupants,
 - une bonne gestion du stationnement.

Il s'agit de permettre la rénovation et la transformation de l'habitat ancien dans le centre historique et sa périphérie tout en conservant sa qualité architecturale. Les règles d'aspect s'appuient sur les préconisations des Architectes de Bâtiments de France. Les règles de prospect et de gabarit respectent selon le zonage la typologie du tissu ancien ou pavillonnaire existant.

Le règlement permet la création diversifiée de logements. L'usage de la voiture ne pouvant être écartée, les normes de stationnement tiennent compte des besoins des logements sans report sur le domaine public. La mutualisation des stationnements visiteurs est admise dans les opérations disposant de parties communes.

Pour garantir la respiration entre les constructions et permettre la végétalisation périphérique, l'implantation sur limite n'est possible que dans le centre historique et pour des constructions annexes sous conditions.

Des minimas d'espaces libres et plantés sont imposés.

La Commune présente un taux de logements vacants autour des 6%. Il s'agit d'un taux structurel nécessaire pour assurer la rotation du parc de logements. La mobilisation de ces logements est donc très faible.

Principes de traduction réglementaire

Le règlement permet la mutation du tissu urbain tout en encadrant la densification. Les prescriptions d'aspect garantissent le respect de la qualité architecturale du bâti.

ORIENTATION : DEVELOPPER L'USAGE DES MODES DOUX, DES USAGES PARTAGES DE LA VOITURE ET L'UTILISATION DU TRANSPORT FERROVIAIRE

- **DEVELOPPER UN MAILLAGE DE CIRCULATIONS DOUCES AU SEIN DU VILLAGE.**
- **S'APPUYER SUR LES POLITIQUES INTERCOMMUNALES EN FAVEUR DES MODES DOUX :**
 - Permettre le développement du réseau cyclable intercommunal et notamment les liaisons entre Rosheim et Bischoffsheim, mais aussi vers Griesheim, Innenheim et Blaesheim.
- **LOCALISER DE MANIERE PRIVILEGIEE LES NOUVEAUX LOGEMENTS A PROXIMITE DE LA GARE.**

La gare de Bischoffsheim est située sur la ligne ferroviaire qui relie Sélestat à Strasbourg. Cette ligne bénéficie d'un niveau de cadencement gage d'attractivité et lui confère un rôle structurant dans le développement de la commune.

Les zones futures d'habitat sont localisées en partie basse du village et à proximité de la gare pour encourager les déplacements pendulaires collectifs.

Bischoffsheim est traversée par une piste cyclable reliant Obernai et Rosheim. Une connexion vers Griesheim est à l'étude auprès de la communauté de Communes des Portes de Rosheim via la rue du Ried. L'objectif est d'accompagner le déploiement du réseau cyclable départemental et de renforcer la connexion entre les différents quartiers en privilégiant des cheminements protégés, comme par exemple l'axe Nord/Sud constitué par la ruelle de la Lach et la rue des Romains, qui double en circulation restreinte la RD422.

Les zones d'extensions au Nord et au Sud devront également être connectées par des voies cyclables au village et au réseau départemental. Elles devront intégrer dans leur aménagement des cheminements protégés le long des axes principaux.

Le village bénéficie de nombreuses petites ruelles qui permettent une perméabilité piétonne et cyclable entre les quartiers. Ces circulations douces seront renforcées dans le cadre des aménagements urbains, tels que les places et espaces publics, mais également par les élargissements de voirie pour la création de trottoirs.

Un emplacement réservé est par ailleurs inscrit dans le cadre de l'extension Sud du village pour permettre la création d'un passage cyclable et piéton sous la voie ferrée destiné à connecter les parties Est et Sud du village par un nouveau point de franchissement.

Principes de traduction réglementaire

Les OAP prévoient la réalisation de liaisons piétonnes et cyclables vers les espaces centraux de la commune et la gare.

Les secteurs de développement choisis, situés dans le bas du village, sont proches de la gare.

La réalisation d'équipements publics et d'intérêt collectif qui incluent les pistes cyclables sont admis dans les zones naturelles et agricoles, ce qui rendra possible le déploiement du réseau cyclable intercommunal lorsqu'il sera défini plus précisément.

LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE

ORIENTATION : OFFRIR UN CADRE FAVORABLE A UNE MEILLEURE MAITRISE DE L'ÉNERGIE

- **PERMETTRE L'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA CONSTRUCTION DANS LE RESPECT DU CARACTÈRE PATRIMONIAL DES BÂTIMENTS ;**
- **PRIVILEGIER L'INSTALLATION DE DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE SUR LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS OU AGRICOLES DE GRANDE EMPRISE.**
- **PERMETTRE LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE DANS LE CADRE DE LA RECONVERSION DE LA GRAVIÈRE.**
- **FAVORISER DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT URBAIN DE QUALITÉ, OPTIMISANT LES APPORTS SOLAIRES.**

La commune s'inscrit dans une démarche volontariste d'accompagnement de la transition énergétique, à la fois dans la promotion des modes de transport alternatifs (vélos et train), dans le recours à des dispositifs de production d'énergie moins dépendant des énergies fossiles, mais aussi dans les travaux de performance énergétique. Elle souhaite encourager le développement des énergies renouvelables à la fois dans les équipements publics et l'habitat en profitant des atouts du milieu.

À titre d'exemple, le projet d'implantation d'une centrale photovoltaïque flottante sur la gravière de Bischofsheim.

Les OAP cherchent autant que possible à favoriser l'optimisation des apports solaires dans les futures constructions.

Principes de traduction réglementaire

Le règlement permet l'installation de dispositifs d'amélioration de performance énergétique des constructions et de production d'énergie renouvelable. L'isolation par l'extérieur sur les bâtiments existants est possible sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, de ne pas empiéter sur le domaine public ou sur des voies d'accès.

L'implantation d'ombrières photovoltaïques dans les parcs d'activités fait l'objet de règles spécifiques.

Dans les OAP des recommandations sont proposées pour favoriser la réduction des ombres portées sur les façades au sud et pour encourager l'orientation au sud des pièces à vivre.

LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

ORIENTATION : PERMETTRE ET ENCOURAGER L'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE COMMUNICATION

- *S'APPUYER SUR LES POLITIQUES REGIONALES EN COHERENCE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR TERRITORIAL D'AMENAGEMENT NUMERIQUE D'ALSACE.*
- *ACCOMPAGNER L'ARRIVEE DE LA FIBRE.*
- *POURSUIVRE LA DESSERTTE DES FUTURES ZONES D'EXTENSION EN TRES HAUT DEBIT.*

L'accès aux communications numériques est un élément fort de l'attractivité de la commune de Bischoffsheim. La fibre a été déployée sur l'ensemble de la commune.

Principes de traduction réglementaire

Pour toutes opérations d'ensemble, le règlement exige la pose de fourreaux en attente en zones urbaines ou à urbaniser.

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS / L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

ORIENTATION 1 : OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES FAVORABLES AU DEVELOPPEMENT DU TISSU ECONOMIQUE

- *POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITES PARTICIPANT AU RAYONNEMENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DE ROSHEIM.*
- *PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES PRESENTES DANS LA COMMUNE ET L'IMPLANTATION DE NOUVELLES ENTREPRISES EN AUGMENTANT L'OFFRE DE FONCIER DEDIEE.*
- *PERMETTRE LA DIFFUSION, DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT, D'ACTIVITES DE SERVICES, DE PETITS COMMERCES OU DE PETIT ARTISANAT, COMPATIBLES AVEC LE VOISINAGE RESIDENTIEL, AFIN D'ASSURER L'ANIMATION DU TISSU URBAIN ET LE DEVELOPPEMENT DU LIEN SOCIAL.*
- *PERMETTRE AU PETIT TISSU ECONOMIQUE OFFRANT UN SERVICE DE PROXIMITE D'EVOLUER FAVORABLEMENT.*
- *PRESERVER LES FONDS DE COMMERCE EXISTANTS ET FAVORISER LEUR MAINTIEN.*
- *PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ET L'EVOLUTION RAISONNEE DE LA GRAVIERE.*
- *ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT D'UNE L'OFFRE EN HEBERGEMENTS TOURISTIQUES.*

Le maintien du tissu économique de proximité et de la mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain est un enjeu fort pour la vitalité économique et la dynamique sociale du territoire. Les opportunités foncières en matière de développement économique sont minces.

Bischoffsheim compte 9 sites d'implantation d'activités sur son territoire :

- 4 sites en périphérie immédiate de l'agglomération (route de Rosheim, route de Molsheim, route de Griesheim, rue du Stade). Ils sont classés en zone UX1.
- 1 site à proximité de l'échangeur de la RD500 (PA des Acacias) classé en UX2.

- 2 sites liés aux travaux publics sur des anciens carreaux de gravières dans le ried, classés en UX3
- 2 sites d'exploitation de gravière ou d'anciennes sablières, classés respectivement en NG et NS

Ces zones économiques présentent un taux de remplissage important qui limite le développement et le desserrement des activités.

Aucune extension n'est prévue. La seule entreprise pouvant étendre son activité de manière importante est Velum, route de Molsheim, sur des parcelles de 3,7 ha qu'elle maîtrise au Sud et sur lesquelles un projet de hall est en cours.

Dans la zone d'activité des Acacias, le seul parcellaire disponible est contraint notamment par le recul de la loi Barnier par rapport à la RD 500. Une étude a été menée afin de permettre l'optimisation de la zone déjà équipée sur sa frange ouest tout en garantissant l'intégration paysagère du site.

Ces zones accueillent essentiellement des petites et moyennes entreprises. Au niveau intercommunal, la zone du Fehrel est fléchée pour accueillir des entreprises plus importantes.

Le tissu économique de Bischofsheim est constitué à plus de 90% d'établissements de moins de 10 salariés, essentiellement dans le secteur tertiaire, du commerce et des services. Ces activités qui s'inscrivent de manière diffuse dans le tissu urbain, rencontrent des difficultés d'accessibilité et de coût du foncier lorsqu'il est disponible. Le succès rencontré par le pôle médical bientôt complété par un second bâtiment route de Molsheim, montre la nécessité de permettre le regroupement de praticiens pour conserver une offre de soins de proximité et de qualité. La pénurie de locaux disponibles a par exemple conduit à l'implantation de crèches dans des secteurs dédiés à l'artisanat.

Le secteur IAUM situé le long d'un axe attractif pour les commerces et à proximité immédiate des zones résidentielles aura pour vocation de permettre le développement de ces services de proximité. Il vient en complément des commerces existants dans le centre ancien que la commune entend pérenniser et dynamiser, notamment en développant l'attractivité touristique et la convivialité de la place St Rémy.

L'hébergement hôtelier est d'ailleurs favorisé sur toute la commune puisqu'aucune restriction n'a été mise en place dans le règlement du PLU. Il est d'ailleurs spécifiquement admis dans le site du centre de formation du Bischenberg et au couvent via les secteurs de zone UEh et UEC. Ces deux sites exceptionnels, situés à l'écart du tissu principal exercent déjà cette activité, l'objectif est donc de les conforter.

La gravière située à l'est du ban communal cessera son activité à court terme. Le PLU anticipe son évolution en admettant à la fois les installations nécessaires à l'exploitation de la gravière mais aussi celles utiles à sa reconversion en site de production d'énergie solaire.

Principes de traduction réglementaire

Les 7 zones à vocation principalement artisanale et industrielle ont été classées en zone économique UX.

La mixité fonctionnelle est permise dans l'ensemble des zones urbaines. Toute activité peut être autorisée en zone urbaine et zone d'urbanisation future, à condition qu'elle soit compatible avec le voisinage d'habitation.

Une zone mixte tertiaire IAUM est prévue en bordure de la route d'Obernai pour permettre le développement et la pérennisation des services de proximité à la population.

La reconversion de la gravière en site de production d'énergie solaire est permise dans le règlement de la zone NG ainsi que les mesures de renaturation en fin d'exploitation prévues dans l'arrêté préfectoral.

Les 2 sites comprenant des hébergements hôteliers sont identifiés dans les secteurs de zone UEh et UEC.

ORIENTATION 2 : SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES EN TANT QU'ACTIVITES ECONOMIQUES

- **VEILLER AU MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE EN S'ASSURANT QUE LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL NE SE FASSE PAS AU DETRIMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE,**
- **ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DES SORTIES D'EXPLOITATION.**

Les activités agricoles sont multiples. On trouve aussi bien de l'élevage, de la viticulture et de la culture céréalière.

La profession agricole a été concertée lors d'une réunion spécifique qui a permis d'identifier les projets des agriculteurs installés à Bischofsheim.

Des projets de construction de bâtiments agricoles ont été identifiés. L'enjeu de la pérennité de l'agriculture réside dans la conciliation entre le développement de l'activité agricole, sa diversification et le développement communal. Les secteurs de développement agricole et de sorties d'exploitations doivent être néanmoins encadrés pour satisfaire largement les besoins identifiés et futurs tout en évitant le mitage du grand paysage et les atteintes aux zones naturelles sensibles.

Le projet de PLU a ainsi encadré le développement agricole au sein des sites existants, tous situés en frange est du tissu urbain.

Principes de traduction réglementaire

L'ensemble des espaces ouverts valorisés par l'agriculture du ban a été classé en zone agricole inconstructible ou en zone naturelle. Cette inconstructibilité permet de répondre à un enjeu paysager de limitation du mitage des espaces ouverts et à un enjeu de protection des habitats sensibles.

Les abords directs des sièges d'exploitation sont classés en zone agricole constructible (Ac). Le développement agricole est permis et le déploiement de nouvelles activités liées à l'agriculture, y compris de diversification, est admis. Limiter le développement agricole aux sites existants et à proximité permet de limiter le mitage du paysage et de contenir les périmètres de réciprocité agricole.

Un secteur de sortie d'exploitation complémentaire a été identifié rue du Ried, limité toutefois en profondeur pour tenir compte des reculs par rapport aux habitations et aux axes principaux.

L'exploitation existante au lieu-dit Schaumatten a été classée en Ac.

V-LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Bischoffsheim définit les objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain, répartis dans 4 orientations.

La définition de ces objectifs s'appuie sur :

- un bilan de la consommation d'espaces et l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.
 - La consommation d'espaces ces dernières années a été modérée :
 - 26 ha entre 2000 et 2024, soit 1,1ha/an (8,78 en intra-muros et 17,22 ha en extension, c'est-à-dire hors de l'enveloppe urbaine
 - sur les 10 dernières années (analyse comparative des vues aériennes 2014-2024) : 1,5 ha ont été consommés en extension.
 - La Commune présente aujourd'hui peu de capacité de densification et de mutation :
 - 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.
- Ces éléments sont présentés dans le rapport de présentation 1.1 DIAGNOSTIC – Partie 2 – Analyse urbaine & Analyse du potentiel de développement**
- un scénario démographique adapté ;
 - Plusieurs scénarios ont été étudié. La Commune a retenu un scénario de +0,6%/an :
 - cohérent avec sa fonction de polarité (bourg intermédiaire à l'échelle du SCOT et 2^{ème} polarité de la Communauté de Communes des Portes de Rosheim.
 - Modéré par rapport à la dynamique moyenne observée entre 1999 et 2020 qui s'élevait à 1%/an.
 - Ces éléments sont présentés dans le rapport de présentation 1.1 DIAGNOSTIC – Partie 1 – Diagnostic socio-économique.
- un diagnostic des besoins en matière d'équipements et d'activités économiques.
 - Les zones à urbaniser hors logements répondent à des besoins concrets. Le desserrement des équipements publics est un réel enjeu sur la commune, ceux qui existent arrivant à saturation. Il s'agit de permettre le déploiement d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour répondre à la demande croissante des habitants.
 - Ces éléments sont présentés dans le rapport de présentation 1.1 DIAGNOSTIC – Partie 1 – Diagnostic socio-économique.
- l'enveloppe urbaine du SCOT du Piémont des Vosges.

ORIENTATION 1 : MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE PAR DES CHOIX D'AMENAGEMENT COHERENTS

La commune de Bischoffsheim souhaite poursuivre sa croissance démographique et anticiper le développement urbain à long terme.

La consommation spatiale est corrélée à un objectif de croissance démographique modéré. Le scénario s'appuie sur un taux de croissance annuel moyen de 0,6 % permettant de maintenir le dynamisme démographique.

Le projet de développement de la commune prévoit une consommation spatiale répartie ainsi :

> 3,7ha de terrains libres pourront être mobilisés au sein du tissu urbain (dents creuses)

> 8,1 ha seront urbanisés en extension à court et moyen terme à vocation d'habitat

> 3 ha seront urbanisés en extension à vocation mixte (habitat et développement économique)

> 2,45 ha (UE- 0,65ha + AUE 1,8ha) seront urbanisés en extension à vocation d'équipements.

Le desserrement des équipements publics est un réel enjeu sur la commune. Il s'agira de permettre le déploiement d'équipements publics ou d'intérêt collectif à la Spergasse pour répondre à la demande croissante des habitants.

*> Au sens du SCOT, la création d'une zone UX (en lieu et place d'une ancienne zone agricole A) génère de la consommation d'espaces (**1,2 ha**), car cette zone est située hors de l'enveloppe urbaine du SCOT. Cependant, il s'agit d'espaces construits artificialisés depuis plus de 20 ans (anciens bâtiments agricoles).*

Principes de traduction réglementaire

Le PLU prévoit une consommation d'espaces étalée dans le temps jusqu'à 2040 avec un phasage des ouvertures à l'urbanisation est prévu pour les zones 1AU et AUM.

Au regard du positionnement de ces zones, cette consommation d'espaces a peu d'impact sur l'agriculture.

Le choix des zones à urbaniser (AU) tient compte des contraintes et richesses environnementales de la Commune. Les secteurs retenus s'inscrivent sur des espaces qui ne font pas l'objet de mesures de protection environnementale et qui sont en cohérence avec le tissu urbain existant.

Le projet, en cohérence avec la trame urbaine existante permettra de compléter le maillage communal, notamment en faveur des mobilités douces, ce qui améliorera les conditions de circulation.

Le choix de ces secteurs est également guidé par le principe de proximité entre l'habitat, la gare, le centre-ville, les commerces, les services et les emplois, afin de limiter les besoins de recours aux véhicules motorisés.

➔ Parmi les 5 sites potentiels, deux ont été écartés suite à une analyse multicritères, notamment le site de la rue des Rossignols (1), pourtant classé en zone IIAU au PLU de 2006. En effet, celui-ci est éloigné de l'entrée d'agglomération principale et de la gare avec le risque potentiel d'une multiplication des déplacements auto intra-urbains. Il fait également partie du périmètre d'une ZNIEFF de type 2.

➔ **Total consommation d'espaces à horizon du PLU (2040) : 18,35ha**

- En intra-muros (dents creuses) : **3,7ha**
- En extension (hors enveloppe urbaine) : **14,65 ha**
 - o Espaces Agricoles Naturels et Forestiers ouverts à l'urbanisation : **13,45ha**
 - o Sur des espaces déjà construits et artificialisés depuis plus de 20 ans (anciens bâtiments agricoles) : **1,2 ha**

Soit une moyenne de 1,1ha/an.

Trajectoire ZAN

La loi dite « Climat et résilience » a fixé la trajectoire pour atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. Celle-ci se base sur une période de référence 2011-2021.

D'après le Portail de l'Artificialisation des Sols, la consommation d'espaces est estimée à 3,1ha sur la commune de Bischoffsheim et de 31,1 ha sur la Communauté de Communes des Portes de Rosheim.

Tenant compte de ces données, la trajectoire serait la suivante :

- 1,5ha de consommation d'espaces entre 2021 et 2030
- 0,75 ha d'artificialisation entre 2031 et 2040.

Il est précisé que la loi Climat et Résilience permet de déduire les espaces qui seront renaturés. Or, dans les prochaines années, deux importants projets de renaturation (carreau et berges de la gravière 30ha et ancienne sablière 14ha) permettront de compenser totalement l'artificialisation des sols liée aux zones à urbaniser en créant des îlots refuges en plaine et dans le ried.

De plus, la trajectoire ZAN ne peut s'évaluer à la seule échelle communale. En effet, le SRADDET Grand Est (en cours de modification) doit territorialiser les objectifs par SCoT, puis celui-ci sera décliné au sein des SCoT.

Enfin, la période 2011-2021 n'est pas représentative du développement de la commune, qui doit être observé sur une période plus large, de 20 ans, correspondant au rythme des grandes opérations.

<ul style="list-style-type: none">• PERMETTRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT :
--

Il s'agit de :

- Prendre en compte les dents creuses ou les ensembles de dents creuses présentant une capacité d'aménagement forte pour le développement de l'habitat exemptes de tout risque connu,
- considérer le tissu bâti existant comme un réservoir de logements.

➔ Les dispositions du règlement du PLU, notamment pour la zone UB, permettent une densification, qui se fait d'ailleurs déjà naturellement, mais en fixant un cadre permettant une bonne intégration des futures constructions.

LE TISSU EXISTANT POURRA ABSORBER 34% DE LA PRODUCTION EN LOGEMENTS NECESSAIRE AU DÉVELOPPEMENT DE BISCHOFFSHEIM (120 logements sur les 356 prévus).

• **ENCADRER LE DEVELOPPEMENT EN EXTENSION**

L'encadrement du développement de l'habitat passera par une concentration des secteurs sur 3 sites à court et moyen termes : le site du Bruderberg, la phase 1 de la Spergasse et le site de la Stiermatt. Ces sites d'extension représentent une superficie globale de 9,5ha* pour le développement de l'habitat.

* Les 9,6 ha correspondent à l'addition des 3 zones IAU (8 ha) et à la moitié de la zone AUM (soit 1,5ha)

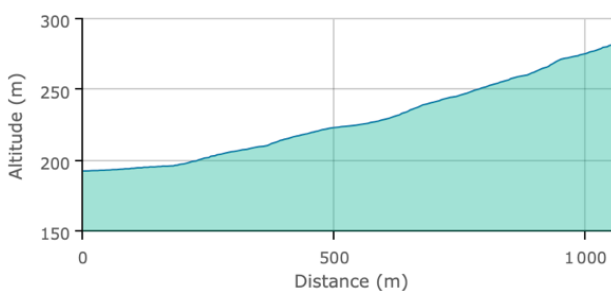
Les sites privilégiés pour le développement permettent d'améliorer le fonctionnement urbain en renforçant le maillage viaire. Leur aménagement pourra s'appuyer sur les infrastructures existantes et ainsi d'optimiser l'usage des réseaux existants.

Une densité cible a été définie pour les sites d'extensions afin d'optimiser l'usage du foncier. La densité moyenne attendue dans les zones AU varie entre 20 à 25 logements à l'hectare. De plus, pour les secteurs Bruderberg et Spergasse, des zones d'implantation de programme d'habitat dense sont précisées.

Principes de traduction réglementaire

L'analyse fine du potentiel intra-muros et sa caractérisation au plus près de la réalité urbaine, a permis de définir un potentiel en dents creuses constructibles de 3,7 hectares mobilisables.

L'enveloppe urbaine actuelle présente une certaine limite à la densification, notamment sur l'Ouest avec la topographie marquée, à partir de la rue des Cerisiers / Mgr Frey / Mont des Frères (près de 100m sur 1km).



Carte topographique IGN / Profil altimétrique

Par ailleurs, les coteaux du Bischenberg présentent des enjeux paysagers forts de par la visibilité lointaine importante et la proximité du Couvent à protéger.

Le développement de la Commune et sa densification se fera donc majoritairement en partie basse de la commune à proximité des axes routiers et de la gare.

Le site de la Stiermatt (1,58 ha) est un reliquat de lotissement des années 1990. Il tient à la fois de la dent creuse dans l'enveloppe urbaine tout en devant être traité dans le cadre d'une opération d'ensemble.

La densité prévue dans les OAP des zones d'extension est comprise entre 20 et 25 logts/ha, soit le double de l'existant ce qui permet également de limiter l'étalement urbain.

Les sites d'extension identifiés s'inscrivent dans la continuité immédiate de l'urbanisation existante et des axes principaux.

Une partie des extensions (AUE) porte sur la création d'un secteur d'équipements futurs (1,8ha) pour répondre à la disponibilité réduite de réserve foncière dans le tissu urbain. D'ores et déjà

20 ares sont occupés par le jardin partagé dont la surface devra être étendue, 30 ares seront nécessaires pour l'extension du cimetière, 50 ares pour des locaux associatifs, auxquels s'ajoutent les surfaces nécessaires aux stationnements mutualisés entre ces différents équipements.

L'extension AUM répond au besoin de services de proximité, dans des locaux adaptés, au plus proche des axes de communication et des zones d'habitat. Le développement de ce secteur permet de plus de compléter et sécuriser le réseau viaire existant par l'aménagement de l'entrée de ville. Il permet la création d'un point de franchissement de la voie ferrée reliant les zones d'habitat, d'équipement et d'activité situés de part et d'autre.

ORIENTATION 2 : DEVELOPPER UNE POLITIQUE FONCIERE SUR LE LONG TERME

- **MENER UNE POLITIQUE D'ACQUISITION FONCIERE POUR PERMETTRE LE DEPLOIEMENT DE L'HABITAT ET DES EQUIPEMENTS A LONG TERME.**

Le desserrement des équipements publics est un réel enjeu sur la commune. En effet, les potentiels de développement sur les sites existants sont très restreints du fait de leur localisation en centre urbain dense. Aujourd'hui la Commune ne dispose plus de réserve foncière pour des équipements d'importance. De plus, la protection du patrimoine au titre du Site inscrit limite les démolitions et complexifie les requalifications de bâtiments anciens aux normes applicables aux établissements recevant du public. Le classement en AUE de 1,84ha dans le secteur Spergasse permettra à la Commune de faire valoir son droit de préemption et d'acquérir les terrains nécessaires à la constitution de ses réserves foncières.

A noter que grâce au droit de préemption existant la Commune s'est déjà rendue maître de 52 ares dans ce périmètre.

La commune souhaite également mener l'acquisition de 1 ha de zone d'urbanisation à vocation d'habitat à long terme sur la phase 2 de la Spergasse (zone IIAU qui n'est pas ouverte à l'urbanisation).

- **INSTAURER UN PHASAGE D'OUVERTURE A L'URBANISATION.**

Les OAP prévoient qu'exceptée la première zone IAU ouverte à l'urbanisation suivant l'approbation du PLU, la zone AU suivante ne pourra être urbanisée qu'à la condition que 50% des lots de la zone en cours d'urbanisation aient fait l'objet d'une demande d'autorisation.

La zone AUM sera urbanisée en deux tranches successives. La phase 2 pourra être urbanisée uniquement si 50% des lots de la phase 1 de la zone en cours d'urbanisation ont fait l'objet d'une demande d'autorisation.

→ L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation permet un étalement dans le temps et de répondre progressivement aux besoins.

Principes de traduction réglementaire

Le classement en AUE de 1,84ha dans le secteur Spergasse permettra à la Commune de faire valoir son droit de préemption et d'acquérir les terrains nécessaires à la constitution de ses réserves foncières. Les voies et réseaux sont présents en périphérie immédiate du site. L'aménagement devra se faire sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones IAU et IAUM est définie dans les OAP. Une opération ne peut être lancée que si la construction a été autorisée sur au moins la moitié des lots.

ORIENTATION N 3 : PROMOUVOIR LA MIXITE FONCTIONNELLE POUR MUTUALISER L'USAGE DU FONCIER

- **CREER UNE ZONE DE DEVELOPPEMENT MIXTE ALLIANT ACTIVITES TERTIAIRES ET LOGEMENTS**

Les zones à vocation principale d'habitat (UA, UB, IAU) doivent permettre d'accueillir des commerces et des activités de services qui en sont le complément naturel. Or on constate que les opérateurs privilégient la construction de logements au détriment de surfaces commerciales ou de bureaux. Il est apparu pertinent de désigner un secteur affecté prioritairement aux activités tertiaires de proximité et pouvant être complété par du logement dans une proportion maximale de 50% de la surface. Ce secteur IAUM est localisé le long d'un axe principal attractif pour les commerces et moins qualitatif pour les logements. L'architecture attendue reste toutefois similaire aux zones d'habitat.

- **AUCUNE NOUVELLE ZONE D'ACTIVITES SPECIFIQUE N'EST PREVUE.**

L'objectif est d'optimiser les zones d'activités existantes en mobilisant le foncier disponible pour pérenniser et développer les entreprises existantes, et accueillir de nouvelles activités dans les limites des zones actuelles. Le développement de l'activité économique se fait à l'échelle intercommunale, en complément notamment de la zone d'activités du Fehrel à Rosheim.

Principes de traduction réglementaire

La zone mixte AUM vient en complément des possibilités d'implantation d'activités de services dans les zones d'habitat et proposant des surfaces plus favorables au développement du commerce. Les logements peuvent venir compléter le projet en étant toutefois limités à 50% de la surface totale et obligatoirement localisés aux étages.

Aucune nouvelle zone d'activité n'est créée dans le présent PLU. Le zonage conforte les zones existantes et accompagne le besoin de desserrement des entreprises présentes à Bischofsheim.

ORIENTATION 4 : REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE GLOBALE

- **REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE GLOBALE**

Le classement des zones AU, toute vocation confondue, et la prise en compte du potentiel foncier intra-muros permettent de passer d'une consommation foncière de 26ha entre 2000-2024, à 17,15 à l'horizon du PLU (2040), soit une réduction de 34,6%.

Principes de traduction réglementaire

Le calibrage des zones urbaines et à urbaniser a été défini de sorte à répondre à cet objectif de consommation annuelle.

1.3 Tableaux de synthèse du projet de développement de l'habitat

	TCAM	Nombre d'habitants supplémentaires à 15 ans	Logements nécessaires au maintien de la population	Rythme construction (Logements/an)	Logements à créer
Scénario	0,6%	424	156	17,8	356

Scénario de développement démographique du PLU

En tant que bourg intermédiaire à l'échelle du SCoT et 2^{ème} polarité de la CC des Portes de Rosheim, Bischofsheim se fixe comme objectif de pouvoir accueillir environ 424 habitants supplémentaires à l'horizon 2040, soit une augmentation de 12,7% de sa population (moyenne de 0,6% / an).

Il s'agit d'un rythme modéré par rapport à la dynamique moyenne d'augmentation de population observée entre 1999 et 2020 qui s'élevait alors à 1% / an, avec des productions de logement atteignant 25 logements par an. Le rythme de construction annuel moyen serait de 17,8 logements par an.

TCAM	Pop. Initiale 2020	Pop. visée à 2040	Logements en intra-muros	Logements en extension	Consommation foncière justifiée en extension
0,6 %	3338 habitants	3762 habitants	120 logements	236 logements	Zones IAU + moitié zone AUM : 9,6 ha Zones IIAU : 1 ha

Répartition des logements à produire en intra-muros et en extension
Consommation foncière générée en extension

1.4 Modération de la consommation foncière

Tableau synthétique et cartographie de la consommation foncière programmée

- **Surface générant une consommation effective d'espaces agricoles, naturels et forestiers**

Secteur	Vocation habitat IAU	Vocation mixte (habitat – économique) – AUM	Vocation équipement AUE	Vocation équipement UE	
1 - Bruderberg	3,8 ha	/	/	/	
2 - Stiermatt	1,6 ha*	/	/	/	
3 - Spergasse	2,6 ha	3 ha**	1,8 ha	/	
6 - Stade	/	/	/	0,6 ha	
TOTAL	8,0 ha	3 ha	1,8 ha	0,6 ha	13,4 ha

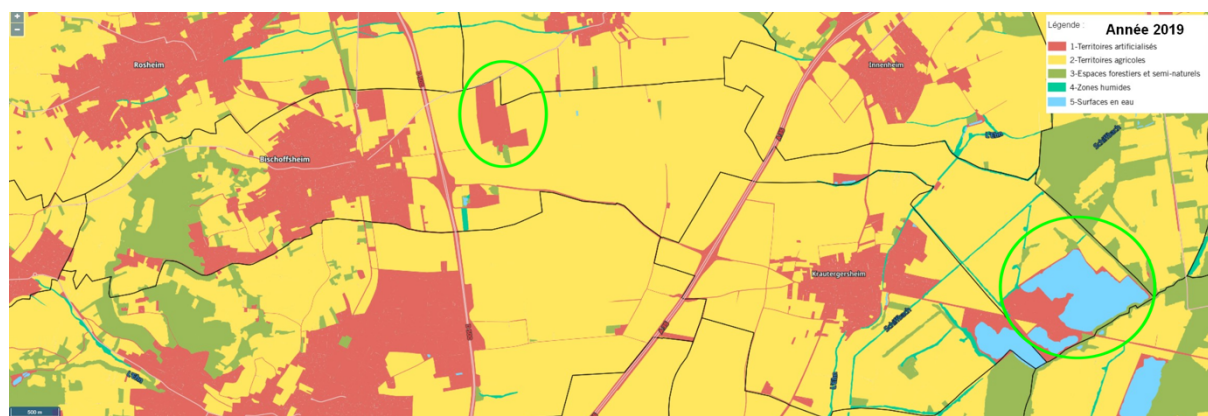
* Dont 0,1 ha de bâti existant au nord et 0,2 ha d'ancienne emprise départementale inconstructible

* Cependant, identifiée comme artificialisée au Mode d'Occupation du Sol (Grand Est) (dont 0,85 en espaces verts urbains – espace artificialisé perméable)

*** À noter que la voirie existante (D422) représente environ 0,2 ha

La phase II du secteur Spergasse (IIAU) d'une surface de 1.25ha ne pourra pas être ouverte à l'urbanisation avant 2031 et seulement si 50% des lots de la phase I ont fait l'objet d'une demande d'autorisation.

Dans les prochaines années, deux importants projets de renaturation (carreau et berges de la gravière 30ha et ancienne sablière 14ha) permettront de compenser totalement l'artificialisation des sols liée aux zones à urbaniser en créant des îlots refuges en plaine et dans le ried.



- **Surface ne générant pas une consommation effective d'espaces agricoles, naturels et forestiers**

Car déjà artificialisé :

Secteur	Vocation Economie
UX	4-Route de Rosheim
	1,2 ha

Car zone non ouverte à l'urbanisation

Secteur	Vocation habitat
IIAU	5 - Spergasse
	1 ha

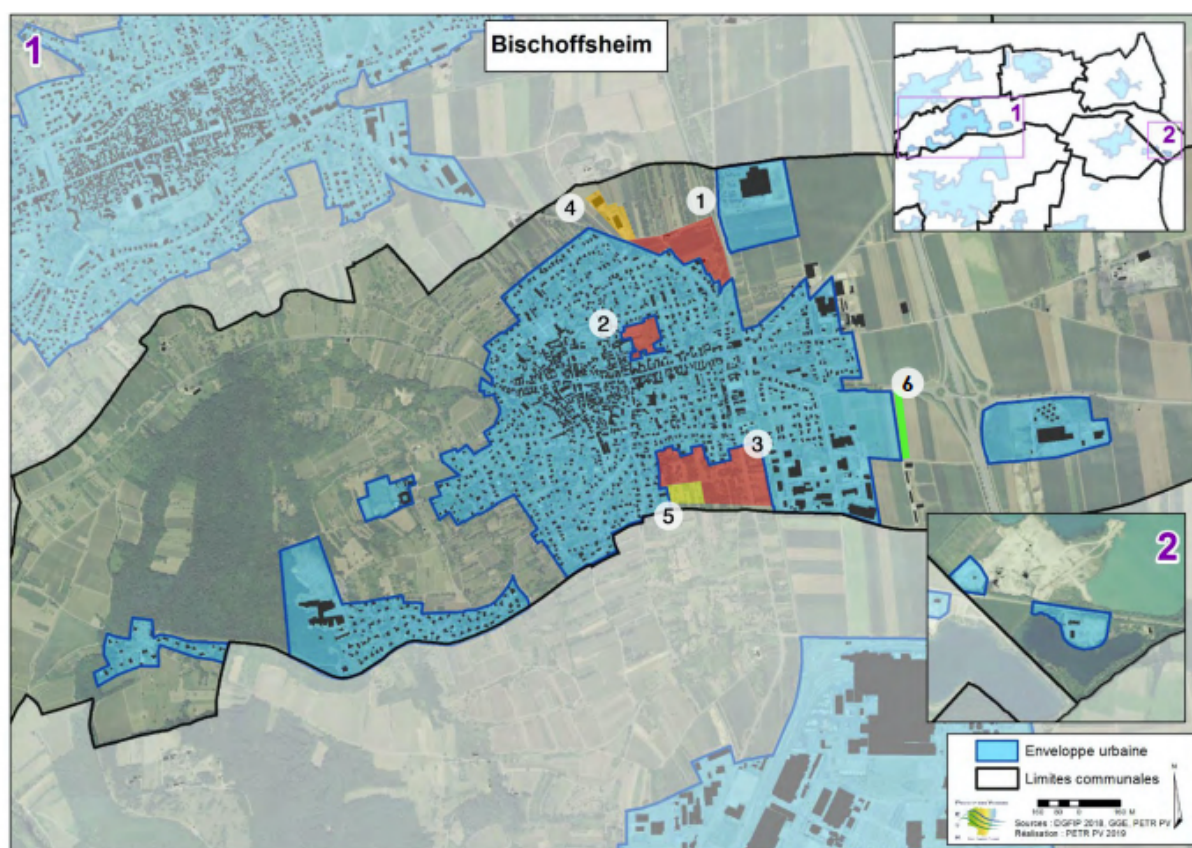
Car parcelles situées au sein du tissu urbain (dents creuses) : **3,7 ha**

Tableau synthétique des secteurs supports de la production de logements neufs

Pour atteindre l'objectif démographique, 356 logements sont à construire.

Secteur	Nombre de logements	% volume total
Enveloppe urbaine	120	34%
1 – Bruderberg (IAU)	95	27%
2 – Stiermatt (IAU)	32	9%
3 – Spergasse (IAU)	65	18%
4 – Spergasse (AUM)	38	10%
TOTAL	350	98%

Les logements qui seront produits sur les zones AU (hors IIAU) représente 66% des logements.



Enveloppe urbaine au sens du SCOT (DOO SCOT du Piémont des Vosges)

- IAU / AUE / AUM
- UX
- IIAU
- UE

EXPOSE DES MOTIVATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2.1 Choix des sites

5 sites potentiels ont été identifiés et analysés dans l'analyse multicritères (page **45** de l'analyse urbaine),

1. Le site de la rue des Rossignols
2. Le site du Bruderberg
3. Le site de la Stiermatt
4. Le site du Bischenberg
5. Le site Spergasse



Le site de la rue des Rossignols (1) : a été écarté car éloigné de l'entrée d'agglomération principale et de la gare avec le risque potentiel d'une multiplication des déplacements auto intra-urbains. Il fait également partie du périmètre d'une ZNIEFF de type 2.

Le site du Bischenberg (4) : secteur bénéficiant d'une protection au titre de l'AOC. Il est inconstructible.

Sur un ban communal étroit, orienté est-ouest, les possibilités d'extension à l'est sont limitées par les enjeux environnementaux forts (notamment enjeux liés à la présence du grand hamster).

Une extension vers l'ouest, sur les coteaux exposés à la vue, outre le fait qu'ils soient en partie concernés par un classement AOC inconstructible, serait préjudiciable d'un point de vue paysager.

Il s'agit de plus d'éviter d'accroître un développement, entamé au-delà de la ligne de chemin de fer. Ce développement n'apparaît pas aujourd'hui pertinent dans la mesure où la voie SNCF, franchie en un seul point, constitue une coupure forte dans l'agglomération.



2.2 OAP SECTORIELLES 1 : LE BRUDERBERG

2.2.1 Choix du site

Un secteur anciennement inscrit dans le projet communal

Le site correspond à une actuelle zone IAU du PLU située à l'entrée nord de Bischoffsheim et est constitué d'un foncier agricole, majoritairement communal. Il s'inscrit en jonction d'un mitage de constructions existantes.

Fonctionnement urbain : facilité d'accès et intermodalité

Le secteur, bien que situé en entrée de ville, reste proche du centre de Bischoffsheim (5 à 12 min à pied) et à proximité de la centralité qui se développe à l'est de l'agglomération, tout en étant facilement accessible depuis les principaux axes de communication : RD 500 ; A35 ; route de Rosheim.

La proximité de gare (5 min à pied) fait du Bruderberg un secteur présentant un véritable intérêt d'un point de vue de la mobilité et l'intermodalité.

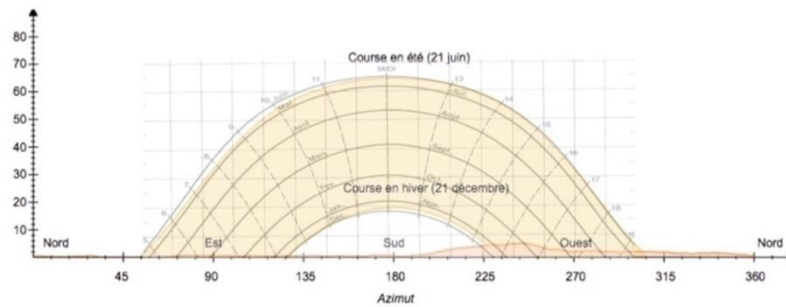


Assainissement

Les réseaux d'eau et d'assainissement sont déjà présents route de Rosheim. Un bouclage des réseaux AEP peut être envisagé entre la route de Rosheim et la RD 422. Un réseau d'assainissement unitaire est présent route de Rosheim (DN 600) et permet d'envisager un raccordement par simple extension du réseau et un écoulement gravitaire des effluents. Les eaux pluviales seront infiltrées sur le site conformément à la doctrine Grand-Est.

Exposition et relief

Le site est bien exposé et ne présente pas de masque solaire lointain important. Il offre un potentiel de rendement solaire thermique de 80 à 100% suivant l'orientation du bâti.



Le terrain à pente nulle ne présente pas globalement de difficultés en termes de relief.

Enjeux environnementaux

Cf. Evaluation environnementale

Risques

Le secteur est en aléa faible de retrait gonflement d'argile.

2.2.2 Justification des principes d'aménagement



Extrait des OAP

Fonctionnement urbain à l'échelle de la commune

L'aménagement du secteur s'inscrit dans un projet global visant à renforcer les connexions douces entre le tissu pavillonnaire au nord et le centre de Bischofsheim et traiter la coupure urbaine de la route de Rosheim.

Il permet de traiter et sécuriser l'entrée de ville Nord-ouest par la création d'un giratoire le connectant à deux axes principaux : la rue des Vergers et la route de Rosheim.

Son aménagement pourra notamment optimiser l'usage des réseaux existants.

Accès, voiries, fonctionnement urbain

Accès

Dans ce secteur partiellement urbanisé, les possibilités d'accès sont limitées. Un accès principal est prévu au carrefour de la rue de Rosheim et de la rue des Vergers. Les autres possibilités d'accès seront restreintes et réservées soit aux piétons/cycles, soit, ponctuellement, aux engins de secours ou de ramassage des ordures ménagères. Il s'agit de limiter les sorties sur la route départementale, pour des raisons de sécurité. Dans ce sens, l'accès principal au secteur sera aménagé. La création d'un giratoire permettra de sécuriser et ralentir la circulation en entrée de ville.

Circulation à l'intérieur de l'opération :

Depuis la voirie principale, des voiries secondaires desserviront l'ensemble de la zone. Les cheminements et voiries mixtes compléteront le maillage des rues et permettront de minimiser la dimension des aires de retournement.

Programme et typologies de bâti

La densité cible (25 log/ha) peut être atteinte en envisageant d'introduire des programmes d'habitat dense. Pour limiter les vis-à-vis et les circulations, un secteur d'habitat dense est défini à l'entrée de l'opération.

Afin de favoriser la mixité, 10% de logements sociaux devront être réalisés.

Aménagement paysager

Afin de minimiser l'impact visuel de l'opération, l'Orientation d'Aménagement demande la plantation d'une frange épaisse de haies vives en limite d'opération en particulier en entrée de ville avant le giratoire à l'ouest et le long de la voie SNCF à l'Est. Par ailleurs, en limite Nord une frange anti-dérive permettra de protéger les habitations des produits phytosanitaires. Des prescriptions paysagères sont présentées dans le dossier d'OAP pour encourager l'aménageur à intégrer la question du traitement des abords dans son projet.

Au sud-est du secteur, une zone est fortement contrainte entre la voie de chemin de fer et la servitude de la conduite gaz. Cette zone est classée N : elle permettra de réduire l'impact de la route de Molsheim et de la ligne SNCF sur l'opération tout en constituant un espace de transition en entrée Nord de l'agglomération.

2.2.3 Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD

L'OAP du secteur permet de mettre en œuvre les orientations et objectifs suivants du PADD :

LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

ORIENTATION 1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET FONCTIONNEL

- MAITRISER L'ETALEMENT URBAIN ET LA CONSOMMATION FONCIERE:
En permettant des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace.
- PREVOIR DES ZONES D'EXTENSION BIEN DIMENSIONNEES ET CALIBREES
- ORGANISER UN DEVELOPPEMENT COHERENT A PROXIMITE DE LA GARE ET SUR LES GRANDS AXES
- AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

ORIENTATION 3 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET LES NUISANCES POUR PROTEGER LES PERSONNES ET LES BIENS DE TOUT RISQUE CONNU

- PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT
Prévenir les risques naturels liés aux inondations, en évitant l'urbanisation dans les secteurs réputés à risque à l'Est du ban communal.

LES POLITIQUES A METTRE EN ŒUVRE EN FAVEUR DU PAYSAGE

ORIENTATION 4 : PROMOUVOIR UN URBANISME DE QUALITE AU NIVEAU DES ENTREES DE VILLE

Encadrer les opérations d'extensions urbaines et favoriser l'insertion paysagère des sites de développement à proximité directe des entrées de ville.

ORIENTATION THEMATIQUE : L'HABITAT

ORIENTATION 1 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE AUX BESOINS DE TOUS AUX DIFFERENTES ETAPES DE LA VIE

Diversifier les typologies de logements : proposer une gamme variée de logements, tant en termes de taille de logement que de catégories (individuels, collectifs, intermédiaires...).

Permettre le développement d'une offre en logements aidés.

MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

ORIENTATION 1 : MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE PAR DES CHOIX D'AMENAGEMENT COHERENTS

- ENCADRER LE DEVELOPPEMENT EN EXTENSION
Une densité cible a été définie pour les sites d'extensions afin d'optimiser l'usage du foncier. La densité moyenne attendue dans les zones AU varie entre 20 à 25 logements à l'hectare.

ORIENTATION 4 : REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE GLOBALE

- REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE GLOBALE D'ENVIRON UN QUART
Le classement des zones AU, toute vocation confondue, et la prise en compte du potentiel Le classement des zones AU, toute vocation confondue, et la prise en compte du potentiel foncier intra-muros permettent de passer d'une consommation foncière de 26ha entre 2000-2024, à 17,15 à l'horizon du PLU (2040), soit une réduction de 34,6%.

2.3 OAP SECTORIELLES 2 : STIERMATT

2.3.1 Choix du site

Un secteur inscrit dans l'enveloppe urbaine

Le classement en zone AU de 1,58 ha qui englobe des dents creuses mobilisables, permettra la réalisation d'un aménagement cohérent. **De plus, l'ensemble de la zone 1AU est considérée au Mode d'Occupation du Sol Grand-Est comme artificialisée.** Cette future zone s'inscrit pleinement dans l'enveloppe urbaine. En outre, l'urbanisation sur ce site aura un impact paysager réduit.



Tache urbaine

Fonctionnement urbain : facilité d'accès et intermodalité

Le secteur, est situé au centre de Bischoffsheim en second rang de la rue Principale et proche de la gare (6 min à pied).

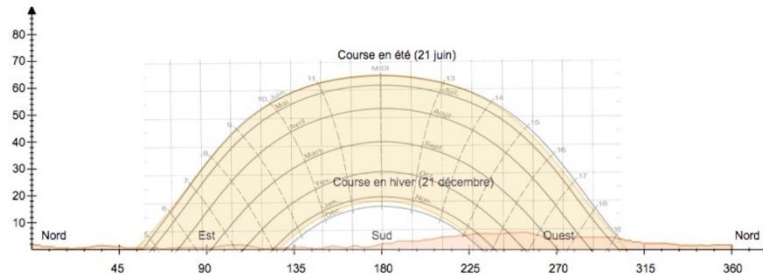


Assainissement

Les réseaux d'eau et d'assainissement sont déjà présents rue Stiermatt et rue Schweitzer. Un maillage des réseaux AEP peut être envisagé entre ces rues. Un réseau d'assainissement unitaire est présent rue Stiermatt (DN 300) et permet d'envisager un raccordement par simple extension du réseau et un écoulement gravitaire des effluents. Les eaux pluviales seront infiltrées sur le site conformément à la doctrine Grand-Est.

Exposition et relief

Le site est bien exposé et ne présente pas de masque solaire lointain important. Il offre un potentiel de rendement solaire thermique de 80 à 100% suivant l'orientation du bâti.



Le terrain à pente nulle ne présente pas de difficultés en termes de relief.

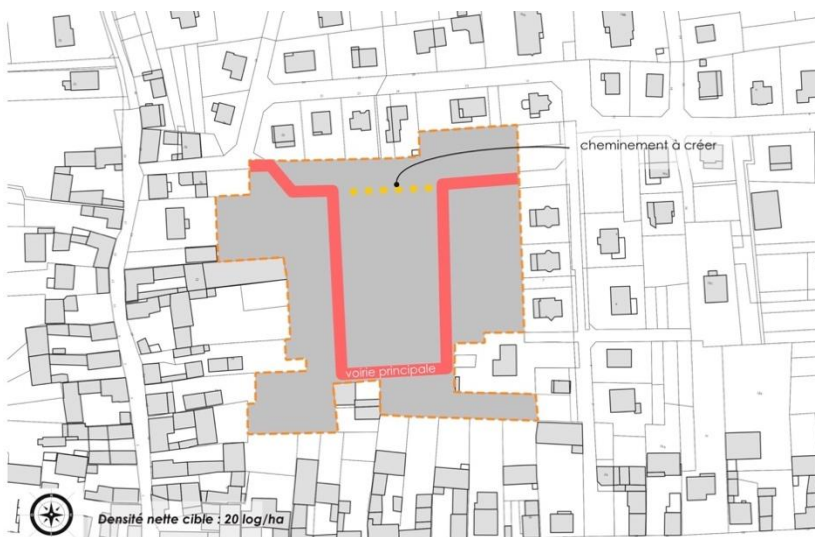
Enjeux environnementaux

Cf. Evaluation environnementale

Risques

Le secteur est en aléa faible de retrait gonflement d'argile.

2.3.2 Justification des principes d'aménagement



Extrait des OAP

Accès, voiries, fonctionnement urbain

En cœur d'îlot, le secteur est accessible par deux emprises libres à l'est et l'ouest, depuis la rue Schweitzer et la rue Stiermatt. La voirie projetée devra permettre de réaliser un bouclage, pour les véhicules, les engins et également les réseaux, tout en permettant de distribuer le sud du secteur. Un cheminement doux permettra de compléter la voirie principale.

Programme et typologies de bâti

A l'interface du tissu urbain ancien présentant une densité forte et des zones d'extensions plus récente et plus diffuse, une densité cible modérée, intermédiaire, est recherchée (soit 20 log/ha). Des simulations ont permis d'analyser la faisabilité urbaine du secteur et ont montré que cette densité était atteignable avec des programmes de maisons isolées et de maisons accolées. Ces typologies et cette densité restent compatibles avec le caractère de la zone sans risquer de multiplier les circulations automobiles outre mesure.

Afin de favoriser la mixité, 10% de logements sociaux devront être réalisés.

2.3.3 Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD

L'OAP du secteur permet de mettre en œuvre les orientations et objectifs suivants du PADD :

LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

ORIENTATION 1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET FONCTIONNEL

- MAITRISER L'ETALEMENT URBAIN ET LA CONSOMMATION FONCIERE:

En urbanisant en priorité les espaces encore libres situés au sein des zones urbanisées, conformément aux objectifs du Scot et de la loi Grenelle,

En permettant des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace.

- PREVOIR DES ZONES D'EXTENSION BIEN DIMENSIONNEES ET CALIBREES

ORIENTATION 3 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET LES NUISANCES POUR PROTEGER LES PERSONNES ET LES BIENS DE TOUT RISQUE CONNU

- PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

Prévenir les risques naturels liés aux inondations, en évitant l'urbanisation dans les secteurs réputés à risque à l'Est du ban communal.

ORIENTATION THEMATIQUE : L'HABITAT

ORIENTATION 1 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE AUX BESOINS DE TOUS AUX DIFFERENTES ETAPES DE LA VIE

Diversifier les typologies de logements : proposer une gamme variée de logements, tant en termes de taille de logement que de catégories (individuels, collectifs, intermédiaires...).

Permettre le développement d'une offre en logements aidés.

MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

ORIENTATION 1 : MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE PAR DES CHOIX D'AMENAGEMENT COHERENTS

- ENCADRER LE DEVELOPPEMENT EN EXTENSION

Une densité cible a été définie pour les sites d'extensions afin d'optimiser l'usage du foncier. La densité moyenne attendue dans les zones AU varie entre 20 à 25 logements à l'hectare.

ORIENTATION 4 : REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE GLOBALE

- REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE GLOBALE D'ENVIRON UN QUART

Le classement des zones AU, toute vocation confondue, et la prise en compte du potentiel Le classement des zones AU, toute vocation confondue, et la prise en compte du potentiel foncier intra-muros permettent de passer d'une consommation foncière de 26ha entre 2000-2024, à 17,15 à l'horizon du PLU (2040), soit une réduction de 34,6%.

2.4 OAP SECTORIELLES 3 : SPERGASSE

2.4.1 Choix du site

Un secteur proche du centre pour répondre aux besoins de la commune

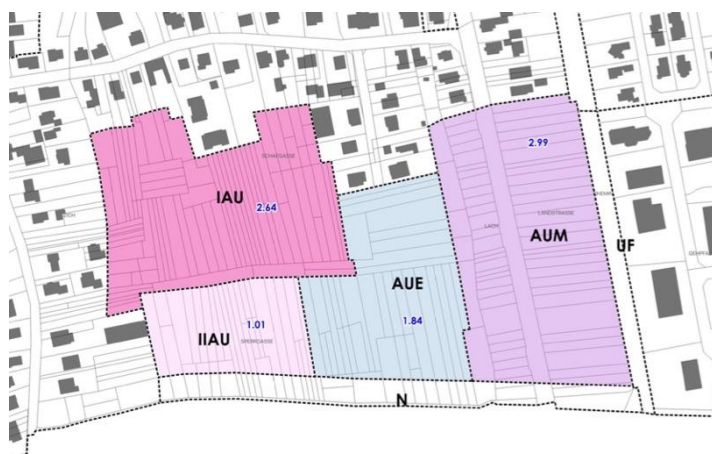
Les équipements existants, locaux associatifs, périscolaires, cimetière... sont contraints dans l'enveloppe urbaine actuelle pour répondre aux besoins futurs de la population.

La commune fait par ailleurs face à une pénurie de locaux commerciaux adaptés au développement des services à la personne.

Le secteur choisi permettra à la commune, dans une perspective de mixité de fonction et de maintien de son attractivité de répondre à ses besoins en termes d'équipement et d'activité, complété par une offre de logements dans un secteur facilement accessible et proche du centre et de la gare de Bischoffsheim.



Enjeu entrée de ville



Coupure verte en entrée de ville sud

Extrait du zonage et de l'EIE

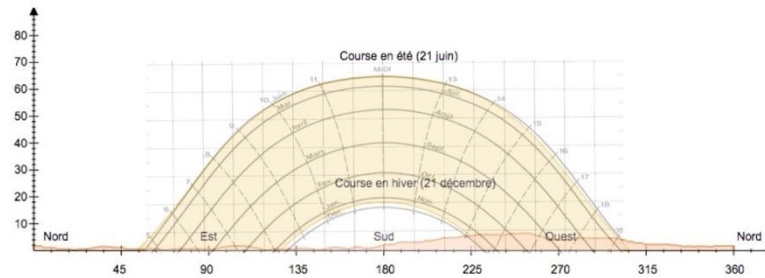
La zone N en limite de ban communal permet de préserver la coupure verte en limite sud de l'agglomération préservant l'aspect paysager de l'entrée de ville. Elle s'inscrit en prolongement de celle existante sur le ban d'Obernai.

Assainissement

Les réseaux d'eau et d'assainissement sont déjà présents route de Obernai et en limite sud ainsi que dans les rues contiguës et permet d'envisager un raccordement par simple extension du réseau et un écoulement gravitaire des effluents. Les eaux pluviales seront infiltrées sur le site conformément à la doctrine Grand-Est.

Exposition et relief

Le site est bien exposé et ne présente pas de masque solaire lointain important. Il offre un potentiel de rendement solaire thermique de 80 à 100% suivant l'orientation du bâti.



Le terrain à pente nulle ne présente pas de difficultés en termes de relief.

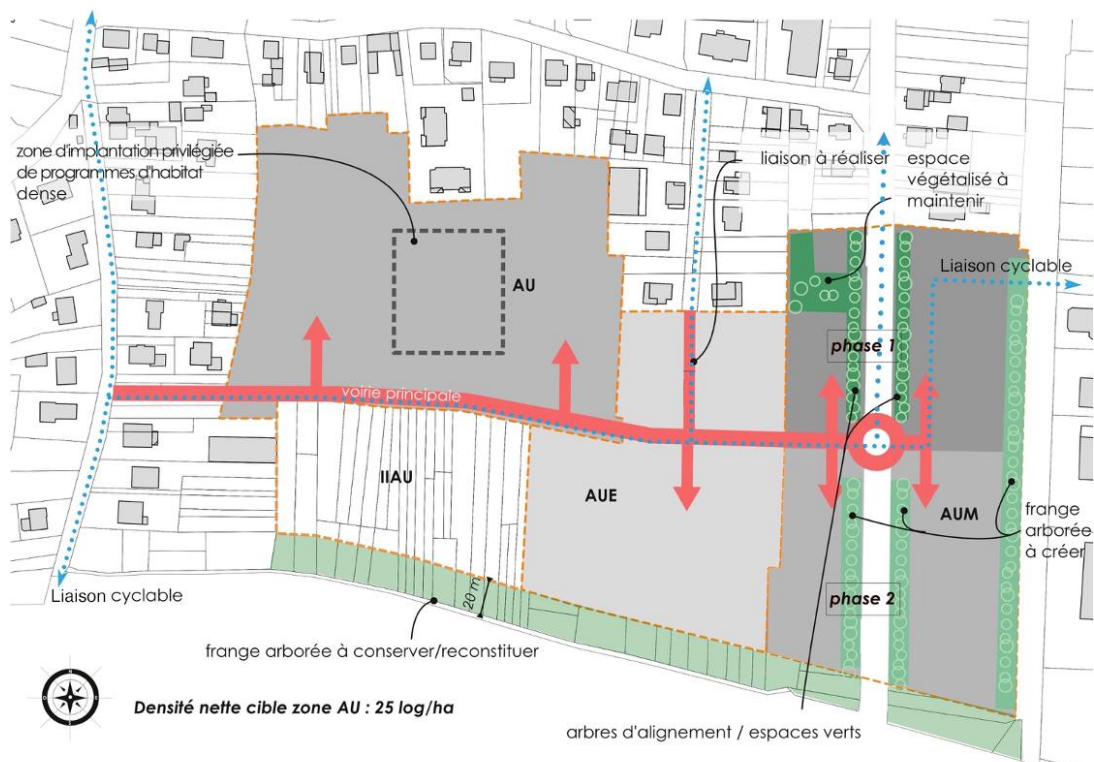
Enjeux environnementaux

Cf. Evaluation environnementale

Risques

Le secteur est en aléa faible de retrait gonflement d'argile.

2.4.2 Justification des principes d'aménagement



Accès, voiries, fonctionnement urbain

Le secteur peut être desservi à partir d'un axe principal reliant la rue d'Obernai et la rue des Cerisiers. Depuis la voirie principale, des voiries secondaires desserviront l'ensemble de la zone.

La zone AU prolonge, en deuxième rang le secteur résidentiel du sud de l'agglomération. Une zone d'implantation des programmes d'habitat dense s'inscrit dans la continuité des collectifs existants

La zone AUE destinée aux projets d'équipement de la commune correspond à un secteur dont un tiers est déjà en maîtrise foncière communale et qui accueille actuellement un jardin partagé sur une vingtaine d'ares. La commune souhaite étendre la vocation d'un secteur qui est d'ores et déjà d'intérêt collectif, facilement accessible par la route d'Obernai, par la nouvelle voie principale et par la rue des Bergers.

La zone AUM s'inscrit en articulation de la route d'Obernai et la zone d'équipement, dans la continuité de la zone d'activités du Stade à l'Est de la voie ferrée. Ce secteur, contraint par les axes existants est moins propice à l'habitat et plus attractif pour les activités tertiaires de proximité. Il prolonge la route d'Obernai qui attire déjà de nombreux commerces et services.

2.4.3 Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD

L'OAP du secteur permet de mettre en œuvre les orientations et objectifs suivants du PADD :

LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

ORIENTATION 1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET FONCTIONNEL

- MAITRISER L'ETALEMENT URBAIN ET LA CONSOMMATION FONCIERE :
En permettant des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace.
- PREVOIR DES ZONES D'EXTENSION BIEN DIMENSIONNEES ET CALIBREES
- ORGANISER UN DEVELOPPEMENT COHERENT A PROXIMITE DE LA GARE ET SUR LES GRANDS AXES
- AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

ORIENTATION 3 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET LES NUISANCES POUR PROTEGER LES PERSONNES ET LES BIENS DE TOUT RISQUE CONNU

- PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT
Prévenir les risques naturels liés aux inondations, en évitant l'urbanisation dans les secteurs réputés à risque à l'Est du ban communal.

LES POLITIQUES A METTRE EN ŒUVRE EN FAVEUR DU PAYSAGE

ORIENTATION 4 : PROMOUVOIR UN URBANISME DE QUALITE AU NIVEAU DES ENTREES DE VILLE

Encadrer les opérations d'extensions urbaines et favoriser l'insertion paysagère des sites de développement à proximité directe des entrées de ville.

ORIENTATION THEMATIQUE : L'HABITAT

ORIENTATION 1 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE AUX BESOINS DE TOUS AUX DIFFERENTES ETAPES DE LA VIE

Diversifier les typologies de logements : proposer une gamme variée de logements, tant en termes de taille de logement que de catégories (individuels, collectifs, intermédiaires...).

Permettre le développement d'une offre en logements aidés.

▣ Afin de favoriser la mixité, 10% de logements sociaux devront être réalisés.

MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

ORIENTATION 1 : MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE PAR DES CHOIX D'AMENAGEMENT COHERENTS

- **ENCADRER LE DEVELOPPEMENT EN EXTENSION**

Une densité cible a été définie pour les sites d'extensions afin d'optimiser l'usage du foncier. La densité moyenne attendue dans les zones AU varie entre 20 à 25 logements à l'hectare.

ORIENTATION 4 : REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE GLOBALE

- **REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE GLOBALE D'ENVIRON UN QUART**

Le classement des zones AU, toute vocation confondue, et la prise en compte du potentiel Le classement des zones AU, toute vocation confondue, et la prise en compte du potentiel foncier intra-muros permettent de passer d'une consommation foncière de 26ha entre 2000-2024, à 17,15 à l'horizon du PLU (2040), soit une réduction de 34,6%.

2.5 OAP THEMATIQUE

2.5.1 OAP Trame verte et bleue

Raison d'être de l'OAP : Le caractère inconstructible des zones agricoles et naturelles ne protège pas suffisamment des interventions qui pourraient être faites sur les milieux et les habitats. L'OAP dépasse le zonage, caractérise les milieux naturels pour mieux les maintenir et les renforcer.

En milieux naturels et agricoles

L'état initial de l'environnement a permis d'identifier les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sur la commune de Bischoffsheim : Arbres et alignements remarquables, haies, boisements, source du Kilbs, bassin d'infiltration des eaux pluviales, parcelles Hamster, Prairies des collines sèches et vergers, prairie et vergers en plaine, prairies permanentes du Bruch.

Les secteurs identifiés comme éléments de la trame verte et bleue sont préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

En milieux urbains

Les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent identifier les éléments paysagers et écologiques du site à aménager et les intégrer autant que possible dans les plans d'aménagement et de construction.

Recommandations

- Privilégier une gestion différenciée des espaces verts.
- Privilégier les espaces de pleine terre et les espaces perméables.
- Privilégier les essences locales.
- Privilégier les dispositifs permettant d'ajuster l'allumage et l'extinction de l'éclairage.
- Réserver des espaces sans lumière artificielle quand cela est possible.

2.5.2 Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD

Cette OAP thématique permet de mettre en œuvre les orientations et objectifs suivants du PADD :

LES POLITIQUES A METTRE EN ŒUVRE EN FAVEUR DU PAYSAGE

ORIENTATION 1 : MAINTENIR LES ESPACES PERI-VILLAGEOIS OUVERTS ET PROTEGER LE PATRIMOINE ARBORE ASSOCIE

- Préserver les haies et bosquets isolés dans les espaces agricoles ouverts.
- Limiter le mitage de la plaine agricole et préserver l'espace viticole.

ORIENTATION 2 : AMENAGER LES ZONES DE TRANSITION ENTRE LES ESPACES BATIS ET AGRICOLES

- Protéger les vergers et jardins existants autour des zones urbaines.

ORIENTATION 3 : PROTEGER LE SITE DU COUVENT DU BISCHENBERG ET SES ABORDS.

- Préserver la ceinture arborée périurbaine autour du couvent du Bischenberg, composée de haies, de bosquets, et de vergers.

LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

ORIENTATION 1 : PRESERVER LES HABITATS NATURELS REMARQUABLES ET LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

- Préserver les habitats naturels des coteaux du Bischenberg et de la forêt sommitale.
- Protéger les arbres remarquables sur le Piémont.
- Protéger le Bruch de l'Andlau et ses prairies humides à l'Est du ban.
- Préserver l'habitat du crapaud vert et du Grand Hamster d'Alsace présent au centre du ban communal.

ORIENTATION 2 : PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES TRAMES VERTES

- Prendre en compte les corridors écologiques répertoriés dans le Scot,
- Protéger les ripisylves et les continuités écologiques, permettant le déplacement de la faune et garantes de la biodiversité.

ORIENTATION 3 : PROTEGER LES STRUCTURES RELAIS EN CONTEXTE URBAIN ET DANS LA PARTIE CENTRE OUEST DU BAN COMMUNAL

- Préserver la ceinture de vergers et les prairies associées,

ORIENTATION 4 : ASSURER LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES

- Encadrer l'urbanisation existante située dans des secteurs humides ;
- Protéger règlementairement les zones humides remarquables.

EXPOSE DES MOTIVATIONS DU REGLEMENT

3.1 Dispositions réglementaires communes applicables à l'ensemble du territoire

3.1.1 Dispositions communes applicables à toutes les zones

Cette partie explique et décrit les dispositions applicables de manière commune à toutes les zones.

ARTICLE	Justifications de la règle	Mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD
Article 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité		
<p>3. Règles de stationnement</p>	<p>Les dispositions de stationnement ont été mises en place de manière à répondre aux nouveaux besoins en stationnement dans le cadre de projets de logements ou d'hébergement touristique, d'activité ou d'équipements, afin d'assurer le bon fonctionnement des usages de l'espace public et l'accès aux services et aux équipements.</p> <p>Les nouvelles constructions ou destinations doivent répondre à leur besoin sur leur terrain d'assiette ou à proximité immédiate sans entraîner de non-conformité pour les locaux préexistants. Des dimensions minimales sont fixées.</p>	<p>Orientation 1 du chapitre 1 : Promouvoir un développement urbain équilibré et fonctionnel.</p> <p>Ces dispositions précisent les règles de stationnement qui favorisent le bon fonctionnement urbain en limitant le recours au stationnement dans l'espace public des riverains.</p>
Article 2 : Réseaux et équipements		
<p>1. Conditions de desserte des terrains par les accès</p>	<p>Accès, desserte interne et voirie Cet article présente des dispositions générales communes à toutes les zones pour répondre à une exigence minimale permettant le bon fonctionnement des voies et la bonne accessibilité aux parcelles à construire.</p> <p>Les notions d'accès, de desserte interne et de voirie sont précisées. Les largeurs doivent être suffisantes et adaptées, afin de permettre à un véhicule léger d'accéder aux constructions. Le nombre d'accès pourra être restreint à l'endroit où la gêne pour la circulation publique sera la moindre, afin d'éviter la multiplication des accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et garantir une sécurité de circulation.</p> <p>Voirie publique ou privée En zone U Ces règles visent à assurer la bonne circulation sur les voiries de la commune. Les nouvelles constructions ne sont pas admises si les voiries les desservant sont insuffisamment calibrées.</p> <p>En zone AU La voirie principale devra présenter une largeur minimale de 8 mètres et 6,50m pour les voiries secondaires afin d'assurer la bonne circulation dans les quartiers à créer.</p> <p>Dans le secteur Spergasse, les voiries principales devront avoir le gabarit nécessaire à la création d'itinéraires cyclables protégés.</p>	<p>Orientation 4 du chapitre 1 : Conserver un bon niveau d'équipements et de services à la population.</p> <p>Ces dispositions visent à assurer et à améliorer le fonctionnement urbain et plus précisément les circulations motorisées. Elles visent à renforcer l'optimisation des réseaux de voiries existants.</p>

<p>2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux</p>	<p>Ces dispositions visent à garantir la bonne desserte en réseaux des parcelles depuis l'espace public.</p> <p>Eau potable Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nécessitant un raccordement à l'eau.</p> <p>Eaux usées Conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.</p> <p>Eaux de ruissellement Les règles édictées encouragent la gestion des eaux de pluies à la parcelle, afin de limiter les apports directs dans le réseau public et donc les surcharges.</p> <p>Electricité et télécommunication La règle sur les lignes électriques vise à encourager la mise en souterrain des réseaux électriques dans un souci esthétique en zone urbaine et pour anticiper le renforcement du réseau.</p> <p>Le présent PLU rend obligatoire l'installation des fourreaux (électricité et en attente pour permettre un raccordement lorsque le réseau public aura fait l'objet d'une mise en souterrain.</p>	<p>Orientation 4 du chapitre 1 : Conserver un bon niveau d'équipements et de services à la population.</p> <p>Ces dispositions permettent d'assurer le bon fonctionnement des réseaux.</p>
<p>Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions</p>		
<p>3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Ces dispositions définissent la notion de contiguïté entre les constructions ainsi que la distance imposée entre elles.</p> <p>En UA, UB, IAU, AUM cette distance est de 3m. En UX, elle est portée à 4m pour tenir compte des risques liés aux installations et permettre un meilleur accès aux services d'incendie. Lorsque la distance n'est pas précisée, la lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée.</p>	<p>Orientation 2 du chapitre 1 : Préserver le cadre de vie des habitants</p> <p>Il s'agit d'éviter le dévoiement des règles d'implantation, notamment entre les constructions autorisées sur limites (comme les constructions annexes) et celles nécessitant un recul.</p> <p>Cette règle concourt à la mise en œuvre de l'orientation 3 du chapitre 1 : Prendre en compte les risques naturels et les nuisances pour protéger les personnes et les biens de tout risque connu</p>

3.2 Motifs et principes de délimitation des zones urbaines et dispositions réglementaires spécifiques

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U est divisée en 5 secteurs de zone : UA, UB, UE, UF et UX. Chaque zone présente des spécificités qui lui sont propres : typologie du bâti, mixité fonctionnelle ou non, présence d'équipement public, localisation ...

3.2.1 La zone UA

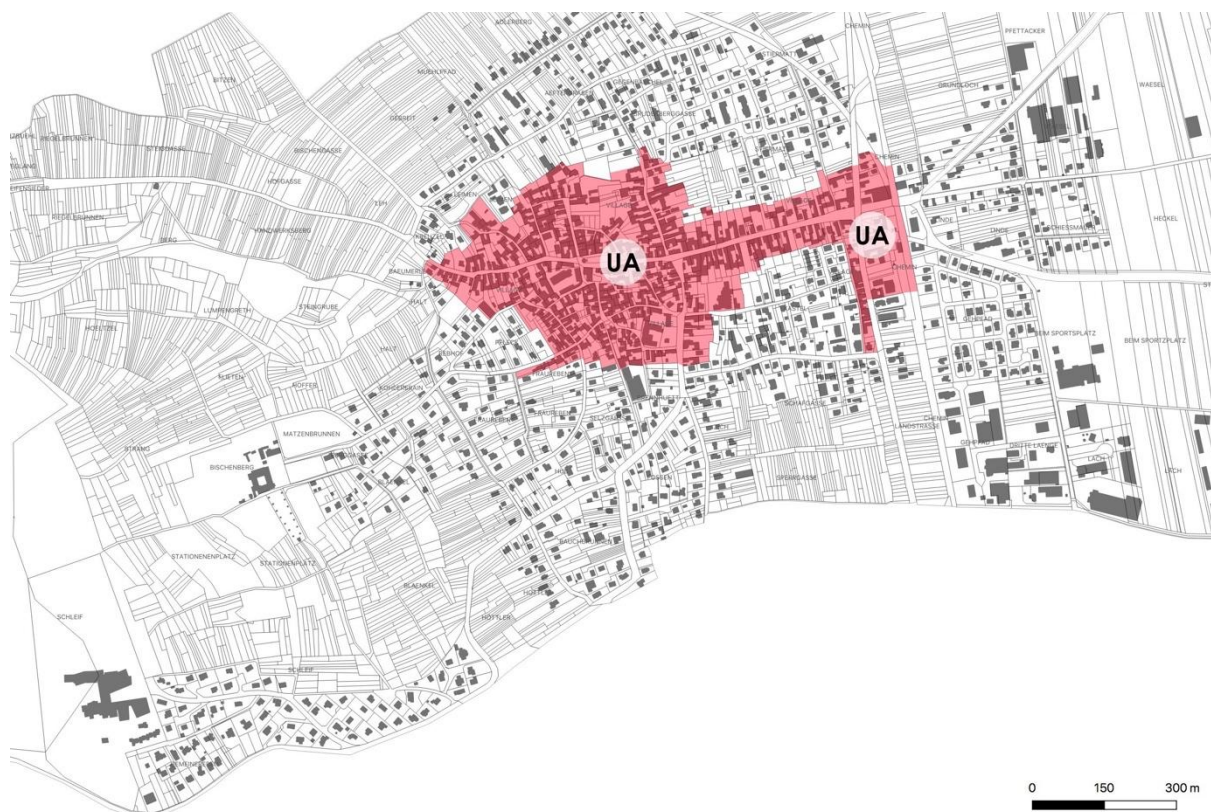
Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UA correspond au tissu ancien de Bischoffsheim. Il se caractérise par son tissu dense, sa concentration de fermes anciennes et de bâtiments historiques.

Les caractéristiques du bâti de la zone UA se distinguent des autres quartiers par son ancienneté et son implantation. Le caractère urbain est affirmé. Ses spécificités sont les suivantes :

- Le bâti est ancien, dense, implanté en limite d'emprise publique ou avec un léger recul ou avec un redan,
- Il peut être implanté en limite d'emprise publique et en limite séparative,
- On retrouve à la fois des corps de fermes en L ou des fermes blocs.
- Le tissu urbain mixte d'un point de vue fonctionnel regroupe également des commerces en rez-de-chaussée, principalement le long de la rue Principale

Localisation et répartition



Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes des zones UA

Nombre	Justifications de la règle	Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD
Article UA 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités		
1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.	<p>Sont exclues les constructions et installations non compatibles avec une zone urbaine à vocation mixte et à dominante résidentielle telles que les exploitation forestière, industries, entrepôts, centre de congrès et d'exposition...</p> <p>Les constructions à destination agricole, de commerce, d'activités et d'artisanat y sont autorisés sous réserve de ne pas générer de nuisances.</p>	<p>Orientation 1 du chapitre I : Promouvoir un développement urbain équilibré et fonctionnel</p> <p>Le développement des activités économiques est permis en zone UA.</p>
2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.	<p>Il est nécessaire de maintenir l'autorisation de la sous-destination exploitation agricole. En effet, plusieurs bâtiments sont encore présents en zone UA, notamment des halls agricoles / hall de stockage utilisés par les viticulteurs.</p> <p>Les équipements collectifs, la restauration, les hébergements touristiques sont admis.</p>	<p>Orientation 4 du chapitre I : Conserver un bon niveau d'équipements et de services à la population</p> <p>Le développement des équipements publics est permis en zone UA.</p>
Article UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions		
1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	<p>Les règles d'implantation ont été édictées de sorte à maintenir les formes et volumes caractéristiques du paysage urbain ancien de Bischoffsheim.</p> <p>D'une manière systématique, l'implantation devra respecter l'alignement des constructions voisines.</p> <p>En limite de zone UF, ce recul est porté à 6 mètres minimum permettant de limiter les nuisances de la voie ferrée pour les nouvelles constructions.</p> <p>Il est possible de déroger aux règles d'implantation pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant qui ne respecterait pas les nouvelles règles d'implantation. Il s'agit de permettre à toute construction de pouvoir répondre aux nouvelles normes énergétiques, sous réserve toutefois, de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial du bâtiment, de ne pas empiéter sur les accès et sur le domaine public.</p> <p>Il est prévu des dispositions spécifiques pour les piscines, afin de favoriser leur intégration.</p>	<p>Orientation 2 du chapitre I : Préserver le cadre de vie des habitants</p> <p>Les règles permettent de préserver la forme urbaine et de favoriser le respect et la répétition des implantations traditionnelles pour les nouvelles constructions.</p> <p>Orientation de la thématique des réseaux d'énergie : Offrir un cadre favorable à une meilleure maîtrise de l'énergie</p> <p>Cette règle dérogatoire permet d'intervenir sur les bâtiments les plus anciens pour être plus performant au niveau énergétique alors qu'ils ne sont pas conformes aux nouvelles règles d'implantation.</p>
2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Les règles de gabarit et de recul visent à reproduire les volumétries du patrimoine bâti ancien, à savoir une implantation sur limite franche ou un recul répondant au h/2 minimum 3m. Un recul est admis entre 0 et 0,8 mètre, selon la tradition du Schlupf.</p> <p>Elles favorisent la densification douce par la répétition des formes anciennes.</p>	<p>Orientation 2 du chapitre I : Préserver le cadre de vie des habitants</p> <p>Ces dispositions permettent d'éviter des implantations de type « Pavillonnaire », maisons au milieu de la parcelle, dans les tissus anciens.</p>

	<p>Il est possible de déroger aux règles d'implantation pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant qui ne respecterait pas les nouvelles règles d'implantation, sans pouvoir dépasser les limites séparatives ou porter atteinte au caractère patrimonial du bâtiment.</p> <p>Il est prévu des dispositions spécifiques pour les piscines, afin de favoriser leur intégration.</p>	<p>Orientation de la thématique des réseaux d'énergie : Offrir un cadre favorable à une meilleure maîtrise de l'énergie</p> <p>Cette règle dérogatoire permet d'intervenir sur les bâtiments les plus anciens pour être plus performant au niveau énergétique alors qu'ils ne sont pas conformes aux nouvelles règles d'implantation.</p>
<p>4. Hauteur maximale des constructions</p>	<p>La hauteur maximale autorisée correspond aux caractéristiques des bâtiments anciens. La hauteur est fixée à 7 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage.</p> <p>Toutefois, la hauteur des bâtiments agricoles ou artisanaux ne pourra dépasser 8,5 mètres au point le plus haut de la construction, afin qu'ils ne dominant pas le paysage urbain ancien.</p>	<p>Orientation 2 du chapitre 1 : Préserver le cadre de vie des habitants</p> <p>Les hauteurs maximales autorisées permettent de reproduire des volumétries identiques et ainsi de préserver la cohérence urbaine du tissu ancien.</p>
<p>Article UA 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>		
<p>1. Aspect extérieur des constructions</p>	<p>L'ensemble des dispositions de ce paragraphe a pour objectif d'assurer l'harmonie générale, la cohérence d'ensemble du tissu ancien et le respect de sa forme urbaine globale. L'atteinte de cet objectif sera garantie par la préservation des éléments architecturaux caractéristiques du bâti ancien.</p> <p>Toitures Les toitures traditionnelles présentent des pentes comprises entre 45° et 52°. La règle reprend ces caractéristiques. Les toitures tronquées sont interdites. Pour garantir le caractère dominant des toitures à deux pans, les toitures plates sont limitées à 15 % de la surface projetée et doivent être végétalisées au-delà de 20m². Les terrasses en étage peuvent également être limitées.</p> <p>La teinte dominante exigée est le rouge terre cuite, vieillie ou nuancée pour préserver une unité dans les codes architecturaux du village ancien. Les tuiles plates à tête droite ou tuiles canal sont interdites, ainsi que les tuiles à rabat et les rives épaisses.</p> <p>Des parties de couvertures en zinc, en cuivre ou en matériaux translucides sont admises dans la limite maximale de 15 % de la surface projetée de la toiture.</p> <p>La taille maximale des fenêtres de toit ainsi que la proportion de lucarnes est fixée.</p> <p>L'aspect des cheminées est réglementé. Les panneaux solaires sont admis préférentiellement dans le tiers inférieur le long de l'égout. Il n'y a pas de limitation pour les toitures des bâtiments agricoles ou d'activité.</p>	<p>Orientation 2 du chapitre 1 Préserver le cadre de vie des habitants</p> <p>L'ensemble de ces dispositions visent à conserver la forme urbaine traditionnelle du centre urbain et à la protéger. Elles favorisent une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, tout comme le grand paysage.</p> <p>Orientation de la thématique des réseaux d'énergie : Offrir un cadre favorable à une meilleure maîtrise de l'énergie</p> <p>La production d'énergie renouvelable est admise mais encadrée pour ne pas nuire à l'aspect patrimonial du centre ancien.</p> <p>Orientation 1 de la thématique réseaux d'énergie : privilégier l'installation de dispositifs de production d'énergie</p>

	<p>Façades Les colombages et les éléments en pierre de taille ne doivent pas être recouverts, afin de préserver les caractéristiques architecturales des bâtiments anciens. Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes traditionnelles, le gris froid ou les couleurs vives sont interdites. Les éléments techniques non traditionnels (conduits inox, ventouses, climatiseurs, ...) sont interdits ou doivent être masqués. Les enseignes rétroéclairées sont interdites.</p> <p>Menuiseries Afin de maintenir les caractéristiques des éléments de menuiseries, il est exigé que leur teinte soit blanche, brune ou d'aspect bois brun naturel. Il est interdit de supprimer des volets battants visibles de la rue. L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur le bâti ancien traditionnel à pans de bois ou avec encadrement ou autres modénatures en grès.</p> <p>Remblais Afin de respecter au mieux la topographie naturelle et le terrain existant, les volumes et la profondeur des remblais sont limités. Il est exigé que l'implantation de la construction choisie soit la plus adaptée au terrain naturel et celle qui nécessitera le moins de mouvements de terrain. Les remblais/déblais sont limités à 1,20m.</p> <p>Clôtures Les murs pleins traditionnels et porches sont admis dans le prolongement des bâtiments implantés sur la rue afin de maintenir l'aspect fermé des cours traditionnelles de Bischoffsheim. Les hauteurs des clôtures et des murs bahuts sont encadrés. Les dispositifs d'occultation ne sont pas admis. Les dispositifs à claire-voie admis sont des grillages ou lattages verticaux avec un ajour minimum. Le traitement des limites avec des haies ou plantes grimpantes est préconisé.</p>	<p>renouvelable sur les bâtiments d'activité</p> <p>Orientation 2 du chapitre I Préserver le cadre de vie des habitants</p> <p>Ces dispositions visent à garantir l'insertion paysagères des constructions par un accompagnement végétal</p>
<p>2. Espaces libres et plantations</p>	<p>Afin de limiter l'aspect minéral des aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre haute tige par tranche de 4 places.</p> <p>Lorsque les places de stationnement extérieures sont aménagées en dehors des espaces de circulation, elles seront constituées d'éléments perméables ou drainants.</p>	<p>Orientation 2 du chapitre I Préserver le cadre de vie des habitants / Objectif 3 : Garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions au cœur des espaces bâtis par un accompagnement végétal et la limitation de l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Cette disposition permet de favoriser le traitement paysager des aires de stationnement et de limiter l'imperméabilisation des sols et lutter contre les îlots de chaleur.</p>

Résultats sur la morphologie urbaine

Les règles mises en place permettent de conserver autant la forme urbaine du tissu ancien, que la forme du bâti et ses caractéristiques traditionnelles.

3.2.2 La zone UB

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UB correspond à une zone mixte comprenant habitat, activités de services et équipements publics. Elle comprend l'ensemble des extensions contemporaines, réalisées dans le cadre de lotissements, mais surtout d'un urbanisme au coup par coup le long des chemins ou des axes principaux. L'implantation du bâti est globalement homogène. La zone UB comprend essentiellement les maisons individuelles, sous forme de pavillon et quelques formes d'habitat collectif.

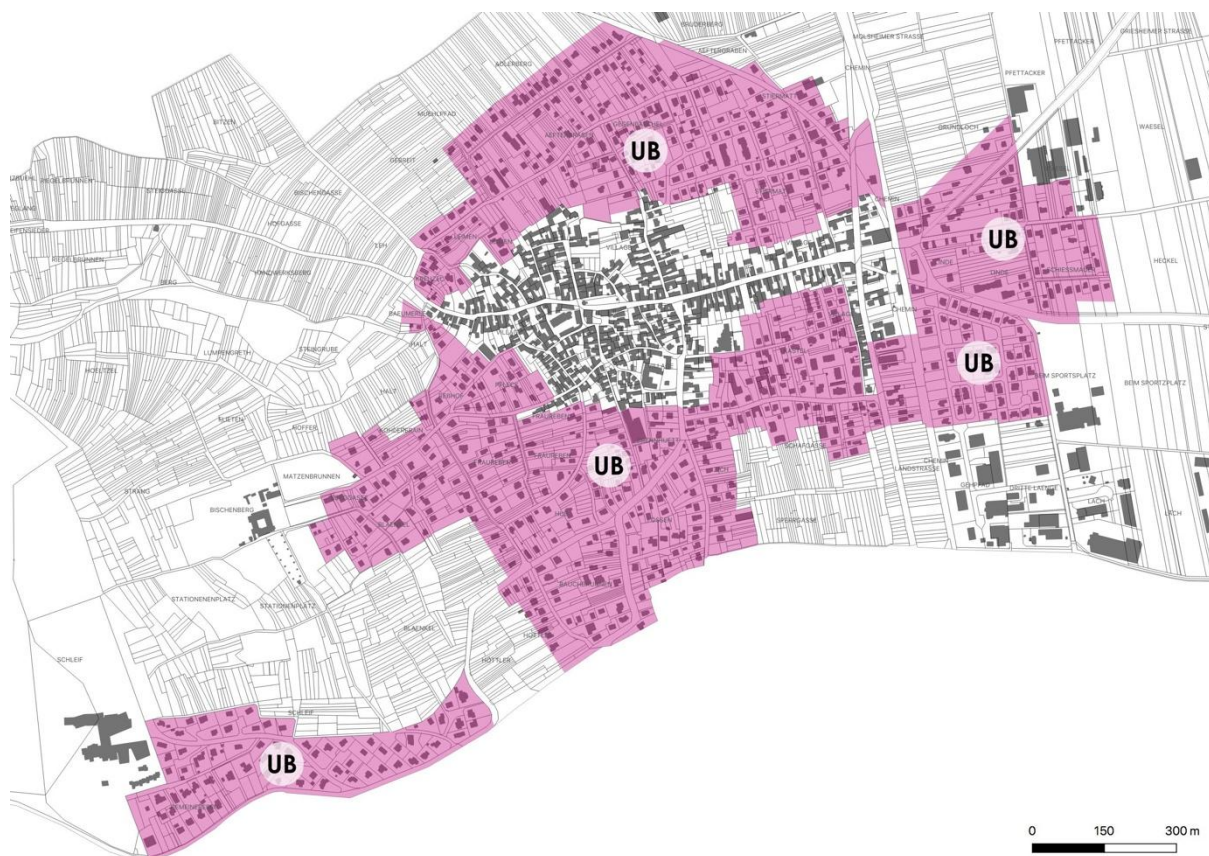
Cette zone a vocation à être optimisée.

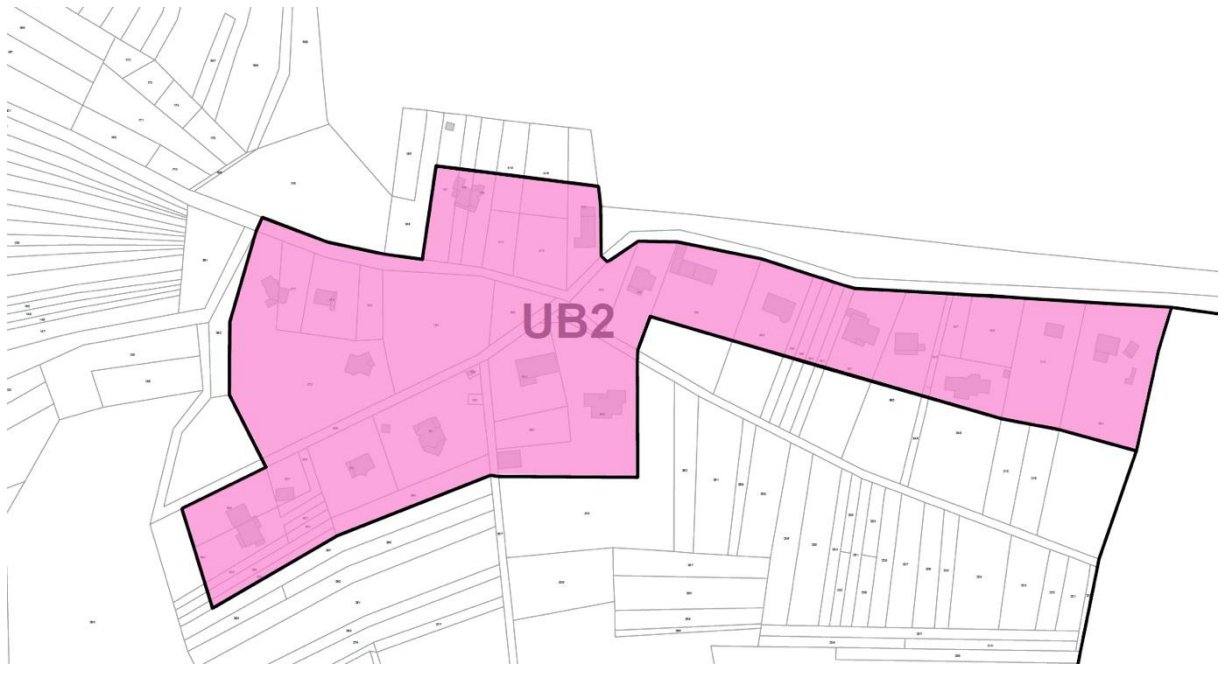
Les limites de la zone UB ont été définies en fonction des usages principalement résidentiels. Les contours de la zone UB correspondent :

- au lotissement du Bischenberg :
- à l'extension au nord vers la route de Rosheim,
- à l'extension au Sud sous le Couvent, le long des rues Kirmann, du Kilbs et des Moutons
- au tissu pavillonnaire déployé à l'est de la voie ferrée, entre les routes de Griesheim et de Krautergersheim
- au lotissement du stade.

Un sous-secteur de zone UB2 correspond au lieu-dit du Kilbs. Hameau contemporain situé à l'écart du tissu urbain et non desservi par le réseau collectif d'assainissement, il n'a pas vocation à être densifié.

Localisation et répartition





Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes de la zone UB

Nombre	Justifications de la règle	Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD
Article UB 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités		
<p>1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.</p>	<p>Sont exclues les constructions et installations non compatibles avec une zone urbaine à vocation mixte et à dominante résidentielle telles que les exploitation forestière, industries, entrepôts, ...</p>	<p>Orientation 1 du chapitre I : Promouvoir un développement urbain équilibré et fonctionnel</p> <p>Le développement des activités économiques est permis en zone UB.</p>
<p>2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.</p>	<p>Les bâtiments à destination agricole, de commerce, d'activités et d'artisanat y sont autorisés sous réserve de ne pas générer de nuisances.</p> <p>Les équipements collectifs, la restauration, les hébergements touristiques sont admis.</p> <p>Dans le sous-secteur UB2, la surface des constructions à usage d'habitation est encadrée afin de limiter la densité des opérations, inadaptées dans ce hameau dont l'équipement est limité et l'environnement est à protéger.</p>	<p>Orientation 4 du chapitre I : Conserver un bon niveau d'équipements et de services à la population</p> <p>Le développement des équipements publics est permis en zone UB.</p> <p>Orientation 2 du chapitre I Préserver le cadre de vie des habitants</p> <p>Orientation 2 de la thématique de l'habitat : Adapter le bâti existant et favoriser sa mutation</p> <p>Ces dispositions favorisent le respect des caractéristiques du tissu bâti existant et une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, tout comme le grand paysage.</p>
Article UB 3 : Volumétrie et implantation des constructions		
<p>1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p>	<p>Les règles d'implantation ont été édictées de sorte à maintenir les formes et volumes caractéristiques du tissu pavillonnaire.</p> <p>D'une manière systématique, l'implantation devra respecter un recul minimal de 3 mètres. Cette marge de recul ne s'impose pas aux constructions situées en retrait de la voie pour ne pas empêcher les constructions en second rang voir plus.</p> <p>En UB2, afin de tenir compte du principe d'implantation existant et de la faible densité du secteur, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 15 mètres de l'axe des voies et chemin. En limite de zone UF, ce recul est porté à 6 mètres minimum permettant de limiter les nuisances de la voie ferrée pour les nouvelles constructions.</p> <p>Il est possible de déroger aux règles d'implantation pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant qui ne respecterait pas les nouvelles règles d'implantation. Il s'agit de permettre à toute</p>	<p>Orientation 2 de la thématique de l'habitat : Adapter le bâti existant et favoriser sa mutation</p> <p>Les règles permettent de préserver la forme urbaine et de favoriser le respect et la répétition des implantations dominantes de Bischoffsheim pour les nouvelles constructions.</p> <p>Orientation de la thématique des réseaux d'énergie : Offrir un</p>

	<p>construction de pouvoir répondre aux nouvelles normes énergétiques, sous réserve toutefois, de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial du bâtiment, de ne pas empiéter sur les accès et sur le domaine public.</p> <p>La zone du Kilbs (UB2) jouxte la forêt. Pour des raisons de sécurité et pour prévenir les chutes d'arbres, aucune nouvelle construction ne sera admise à moins de 30 mètres des boisements. Cette marge de recul imposée est matérialisée par une réduction du zonage.</p> <p>Il est prévu des dispositions spécifiques pour les piscines, afin de favoriser leur intégration.</p>	<p>cadre favorable à une meilleure maîtrise de l'énergie :</p> <p>Cette règle dérogatoire permet d'intervenir sur les bâtiments pour être plus performant au niveau énergétique alors qu'ils ne sont pas conformes aux nouvelles règles d'implantation.</p> <p>Orientation 3 du Chapitre I : prendre en compte les risques naturels et les nuisances pour protéger les personnes et les biens de tout risque connu</p>
<p>2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter selon la règle du H/2 minimum 3 mètres.</p> <p>En UB2 ce recul est porté à 5m pour tenir compte des principes d'implantation existants et de la faible densité du secteur.</p> <p>Si le bâtiment voisin, est implanté sur limite, il sera possible de s'y adosser en respectant sa volumétrie.</p> <p>Pour les constructions secondaires : Les constructions sur limite séparative sont admises à condition de respecter la volumétrie suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une hauteur à l'égout de moins de 2,5 mètres et au faîtage de moins de 5 mètres, - une emprise au sol de moins de 40 m² - le linéaire sur limite ne dépassant pas 10 mètres sur une limite séparative et 15m au total sur deux limites séparatives. - être sous un angle de 45° au-dessus de l'égout. <p>Un léger recul (Schlupf) peut être admis. Ces dispositions permettent de prévenir des conflits de voisinage et d'admettre des constructions sur limites dans des conditions acceptables pour les riverains.</p> <p>Il est possible de déroger aux règles d'implantation pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant qui ne respecterait pas les nouvelles règles d'implantation, sans pouvoir dépasser les limites séparatives ou porter atteinte au caractère patrimonial du bâtiment.</p> <p>Il est prévu des dispositions spécifiques pour les piscines, afin de favoriser leur intégration.</p>	<p>Orientation 2 de la thématique de l'habitat : Adapter le bâti existant et favoriser sa mutation</p> <p>Ces dispositions permettent d'optimiser l'évolution du bâti dans un cadre acceptable pour tous.</p> <p>Orientation de la thématique des réseaux d'énergie : Offrir un cadre favorable à une meilleure maîtrise de l'énergie :</p> <p>Cette règle dérogatoire permet d'intervenir sur les bâtiments pour être plus performant au niveau énergétique alors qu'ils ne sont pas conformes aux nouvelles règles d'implantation.</p>
<p>4. Hauteur maximale des constructions</p>	<p>La hauteur maximale autorisée correspond aux caractéristiques des bâtiments existants dans la zone. La hauteur est fixée à 7 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage.</p> <p>Toutefois, la hauteur des bâtiments agricoles ou</p>	<p>Orientation 2 du chapitre I Préserver le cadre de vie des habitants</p> <p>Orientation 2 de la thématique de l'habitat : Adapter le bâti</p>

	<p>artisansaux ne pourra dépasser 8,5 mètres au point le plus haut de la construction, afin qu'ils ne dominant pas le paysage urbain.</p> <p>Sur le secteur compris autour des rues St Alphonse et des Pâquerettes, la hauteur maximale à l'égout principal est fixée à 4 mètres et 8 mètres au faîtage.</p> <p>Pour le secteur St Alphonse, la limitation de la hauteur est liée à la topographie qui fait percevoir des constructions, certes altimétriquement plus basses que le couvent, mais plus avancées vers la plaine, comme plus hautes que celui-ci. Il s'agit donc de préserver le caractère dominant du Couvent vu de la plaine.</p> <p>En zone UB2, la hauteur maximale à l'égout principal est fixée à 5 mètres et 10 mètres au faîtage. Il s'agit de tenir compte de la typologie de constructions existantes de type individuel et de gabarit limité.</p>	<p>existant et favoriser sa mutation</p> <p>Orientation 3 du chapitre II : Protéger le site du Couvent et ses abords</p> <p>Les hauteurs maximales autorisées permettent de reproduire des volumétries identiques traditionnelles et ainsi de préserver la cohérence urbaine avec l'ensemble du tissu urbain et les vues lointaines.</p>
--	--	---

Article UB 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p>1. Aspect extérieur des constructions</p>	<p>L'ensemble des dispositions de ce paragraphe a pour objectif d'assurer l'harmonie générale, la cohérence d'ensemble avec le tissu ancien et le respect de sa forme urbaine globale. L'atteinte de cet objectif sera garantie par la généralisation des éléments architecturaux caractéristiques du bâti ancien.</p> <p>Toitures Les toitures traditionnelles présentent des pentes comprises entre 45° et 52°. La règle reprend ces caractéristiques. Les toitures tronquées sont interdites. Pour garantir le caractère dominant des toitures à deux pans, les toitures plates sont limitées à 15 % de la surface projetée et doivent être végétalisées au-delà de 20m². Les terrasses en étage peuvent également être limitées.</p> <p>La teinte dominante exigée est le rouge terre cuite, vieillie ou nuancée pour préserver une unité dans les codes architecturaux du village. Les tuiles plates à tête droite ou tuiles canal sont interdites, ainsi que les tuiles à rabat et les rives épaisses. Des parties de couvertures en zinc, en cuivre ou en matériaux translucides sont admises dans la limite maximale de 15 % de la surface projetée de la toiture. La taille maximale des fenêtres de toit ainsi que la proportion de lucarnes est fixée. L'aspect des cheminées est réglementé.</p> <p>Les panneaux solaires sont admis préférentiellement dans le tiers inférieur le long de l'égout. Il n'y a pas de limitation pour les toitures des bâtiments agricoles ou d'activité.</p> <p>Façades Les colombages et les éléments en pierre de taille ne doivent pas être recouverts, afin de préserver les caractéristiques architecturales des bâtiments anciens. Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes traditionnelles, le gris froid ou les couleurs vives sont interdites. Les éléments techniques non traditionnels (conduits inox, ventouses, climatiseurs, ...) sont interdits ou doivent être masqués. Les enseignes rétroéclairées sont interdites.</p> <p>Menuiseries Afin de maintenir les caractéristiques des éléments de menuiseries, il est exigé que leur teinte soit blanche, brune ou d'aspect bois brun naturel.</p> <p>La suppression des volets battants visibles de la rue est interdite.</p> <p>Remblais Afin de respecter au mieux la topographie naturelle et le terrain existant, les volumes et la profondeur des remblais sont limités. Il est exigé</p>	<p>Orientation 2 du chapitre 1 : Préserver le cadre de vie des habitants</p> <p>L'ensemble de ces dispositions favorisent le respect des caractéristiques du tissu bâti ancien et une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, tout comme le grand paysage.</p> <p>Orientation de la thématique des réseaux d'énergie : Offrir un cadre favorable à une meilleure maîtrise de l'énergie</p> <p>La production d'énergie renouvelable est admise mais encadrée pour ne pas nuire à l'aspect patrimonial du centre ancien.</p> <p>Orientation 1 de la thématique réseaux d'énergie : privilégier l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les bâtiments d'activité</p>
---	---	--

	<p>que l'implantation de la construction choisie soit la plus adaptée au terrain naturel et celle qui nécessitera le moins de mouvements de terrain. <i>Les remblais/déblais sont limités à 1,20m.</i></p> <p>Clôtures Les hauteurs des clôtures et des murs bahuts sont encadrés de manière à minimiser leur impact visuel, tout en permettant d'assurer l'intimité désirée. Les dispositifs d'occultation ne sont pas admis. Les dispositifs à claire-voie admis sont des grillages ou lattages verticaux avec un ajour minimum. Le traitement des limites avec des haies ou plantes grimpantes est préconisé.</p>	<p>Orientation 2 du chapitre 1 Préserver le cadre de vie des habitants</p> <p>Ces dispositions visent à garantir l'insertion paysagères des constructions par un accompagnement végétal</p>
<p>2. Espaces libres et plantations</p>	<p>La commune a imposé 30% d'espace libre de toute construction pour les terrains de plus de 4 ares afin de favoriser l'aération du tissu urbain et la perméabilité des sols. Les espaces perméables devront constituer au minimum 20% des espaces libres.</p> <p>Afin d'agrémenter le paysage de la rue, la partie laissée libre à l'avant devra être plantée. Les jardins de pierres sont interdits.</p> <p>Afin de limiter l'aspect minéral des aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre haute tige par tranche de 4 places.</p> <p>Lorsque les places de stationnement extérieures sont aménagées en dehors des espaces de circulation, elles seront constituées d'éléments perméables ou drainants.</p> <p>En secteur de zone UB2 du Kilbs, l'artificialisation des terrains est limitée à 50%. Les espaces libres devront être perméables aux eaux pluviales sur au moins 30%.</p>	<p>Orientation 4 du chapitre 1! améliorer la gestion des eaux pluviales</p> <p>Cette disposition permet de réduire les charges entrantes dans les réseaux d'eaux pluviales ou des réseaux unitaires dans un contexte de densité bâtie importante et lutter contre la minéralisation et les îlots de chaleur</p> <p>Orientation 2 du chapitre 1: Préserver le cadre de vie des habitants / Objectif 3 Garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions au cœur des espaces bâtis par un accompagnement végétal et la limitation de l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Cette disposition permet de favoriser le traitement paysager des aires de stationnement et des abords des constructions donnant sur la rue. Le secteur du Kilbs est un secteur privilégié dont la densification n'est pas souhaitée en raison de l'absence d'un réseau d'assainissement et la sensibilité des milieux naturels.</p>

Résultats sur la morphologie urbaine

La limite de zone UB permet de préciser les limites du tissu urbain autour du centre historique.

Les règles mises en place permettent de conserver la forme urbaine existante et garantissent une unité architecturale avec le centre ancien. Elles permettent une meilleure insertion des nouvelles constructions dans ce tissu contemporain.

La réglementation du secteur de zone UB2 permet contenir fortement l'urbanisation de ce hameau isolé et au niveau d'équipement limité. Le site doit être protégé pour ses qualités paysagères et environnementales.

3.2.3 Les zones UE

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UE correspond à une zone urbaine spécialisée ayant vocation à accueillir principalement des équipements collectifs, culturels, culturels, scolaires, sportifs et de loisirs et touristiques.

Les hébergements hôteliers ne sont admis que dans les sous-secteurs UEh et UEc, les lieux de culte uniquement dans le sous-secteur UEc

Le **sous-secteur UEh** correspond au Centre de formation du Bischenberg qui admet les constructions à destination d'hébergement hôtelier ainsi qu'un **secteur UEh2** n'admettant que les aménagements et constructions liées au stationnement des véhicules et aux installations techniques.

Le **sous-secteur UEc** correspond au Couvent du Bischenberg qui admet les constructions à destination d'hébergement hôtelier et culturel.

La zone UE, situé à l'est de l'enveloppe urbaine, doit permettre la réalisation d'un projet de création d'un grand terrain de football en synthétique. À ce titre la zone a été élargi de 25m vers l'Est.

Localisation et répartition



Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes de la zone UE

Nombre	Justifications de la règle	Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD
Article UE 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités		
<p>1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.</p>	<p>Sont exclues les constructions et installations non compatibles avec une zone urbaine à vocation d'équipements afin de ne pas générer de nuisances, telles que les industries, les entrepôts, les exploitations agricoles et forestières, ...</p>	<p>Orientation 1 du chapitre 1 : Promouvoir un développement urbain équilibré et fonctionnel</p> <p>Orientation 4 du chapitre 1 : conserver un bon niveau d'équipements et de services à la population.</p>
<p>2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.</p>	<p>Les logements de fonction et gardiennage sont autorisés si une présence sur site est indispensable.</p> <p>En UEh les hébergements hôteliers sont autorisés</p> <p>Le sous-secteur UEh2 n'autorise que les aménagements et constructions liées au stationnement des véhicules et aux installations techniques</p> <p>Le sous-secteur UEc n'autorise que les constructions à destination d'hébergement hôtelier et culturel.</p>	<p>Les périmètres correspondent à des équipements spécifiques pour lesquels des règles particulières doivent être définies.</p> <p>Orientation 1 du chapitre sur le développement économique et les loisirs</p> <p>Permettre le développement de l'offre en hébergements touristiques</p>
Article UE 3 : Volumétrie et implantation des constructions		
<p>1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p>	<p>Sauf mention particulière au plan de zonage, non réglementé.</p> <p>La zone UEh et UEh2 jouxte la forêt. Pour des raisons de sécurité et pour prévenir les chutes d'arbres, aucune nouvelle construction ne sera admise à moins de 30 mètres des boisements. Cette marge de recul imposée est matérialisée par une réduction du zonage.</p>	<p>Orientation 3 du Chapitre I : prendre en compte les risques naturels et les nuisances pour protéger les personnes et les biens de tout risque connu</p>
<p>2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres</p>	<p>Orientation 1 du chapitre 1 : Promouvoir un développement urbain équilibré et fonctionnel</p>
<p>3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>La distance entre bâtiments n'est pas réglementée mais l'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.</p>	<p>Orientation 3 du chapitre II : protéger le site du Couvent du Bischenberg et ses abords</p> <p>Ces règles doivent permettre de faire face aux besoins d'évolution des équipements de la commune tout en préservant la qualité du paysage, en particulier autour du Couvent et au sommet du Bischenberg</p>
<p>4. Hauteur maximale des constructions</p>	<p>La hauteur maximale autorisée est fixée à 15 mètres.</p> <p>Elle peut toutefois être réduite dans les secteurs UEc et UEh du Centre de formation du Bischenberg pour tenir compte de l'impact paysager des nouveaux bâtiments par rapport aux bâtiments</p>	

	<p>existants et à leur visibilité de la plaine.</p> <p>Dans le secteur UEh2, compte tenu des occupations et installations autorisées, très limitées, la hauteur maximale des constructions est fixée à 5m.</p> <p>Les antennes de téléphonie ne sont pas réglementées.</p>	
--	--	--

Article UE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p>1. Aspect extérieur des constructions</p>	<p>L'aspect n'a pas été réglementé pour permettre l'évolution du bâti existant selon ses besoins spécifiques.</p> <p>L'aspect extérieur des constructions doit toutefois être compatible avec le paysage environnant et ne pas y porter atteinte.</p> <p>Le couvent du Bischenberg est classé Monument historique et le centre de Formation du Bischenberg est situé dans le périmètre de covisibilité. Toutes les modifications ou extensions de ces constructions sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, garant de la préservation du patrimoine et de la qualité paysagère.</p> <p>Le complexe sportif est une emprise sous maîtrise communale.</p>	<p>Orientation 2 du chapitre 1 : Préserver le cadre de vie de habitants</p> <p>Orientation 3 du chapitre II : protéger le site du Couvent du Bischenberg et ses abords</p> <p>Ces règles doivent permettre de faire face aux besoins d'évolution des équipements de la commune tout en préservant la qualité du paysage, en particulier autour du Couvent et au sommet du Bischenberg, ainsi qu'en entrée de ville Est</p>
<p>2. Espaces libres et plantations</p>	<p>La commune a imposé un pourcentage d'espace libre de toute construction afin préserver l'écrin végétal de ces sites exceptionnels. Les espaces perméables devront constitués au minimum 50% de la superficie du terrain.</p> <p>Un arbre doit être planté pour 4 places de stationnement.</p>	<p>Orientation 3 du chapitre II : protéger le site du Couvent du Bischenberg et ses abords</p> <p>Orientation 4 du chapitre 1 ! améliorer la gestion des eaux pluviales</p> <p>Cette disposition permet de réduire les charges entrantes dans les réseaux d'eaux pluviales ou des réseaux unitaires dans un contexte de densité bâtie importante.</p>

3.2.5 Les zones UX

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UX est une zone spécialisée dédiée aux activités économiques, à vocation principalement artisanales, industrielles, mais aussi d'hôtelleries.

Elle accueille également d'autres activités, à vocation commerciale et de restauration.

Cette zone a vocation à accueillir des activités qui peuvent générer des nuisances, qui nécessitent donc d'être éloignées des habitations.

Le tissu urbain comprend des activités économiques diffuses, cependant, la commune dispose de zones dédiées afin de permettre le développement d'activités non compatibles avec les zones d'habitat ou nécessitant des surfaces d'implantations importantes.

Ces secteurs dédiés se situent aux abords du tissu urbain avec des accès rapides aux grands axes routiers de la commune.

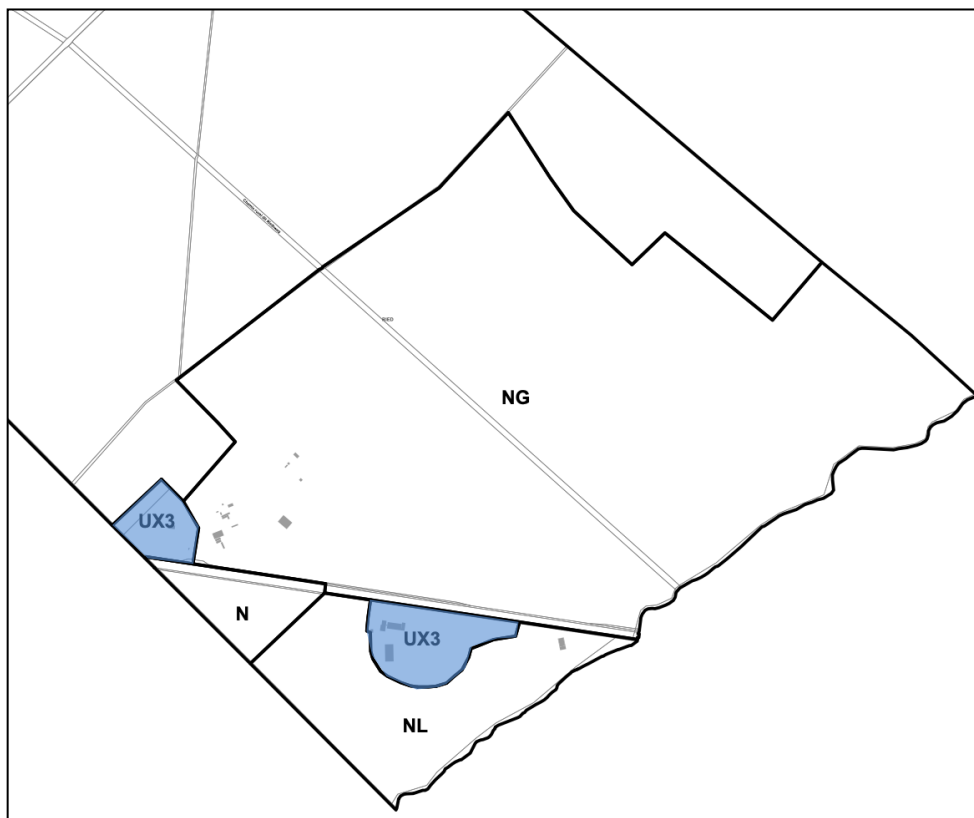
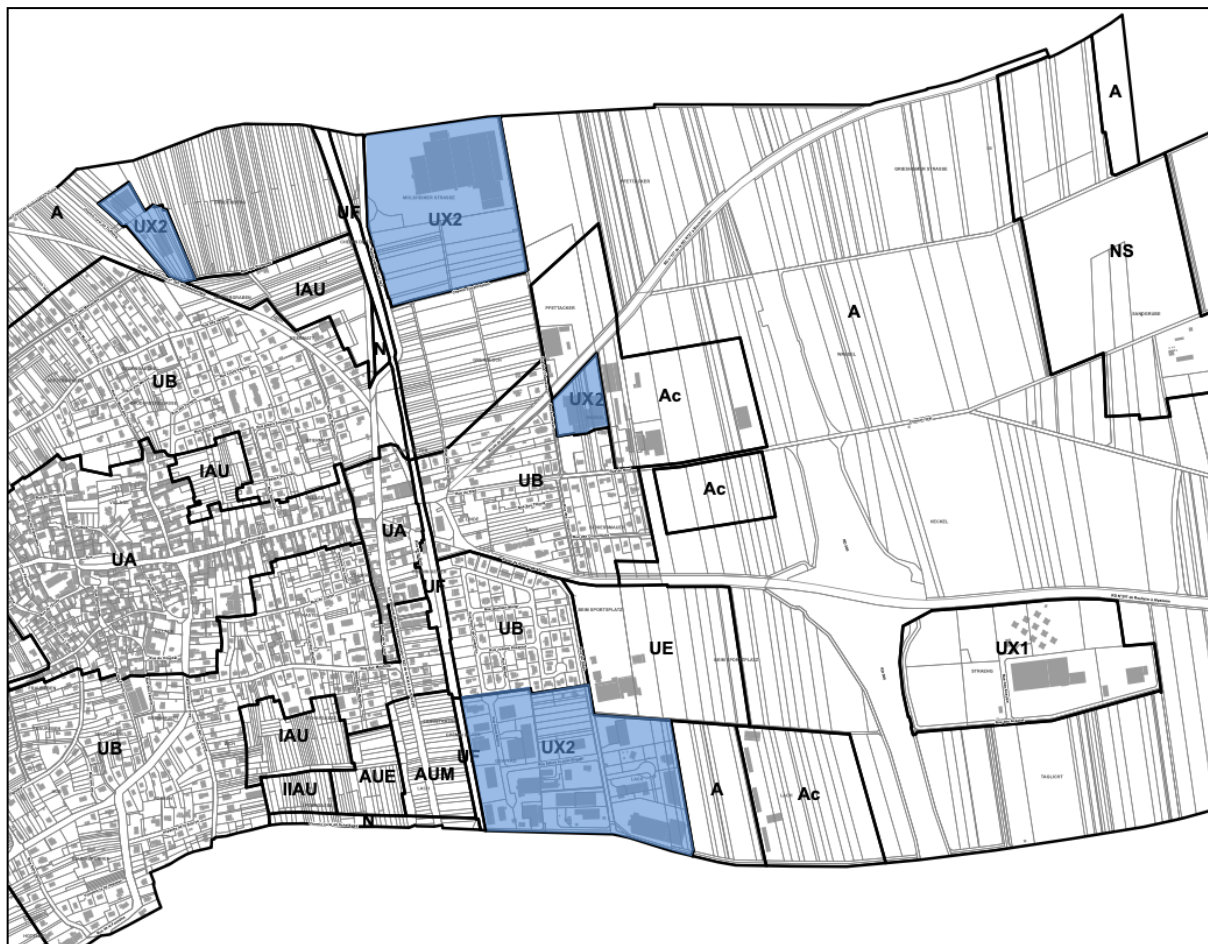
La zone UX est divisée en 3 sous-secteurs :

- Le secteur de zone UX1 correspondant à la zone d'Activités des Acacias à l'Est de la RD500, destiné à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services et hôtelières ainsi que leurs dépendances.

Les dispositions de cette zone intègrent les prescriptions et recommandations issues de l'étude loi Barnier (partie ouest).

- Le secteur de zone UX2 correspondant aux zones d'activités Europe 2000, rue Andersen, route du Rosheim et du Stade, destiné à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services ainsi que leurs dépendances. De plus, une autre partie du secteur de zone (au Nord de la commune) est touchée par la zone de bruit D définie par le plan d'exposition aux bruits des aéronefs de l'aérodrome d'Entzheim (plan des servitudes)
- Le secteur de zone UX3 correspondant aux anciens carreaux d'exploitation des gravières dans le Ried est destiné à accueillir des activités de travaux publics et de centrale à béton, des activités artisanales, de bureaux et de services, ainsi que leurs dépendances. Une partie de ce secteur est soumis au risque d'inondation. Ce secteur n'est pas raccordé au réseau public d'assainissement.

Localisation et répartition



Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes de la zone UX

Nombre	Justifications de la règle	Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD
Article UX 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités		
<p>1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.</p> <p>2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.</p>	<p>Sont exclues les exploitations agricoles et forestières et les constructions à vocation d'habitation à l'exception des logements de fonction en UX1 et UX2 sous conditions.</p> <p>Sont autorisées les constructions et installations liées aux activités économiques.</p> <p>Considérant la vocation de la zone UX, le règlement restreint certaines occupations et installations, comme l'implantation des centres de congrès et d'exposition, établissements d'enseignement et d'action sociale (dont de nouvelles crèches et halte-garderie). En effet, pour ces derniers, la réponse à ces besoins s'effectuera sur la zone IAUM.</p> <p>De même les activités hôtelières, touristiques et sportives ne sont pas admises en UX2 et 3. Elles le sont toutefois en UX1 pour tenir compte de la résidence hôtelière existante.</p> <p>En secteur UX3, du fait de l'équipement limité du secteur et des risques environnementaux, les destinations sont limitées à l'artisanat, au commerce et à l'industrie sous conditions.</p> <p>Pour toute la zone UX, les activités de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées uniquement si elles sont liées à une activité industrielle ou artisanale.</p> <p>En UX1, les activités de restauration sont autorisées uniquement si elles sont liées à une activité d'hôtellerie.</p> <p>Pour le secteur UX1, le règlement précise les conditions d'aménagements au sein de la marge de recul depuis la RD500.</p> <p>La création de logement de fonction est interdite en UX1 et UX3 et encadrée en UX 1.</p>	<p>Orientation 1 du chapitre 4 thématique développement économique et loisirs/équipement commercial : Offrir les conditions réglementaires favorable au développement du tissu économique</p> <p>Ces dispositions visent à faciliter l'implantation d'activités économiques dans ces secteurs tout en permettant le développement de celles existantes</p> <p>Elles ont également pour objectif de préserver la vocation principalement artisanale, industrielle et de service de la zone UX.</p> <p>Les activités hôtelières et commerciales sont admises sous condition. Elles doivent être prioritairement implantées dans les secteurs où cette vocation est admise.</p>
Article UX 3 : Volumétrie et implantation des constructions		
<p>1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p>	<p>Un recul de 5 mètres minimum a été instauré depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Cette règle permet de maintenir un recul suffisant entre l'emprise publique et les nouveaux bâtiments pour faciliter le stationnement et les manœuvres à l'avant des bâtiments.</p> <p>Ce recul est porté à 15 mètres de l'axe des routes départementales, hors agglomération.</p> <p>En UX1 le recul est de 50 mètres de l'axe de la RD500 et de 10m du pied de berge de la fondrière.</p> <p>Le recul d'implantation des ombrières est réduit à 2m de l'espace public pour faciliter la couverture des parcs de stationnement</p>	<p>Orientation 1 du chapitre 1 : Promouvoir un développement urbain équilibré et fonctionnel</p> <p>Ces dispositions permettent de faciliter le stationnement et les manœuvres d'engin ou de camions sur la parcelle</p> <p>Orientation 1 de la thématique réseaux d'énergie : privilégier l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les bâtiments d'activité</p>

<p>2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres des limites séparatives et de 10 mètres de la zone UB (dans la zone d'Activité du Stade)</p> <p>Le recul d'implantation des ombrières est réduit à 1m des limites séparatives pour faciliter la couverture des parcs de stationnement</p>	<p>Orientation 2 du chapitre 1 : Préserver le cadre de vie des habitants</p> <p>Ces dispositions visent à assurer la compatibilité entre activités et en limite de zone.</p> <p>Orientation 1 de la thématique réseaux d'énergie : privilégier l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les bâtiments d'activité</p>
<p>3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</p>	<p>Les constructions doivent respecter une distance de 4 m entre elles afin de faciliter l'accès des services d'incendie</p>	<p>Orientation 3 du Chapitre 1 : prendre en compte les risques naturels et les nuisances pour protéger les personnes et les biens de tout risque connu</p>
<p>4. Hauteur maximale des constructions</p>	<p>Une hauteur maximale des constructions et des installations techniques est fixée à 15 mètres au point le plus haut. En zone UX1, la hauteur au point le plus haut est limité à 12 mètres afin de limiter l'impact visuel aux abords de la RD 500</p>	<p>Orientation 1 du chapitre II : limiter le mitage de la plaine agricole</p> <p>La hauteur limitée dans le secteur des Acacias facilite intégration des bâtiments dans le site</p>

Article UX 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p>1. Aspect extérieur des constructions</p>	<p>Toitures Il est exigé des volumes simples, avec un traitement homogène Les couvertures pentées doivent être rouges.</p> <p>Façades Afin d'assurer une harmonie globale et une cohérence d'ensemble, les couleurs vives, blanches ou réfléchissantes sont interdites. Les matériaux à nus, si ceux-ci sont destinés à être revêtu, sont interdits.</p> <p>Les enseignes rétroéclairées sont interdites.</p>	<p>Orientation 2 du chapitre 1 : Préserver le cadre de vie des habitants / Objectif 3 Garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions au cœur des espaces bâtis par un accompagnement végétal et la limitation de l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Orientation 4 du chapitre 2 : Promouvoir un urbanisme de qualité au niveau des entrées de ville afin d'optimiser l'insertion des nouveaux bâtiments dans le paysage, il est exigé que les couvertures de toitures soient traitées de manière homogène et les façades traitées de manière discrète.</p> <p>Les couvertures pentées doivent être rouges afin d'être homogènes avec les constructions existantes.</p> <p>Le traitement végétalisé des toitures plates doit permettre de lutter contre les îlots de chaleur.</p> <p>L'interdiction des enseignes rétroéclairées lutte contre la pollution lumineuse.</p>
---	---	---

<p>2. Espaces libres et plantations</p>	<p>L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir un minimum de 25% d'espace perméable.</p> <p>Afin de limiter l'aspect minéral des aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre haute tige par tranche de 4 places.</p> <p>En UX1, une intégration paysagère à proximité de la RD500 est exigée. Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le recul inconstructible de 50 m par rapport à l'axe de la RD500 sera végétalisé de haies et d'arbres de haute tige sur une profondeur minimale de 10m et conçu de manière à constituer un filtre entre la voie express et les constructions. Cette végétalisation devra être composée de 3 strates (herbacée, arbustive et arborée) afin d'obtenir un bel effet de lisière. • La limite Sud de la zone sera plantée d'arbres de haute tige et de haies. • Le couvert végétal autour de la mare fondrière sera renforcé. • Les essences de toutes les plantations choisies seront locales (cf. liste des essences préconisées en annexe du présent règlement). 	<p>Orientation 4 du chapitre 2 : Promouvoir un urbanisme de qualité au niveau des entrées de ville</p> <p>Ces dispositions permettent de lutter contre l'imperméabilisation et les îlots de chaleur.</p> <p>En particulier en UX1, d'assurer une bonne intégration paysagère du PA des Acacias</p>
--	---	--

3.3 Motifs et principes de délimitation des zones à urbaniser et dispositions réglementaires spécifiques

3.3.1 Échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Le document « Orientation d'Aménagement et de Programmation » (OAP) précise les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU. L'objectif est de programmer ces ouvertures afin de les maîtriser, ce qui permettra une évolution progressive.

Extrait des OAP 3.2 Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Exceptée la première zone IAU ouverte à l'urbanisation suivant l'approbation du PLU, la zone AU suivante ne pourra être urbanisée qu'à la condition que les constructions aient débuté sur au moins 50% des lots de la zone en cours d'urbanisation (déclarations d'ouverture de chantier réceptionnées en mairie).

De plus, la zone IIAU – Spergasse ne pourra pas être ouverte à l'urbanisation avant 2031.

La zone AUM sera urbanisée en deux tranches successives. La phase 2 ne pourra être urbanisée qu'à partir de 2031 et à condition que les constructions aient débuté sur au moins 50% des lots de la phase 1 de la zone en cours d'urbanisation (déclarations d'ouverture de chantier réceptionnées en mairie).

3.3.2 Les zones à urbaniser à court et moyen terme : IAU

Motifs et principes de délimitation de la zone

Le PLU permet l'urbanisation à court ou moyen terme de 3 sites à vocation d'habitat. Un site en densification du tissu bâti et 2 sites dans le prolongement du tissu existant.

Ces zones permettront de répondre aux projections démographiques de la commune. Elles sont dimensionnées pour ne pas permettre une production de logements plus importante que le besoin estimé.

Ces zones sont nécessaires, car le parc de logements doit être adapté, avec notamment une plus grande mixité de l'offre de logements. Le contrôle du phasage du développement et le partenariat avec des bailleurs sera possible grâce la maîtrise foncière et la maîtrise d'ouvrage communale des opérations.

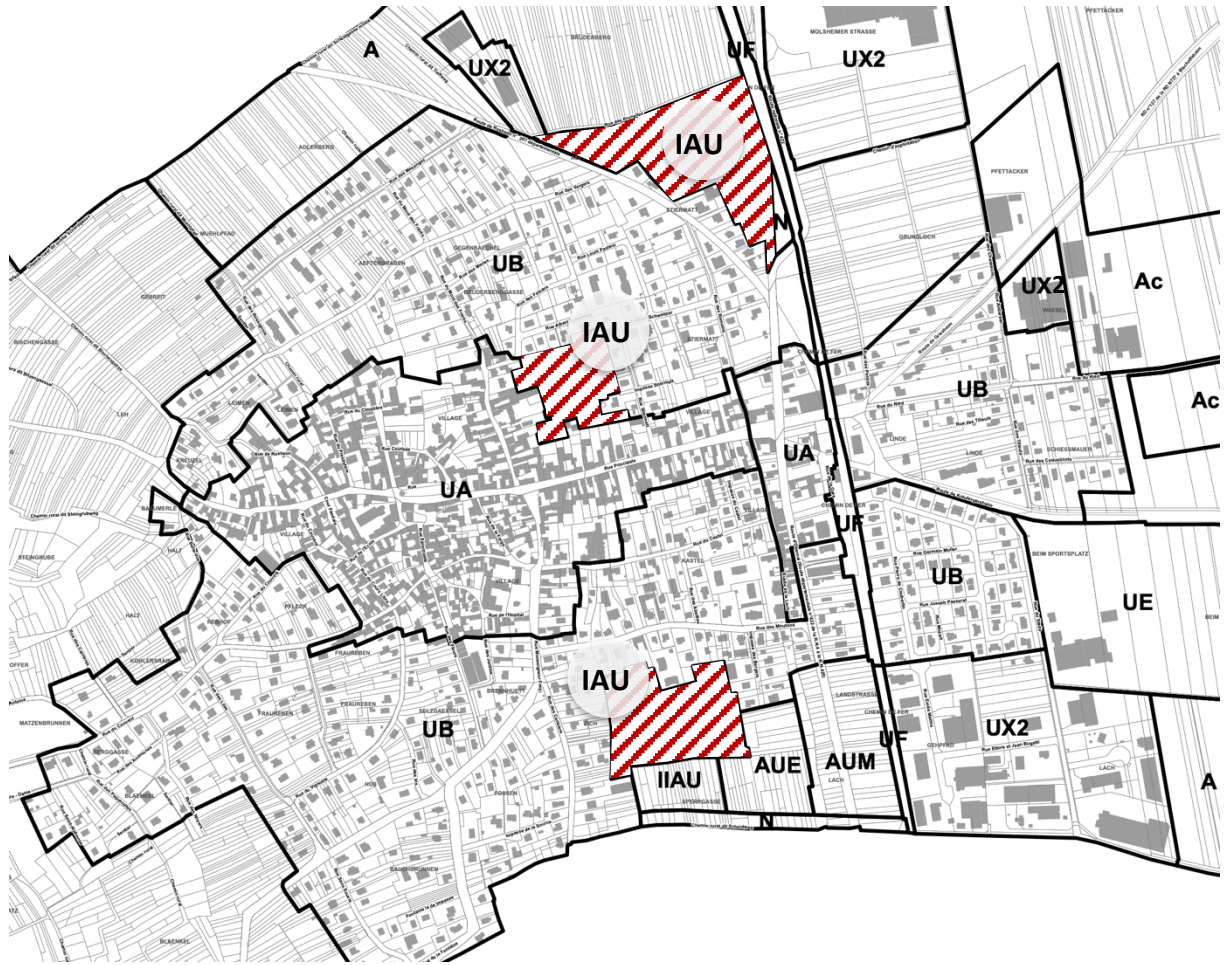
Localisation et répartition

Le choix de ces sites est justifié au point 2 du présent document « EXPOSÉ DES MOTIVATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ».

Le développement de ces zones se fera en cohérence avec la trame urbaine existante, notamment en permettant de compléter l'enveloppe urbaine.

Ces zones permettront également de compléter le maillage communal, notamment en faveur des mobilités douces, ce qui améliorera les conditions de circulation.

Le choix de ces secteurs est également guidé par le principe de proximité : de la gare, du centre-ville, des commerces, équipements, services et emplois, afin de limiter les besoins de recours aux véhicules motorisés.



Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes des zones IAU

Nombre	Justifications de la règle	Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD
Article IAU 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités		
1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.	L'urbanisation des zones ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'ensemble afin de garantir une cohérence et de limiter la création de terrain d'enclave.	Orientation 1 du chapitre I : Promouvoir un développement urbain équilibré et fonctionnel La vocation principale des zones est l'habitat. C'est l'ouverture des zones qui permettra majoritairement de poursuivre l'objectif de production de logements.
2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.	Sont exclues les constructions et installations non compatibles avec une zone urbaine à vocation mixte et à dominante d'habitat afin de ne pas générer de nuisances nouvelles.	Le développement des activités est permis en zone AU afin d'offrir une mixité au sein des zones urbaines.
Article IAU 3 : Volumétrie et implantation des constructions		
1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	<p>Les règles d'implantation ont été édictées de sorte à maintenir les formes et volumes caractéristiques du tissu pavillonnaire.</p> <p>D'une manière systématique, l'implantation devra respecter un recul minimal de 3 mètres. Cette marge de recul ne s'impose pas aux terrains situés en retrait de la voie pour ne pas empêcher les constructions en second rang voire plus.</p> <p>Il est possible de déroger aux règles d'implantation pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant qui ne respecterait pas les nouvelles règles d'implantation. Il s'agit de permettre à toute construction de pouvoir répondre aux nouvelles normes énergétiques sous réserve toutefois, de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial du bâtiment, de ne pas empiéter sur les accès et sur le domaine public.</p>	<p>Orientation 2 de la thématique de l'habitat : Adapter le bâti existant et favoriser sa mutation</p> <p>Les règles permettent de préserver la forme urbaine et de favoriser le respect et la répétition des implantations dominantes de Bischoffsheim pour les nouvelles constructions.</p> <p>Orientation de la thématique des réseaux d'énergie : Offrir un cadre favorable à une meilleure maîtrise de l'énergie.</p> <p>Cette règle dérogatoire permet d'intervenir sur les bâtiments pour être plus performant au niveau énergétique alors qu'ils ne sont pas conformes aux nouvelles règles d'implantation.</p>
2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres.</p> <p>Si le bâtiment voisin, est implanté sur limite, il sera possible de s'y adosser en respectant sa volumétrie.</p> <p>Pour les constructions secondaires : Les constructions sur limite séparative sont admises à condition de respecter la volumétrie suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une hauteur à l'égout de moins de 2,5 mètres et au faîtage de moins de 5 mètres, - une emprise au sol de moins de 40 m² - le linéaire sur limite ne dépassant pas 10 mètres. 	<p>Orientation 2 de la thématique de l'habitat : Adapter le bâti existant et favoriser sa mutation</p> <p>Ces dispositions permettent d'optimiser l'évolution du bâti dans un cadre acceptable pour tous.</p>

	<p>- être sous un angle de 45° au-dessus de l'égout.</p> <p>Ces dispositions permettent de prévenir des conflits de voisinage et d'admettre des constructions sur limites dans des conditions acceptables pour les riverains.</p> <p>Il est possible de déroger aux règles d'implantation pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant qui ne respecterait pas les nouvelles règles d'implantation. Il s'agit de permettre à toute construction de pouvoir répondre aux nouvelles normes énergétiques sans pouvoir dépasser les limites séparatives ou porter atteinte au caractère patrimonial du bâtiment.</p>	<p>Orientation de la thématique des réseaux d'énergie : Offrir un cadre favorable à une meilleure maîtrise de l'énergie :</p> <p>Cette règle dérogatoire permet d'intervenir sur les bâtiments pour être plus performant au niveau énergétique alors qu'ils ne sont pas conformes aux nouvelles règles d'implantation.</p>
<p>4. Hauteur maximale des constructions</p>	<p>La hauteur maximale autorisée correspond aux caractéristiques des bâtiments anciens. Les bâtiments à édifier ne pourront ainsi pas dépasser le bâti existant des zones UA et UB.</p> <p>Toutefois, la hauteur des bâtiments artisanaux ne pourra dépasser 8,5 mètres au point le plus haut de la construction, afin qu'ils ne dominent pas le paysage urbain ancien.</p>	<p>Orientation 2 du chapitre 1 Préserver le cadre de vie des habitants</p> <p>Orientation 2 de la thématique de l'habitat : Adapter le bâti existant et favoriser sa mutation</p> <p>Les hauteurs maximales autorisées permettent de reproduire des volumétries identiques traditionnelles et ainsi de préserver la cohérence urbaine avec l'ensemble du tissu urbain.</p>
<p>Article IAU 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>		
<p>1. Aspect extérieur des constructions</p>	<p>L'ensemble des dispositions de ce paragraphe a pour objectif d'assurer l'harmonie générale, la cohérence d'ensemble avec le tissu ancien et le respect de sa forme urbaine globale. L'atteinte de cet objectif sera garantie par la généralisation des éléments architecturaux caractéristiques du bâti ancien.</p> <p>Toitures</p> <p>Les toitures traditionnelles présentent des pentes comprises entre 45° et 52°. La règle reprend ces caractéristiques. Les toitures tronquées sont interdites. Pour garantir le caractère dominant des toitures à deux pans, les toitures plates sont limitées à 15 % de la surface projetée et doivent être végétalisées au-delà de 20m². Les terrasses en étage peuvent également être limitées.</p> <p>La teinte dominante exigée est le rouge terre cuite, vieillie ou nuancée pour préserver une unité dans les codes architecturaux du village ancien.</p> <p>Les tuiles plates à tête droite ou tuiles canal sont interdites, ainsi que les tuiles à rabat et les rives épaisses.</p> <p>Des parties de couvertures en zinc, en cuivre ou en matériaux translucides sont admises dans la limite maximale de 15 % de la surface projetée de la toiture.</p> <p>La taille maximale des fenêtres de toit ainsi que la proportion de lucarnes est fixée.</p>	<p>Orientation 2 du chapitre 1 : Préserver le cadre de vie des habitants</p> <p>L'ensemble de ces dispositions favorisent le respect des caractéristiques du tissu bâti ancien et une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, tout comme le grand paysage</p>

	<p>Les panneaux solaires sont admis préférentiellement dans le tiers inférieur le long de l'égoût. Il n'y a pas de limitation pour les toitures des bâtiments d'activité.</p> <p>Façades Les colombages et les éléments en pierre de taille ne doivent pas être recouverts, afin de préserver les caractéristiques architecturales des bâtiments anciens. Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes traditionnelles, le gris froid ou les couleurs vives sont interdites. Les éléments techniques non traditionnels (conduits inox, ventouses, climatiseurs, ...) sont interdits ou doivent être masqués.</p> <p>Menuiseries Afin de maintenir les caractéristiques des éléments de menuiseries, il est exigé que leur teinte soit blanche ou d'aspect bois.</p> <p>Remblais Afin de respecter au mieux la topographie naturelle et le terrain existant, les volumes et la profondeur des remblais sont limités. Il est exigé que l'implantation de la construction choisie soit la plus adaptée au terrain naturel et celle qui nécessitera le moins de mouvements de terrain. <i>Les remblais/déblais sont limités à 1,20m.</i></p> <p>Clôtures Les hauteurs des clôtures et des murs bahuts sont encadrés de manière à minimiser leur impact visuel, tout en permettant d'assurer l'intimité désirée. Les dispositifs d'occultation non traditionnels ne sont pas admis. Les dispositifs à claire-voie admis sont des grillages ou lattages verticaux avec un ajour minimum. <i>Le traitement des limites avec des haies ou plantes grimpantes est préconisé.</i></p>	<p>Orientation de la thématique des réseaux d'énergie : Offrir un cadre favorable à une meilleure maîtrise de l'énergie</p> <p>La production d'énergie renouvelable est admise mais encadrée pour ne pas nuire à l'aspect patrimonial du centre ancien.</p> <p>Orientation 1 de la thématique réseaux d'énergie : privilégier l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les bâtiments d'activité</p> <p>Orientation 2 du chapitre 1 Préserver le cadre de vie des habitants</p> <p>Ces dispositions visent à garantir l'insertion paysagère des constructions par un accompagnement végétal</p>
<p>2. Espaces libres et plantations</p>	<p>La commune a imposé 30% d'espace libre de toute construction sur les terrains de plus de 4ares afin de favoriser l'aération du tissu urbain et la perméabilité des sols. Les espaces perméables devront constituer au minimum 20% des espaces libres.</p> <p>Afin d'agrémenter le paysage de la rue, la partie laissée libre à l'avant devra être plantée. Les jardins de pierres sont interdits.</p> <p>Afin de limiter l'aspect minéral des aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre haute tige par tranche de 4 places.</p> <p>Lorsque les places de stationnement extérieures sont aménagées en dehors des espaces de circulation, elles seront constituées d'éléments</p>	<p>Orientation 4 du chapitre 1 ! améliorer la gestion des eaux pluviales</p> <p>Cette disposition permet de réduire les charges entrantes dans les réseaux d'eaux pluviales ou des réseaux unitaires dans un contexte de densité bâtie importante et lutter contre la minéralisation et les îlots de chaleur</p> <p>Orientation 2 du chapitre 1 : Préserver le cadre de vie des habitants / Objectif 3 Garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions au cœur des espaces bâtis par un</p>

	perméables ou drainants.	<p>accompagnement végétal et la limitation de l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Cette disposition permet de favoriser le traitement paysager des aires de stationnement et des abords des constructions donnant sur la rue.</p>
--	--------------------------	--

3.3.3 Les zones à urbaniser à court et moyen terme : AUM

Motifs et principes de délimitation de la zone

Le PLU permet l'urbanisation d'un site à vocation mixte afin de répondre aux besoins en logements et en activités économiques générant peu de nuisance dans l'espace urbain.

Cet aménagement permettra de satisfaire les ambitions démographiques et économiques de la commune.

En effet, en tant que bourg intermédiaire, Bischoffsheim peut prétendre à participer de manière significative au développement de l'activité économique du territoire.

Cependant, les 4 zones d'activités présentent aujourd'hui un taux de remplissage important. Le PLU doit donc permettre l'accueil de nouvelles entreprises pour maintenir la dynamique de création d'entreprises.

Cette zone AUM permet donc d'apporter une réponse aux besoins des habitants, qui vont nécessairement augmenter avec la progression démographique projetée.

Le logement peut venir en complément de l'activité sans toutefois être prioritaire. Il est limité aux étages.

Localisation et répartition

Le choix de cette zone est justifié au point 2 du présent document « EXPOSÉ DES MOTIVATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ».

Elle s'inscrit dans le cadre de l'aménagement de la zone du Spergasse. Elle permettra d'assurer une transition avec la zone d'activités existante (UX) tout en permettant un aménagement qualitatif de l'entrée de ville.

Ce secteur présente une attractivité certaine pour l'activité commerciale et tertiaire à proximité immédiate d'un axe principal et des secteurs d'habitat les plus denses.

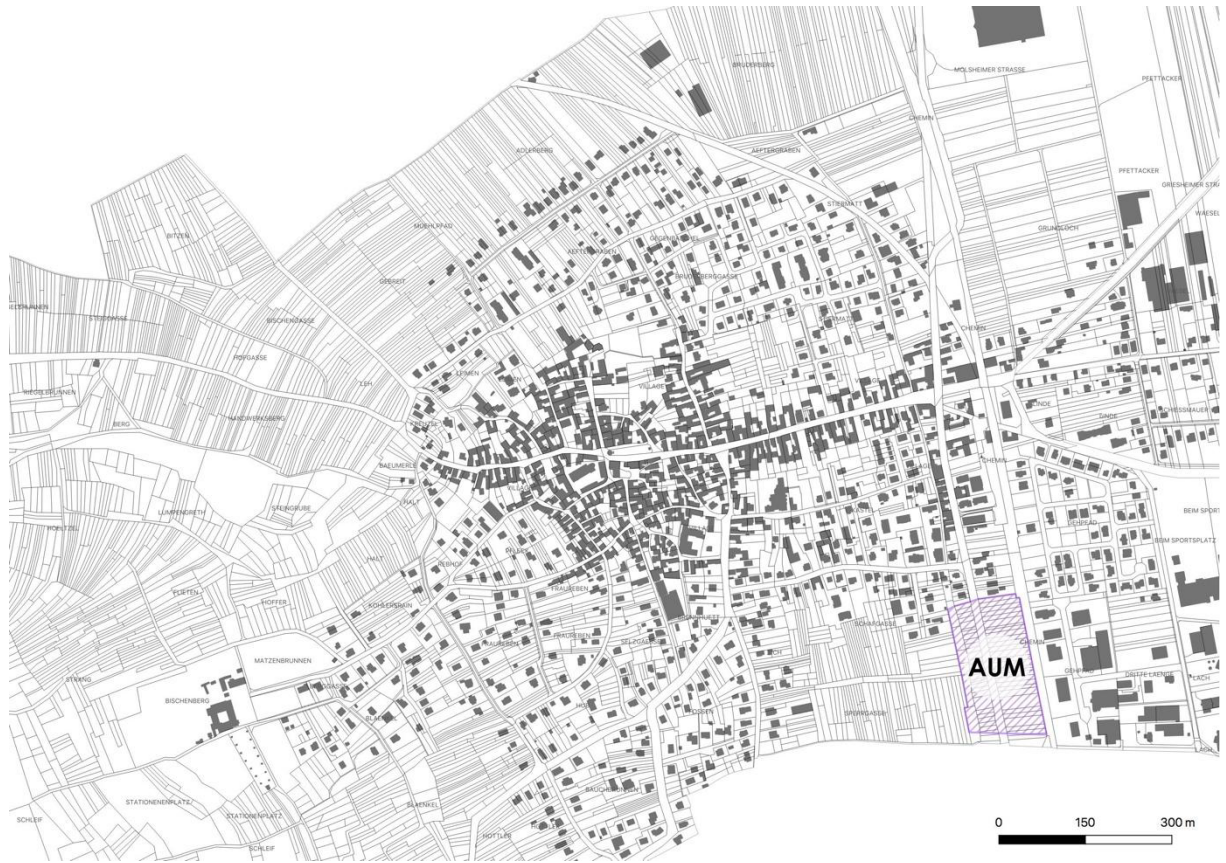
Il n'y aura pas de concurrence avec le centre-ville qui se développe autour de petites surfaces de proximité et avec une dynamisation du centre-bourg en cours pour développer l'attractivité touristique et en faire un lieu de convivialité.

Le secteur AUM vise essentiellement à accueillir des activités qui trouvent difficilement leur place dans le tissu ancien (surfaces supérieures à 200m², accessibilité PMR, stationnement). Cela concerne notamment des activités médicales, de services, de petites surfaces de vente. Par exemple, deux micro-crèches sont actuellement implantées en zone d'activités rue du Stade à défaut de trouver des locaux adaptés dans l'existant. L'ARS demande notamment de les interdire en zone d'activités.

Cette nouvelle offre doit permettre le développement de petits commerces de proximité afin d'éviter les déplacements automobiles vers les communes voisines, réponses aux nouveaux besoins issus de l'urbanisation du secteur Spergass.

Cette zone a aussi pour vocation de permettre l'implantation de nouvelles offres commerciales correspondant à l'évolution des besoins sociétaux (réparateur de vélos, etc.), au soutien économique (petit hôtel d'entreprises), au domaine médical et social (vétérinaire, micro-crèche, etc.), le tout au travers d'aménagements visant à offrir des espaces de stationnement adaptés et mutualisables pour éviter de multiplier les parkings.

Les seules friches exploitables en UB ont déjà été mobilisées pour un pôle médical et une supérette.



Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes de la zone AUM

Nombre	Justifications de la règle	Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD
Article AUM 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités		
<p>1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.</p>	<p>L'urbanisation des zones ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'ensemble afin de garantir une cohérence et de limiter la création de terrain d'enclave.</p>	<p>Orientation 1 du chapitre I : Promouvoir un développement urbain équilibré et fonctionnel</p>
<p>2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.</p>	<p>Sont exclues les constructions et installations non compatibles avec une zone urbaine à vocation mixte afin de ne pas générer de nuisances nouvelles, ainsi que certaines activités, dont les hôtels et autres hébergements touristiques afin de privilégier les zones où ils existent déjà.</p>	<p>La vocation de cette zone est mixte afin de permettre une diversification de l'offre en logements et en locaux d'activités en entrée de ville.</p>
Article AUM 3 : Volumétrie et implantation des constructions		
<p>1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p>	<p>Les règles d'implantation ont été édictées de sorte à maintenir les formes et volumes caractéristiques du tissu pavillonnaire.</p> <p>D'une manière systématique, l'implantation devra respecter un recul minimal de 4 mètres. Cette marge de recul ne s'impose pas aux terrains situés en retrait de la voie pour ne pas empêcher les constructions en second rang voir plus.</p> <p>Il est possible de déroger aux règles d'implantation pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant qui ne respecterait pas les nouvelles règles d'implantation. Il s'agit de permettre à toute construction de pouvoir répondre aux nouvelles normes énergétiques. Néanmoins, les débords sur l'espace public ne sont pas admis.</p> <p>En limite de zone UF, ce recul est porté à 6 mètres minimum permettant de limiter les nuisances de la voie ferrée pour les nouvelles constructions.</p>	<p>Orientation 2 de la thématique de l'habitat : Adapter le bâti existant et favoriser sa mutation</p> <p>Les règles permettent de préserver la forme urbaine et de favoriser le respect et la répétition des implantations dominantes de Bischoffsheim pour les nouvelles constructions.</p> <p>Orientation de la thématique des réseaux d'énergie : Offrir un cadre favorable à une meilleure maîtrise de l'énergie.</p> <p>Cette règle dérogatoire permet d'intervenir sur les bâtiments pour être plus performant au niveau énergétique alors qu'ils ne sont pas conformes aux nouvelles règles d'implantation.</p>
<p>2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres.</p> <p>Si le bâtiment voisin, est implanté sur limite, il sera possible de s'y adosser en respectant sa volumétrie.</p> <p>Pour les constructions secondaires : Les constructions sur limite séparative sont admises à condition de respecter la volumétrie suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une hauteur à l'égout de moins de 2,5 mètres et au faitage de moins de 5 mètres, - une emprise au sol de moins de 40 m² 	<p>Orientation 2 de la thématique de l'habitat : Adapter le bâti existant et favoriser sa mutation</p> <p>Ces dispositions permettent d'optimiser l'évolution du bâti dans un cadre acceptable pour tous.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - le linéaire sur limite ne dépassant pas 10 mètres. <p>Ces dispositions permettent de prévenir des conflits de voisinage et d'admettre des constructions sur limites dans des conditions acceptables pour les riverains.</p>	
4. Hauteur maximale des constructions	<p>La hauteur maximale autorisée correspond aux caractéristiques des bâtiments anciens. Les bâtiments à édifier ne pourront ainsi pas dépasser le bâti ancien.</p> <p>Toutefois, la hauteur des bâtiments artisanaux ne pourra dépasser 8,5 mètres au point le plus haut de la construction, afin qu'ils ne dominent pas le paysage urbain ancien.</p>	<p>Orientation 2 du chapitre 1 Préserver le cadre de vie des habitants</p> <p>Orientation 2 de la thématique de l'habitat : Adapter le bâti existant et favoriser sa mutation</p> <p>Les hauteurs maximales autorisées permettent de reproduire des volumétries identiques traditionnelles et ainsi de préserver la cohérence urbaine avec l'ensemble du tissu urbain.</p>
Article AUM 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
1. Aspect extérieur des constructions	<p>L'ensemble des dispositions de ce paragraphe a pour objectif d'assurer l'harmonie générale, la cohérence d'ensemble du tissu ancien et le respect de sa forme urbaine globale. L'atteinte de cet objectif sera garantie par la préservation des éléments architecturaux caractéristiques du bâti ancien.</p> <p>Toitures Les toitures traditionnelles, présentent des pentes comprises entre 40° et 52° et des couvertures à dominante rouge rappelant la terre cuite naturelle. La règle reprend ces caractéristiques. Elle vise à préserver ces caractéristiques générales. L'uniformité des matériaux de couverture permet d'assurer une cohérence d'ensemble.</p> <p>La teinte dominante exigée est le rouge terre cuite, vieillie ou nuancée pour préserver une unité dans les codes architecturaux du village ancien.</p> <p>Les toitures plates sont autorisées pour les greffes de dimension contenue (-15%). Il s'agit de permettre d'assouplir les règles pour les nouveaux petits volumes qui ne domineront pas le paysage des toitures (avant-corps, cage d'escalier, lucarnes ...).</p> <p>Façades Pour s'assurer de l'intégration au tissu urbain existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les teintes et couleurs devront être en cohérence avec celles des bâtiments existants à proximité. - Les teintes gris froid ou de couleurs vives sont interdites. <p>Menuiseries Afin de maintenir les caractéristiques des éléments de menuiseries, il est exigé que leur</p>	<p>Orientation 2 du chapitre 1 : Préserver le cadre de vie des habitants</p> <p>L'ensemble de ces dispositions favorisent le respect des caractéristiques du tissu bâti ancien et une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, tout comme le grand paysage</p>

	<p>teinte soit blanche ou d'aspect bois.</p> <p>Remblais Afin de respecter au mieux la topographie naturelle et le terrain existant, les volumes et la profondeur des remblais sont limités. Il est exigé que l'implantation de la construction choisie soit la plus adaptée au terrain naturel et celle qui nécessitera le moins de mouvements de terrain.</p> <p>Clôtures Les hauteurs des clôtures et des murs bahuts sont encadrés de manière à minimiser leur impact visuel, tout en permettant d'assurer l'intimité désirée. Les dispositifs d'occultation ne sont pas admis. Les dispositifs à claire-voie admis sont des grillages ou lattages verticaux avec un ajour minimum. Le traitement des limites avec des haies ou plantes grimpantes est préconisé.</p>	
<p>2. Espaces libres et plantations</p>	<p>La commune a imposé 30% d'espace libre de toute construction pour les terrains de plus de 4 ares afin de favoriser l'aération du tissu urbain et la perméabilité des sols. Les espaces perméables devront constituer au minimum 20% des espaces libres.</p> <p>Afin d'agrémenter le paysage de la rue, la partie laissée libre à l'avant devra être plantée.</p> <p>Afin de limiter l'aspect minéral des aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre haute tige par tranche de 4 places.</p> <p>Lorsque les places de stationnement extérieures sont aménagées en dehors des espaces de circulation, elles seront constituées d'éléments perméables ou drainants.</p>	<p>Orientation 4 du chapitre 1 ! améliorer la gestion des eaux pluviales</p> <p>Cette disposition permet de réduire les charges entrantes dans les réseaux.</p> <p>Orientation 2 du chapitre 1 : Préserver le cadre de vie des habitants / Objectif 3 Garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions au cœur des espaces bâtis par un accompagnement végétal et la limitation de l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Cette disposition permet de favoriser le traitement paysager des aires de stationnement et des abords des constructions donnant sur la rue.</p>

3.3.4 Les zones à urbaniser à court et moyen terme : AUE

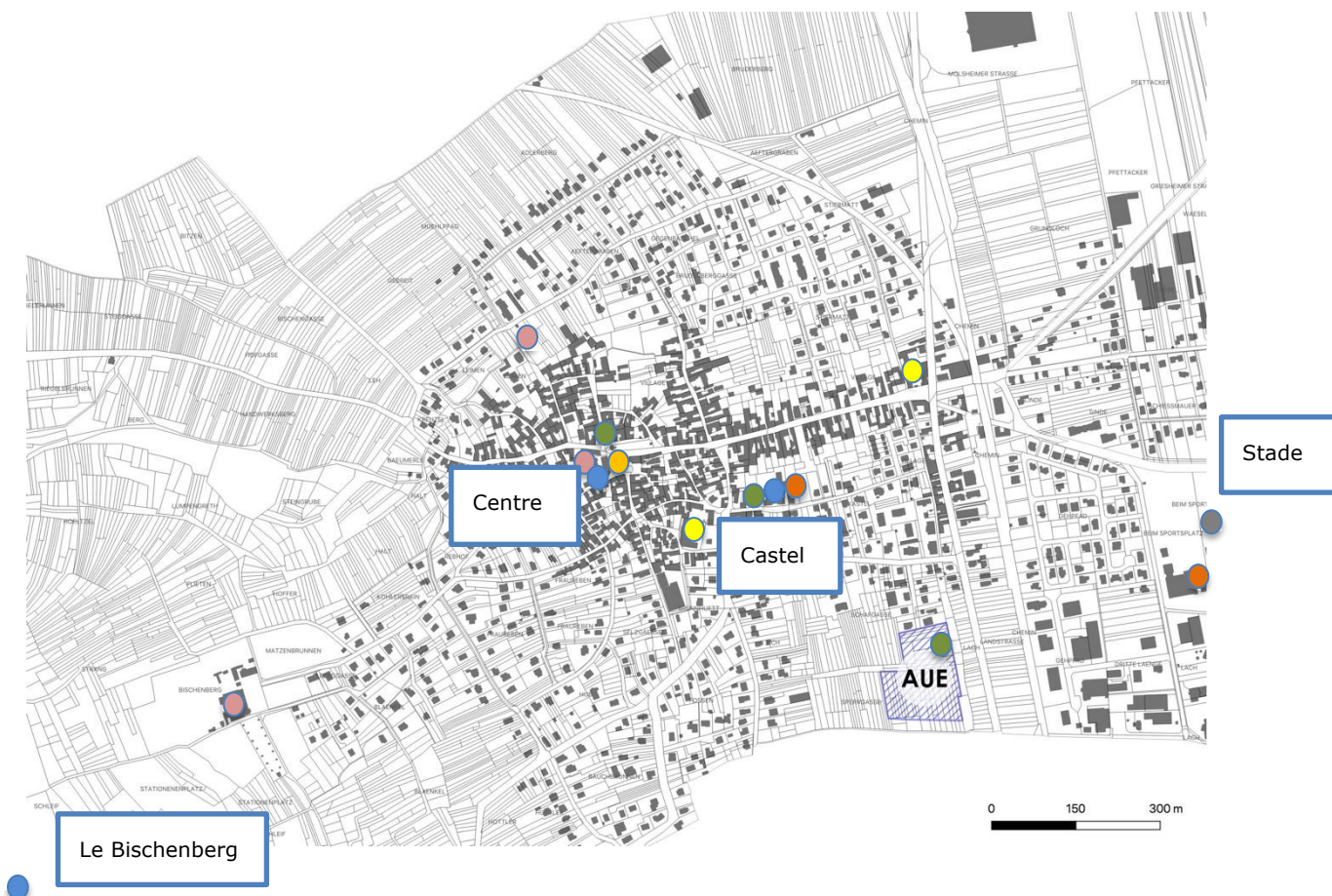
Motifs et principes de délimitation de la zone

Les équipements publics et d'intérêt collectif actuels (publics pour l'essentiel, mais également privés) sont répartis sur plusieurs sites selon leur vocation :

- - Administratif (mairie, pompiers)
- - Culturel (Couvent, église, cimetière)
- - Enseignement, formation et périscolaire (École élémentaire, maternelle, centre de séminaire, périscolaires maternelle et primaire)
- - Associatif (Foyer, Castel, Maison des Associations, jardin partagé)
- - Culturel (bibliothèque, salle festive)
- - Sportif (stade de football, salles de sport, city stade)
- - Santé (maison de retraite, pôle médical)

Les potentiels de développement sur ces sites sont très restreints du fait de leur localisation en centre urbain dense. Les acquisitions foncières réalisées sur des décennies ont permis la création des derniers équipements au Castel (extension de l'école maternelle et du périscolaire, construction d'une bibliothèque en 2017). La Commune ne dispose plus de réserve foncière pour des équipements d'importance. De plus, la protection du patrimoine au titre du Site inscrit limite les démolitions et complexifie les requalifications de bâtiments anciens aux normes applicables aux établissements recevant du public.

La taille relativement réduite du secteur (1,8 ha) permet de répondre uniquement au desserrement des équipements communaux existants (locaux, associatifs, cimetière, jardins partagés). Cette surface ne peut pas répondre à un besoin intercommunal et ce besoin local ne peut être satisfait à l'échelle intercommunale.



Le PLU permet l'urbanisation d'un site pour des équipements publics et d'intérêt collectif afin de répondre aux besoins en équipements futurs de la commune, nécessaire au regard, d'une part des objectifs démographiques à l'horizon du PLU et d'autre part au regard d'une politique de maintien des équipements qui se heurte à la vétusté des bâtiments existants ou à leur inadaptation à l'évolution des besoins, rendant nécessaire leur déplacement dans des secteurs plus pertinents en matière d'accessibilité à tous et de développement ultérieur.

Parmi les équipements nécessaires :

- L'extension du cimetière : l'ancien cimetière de 3200m² a été étendu en 2005 de 1800m² dont la moitié est aujourd'hui déjà occupée. La tendance est au développement des cave-urnes plutôt qu'aux tombes classiques. Les caves-urnes et colombariums sont moins consommateurs d'espace, mais souvent occupées par un défunt et non plusieurs comme les anciens caveaux familiaux. Le projet consisterait à intégrer les sépultures dans un espace naturel enherbé et arboré, de type cimetière vert.
- L'extension du jardin partagé : lancé en 2022 sur 23 ares de parcelles communales au lieu-dit Spergasse en zone IIAU inconstructible du PLU en révision, ce jardin collectif en permaculture regroupe 21 familles et arrive déjà à saturation. Le périmètre de la zone AUE a été défini autour des parcelles communales déjà acquises afin de permettre son développement et sa pérennisation, par le raccordement aux réseaux (eau, électricité) et la construction de locaux communs (réunion, stockage).
- L'association des arboriculteurs disposant d'un verger-école en périphérie du village est également demandeuse d'infrastructures plus adaptées à l'accueil de leurs membres et des scolaires, ainsi que d'un lieu de stockage.
- La création de locaux associatifs, sociaux et intergénérationnels pour répondre aux besoins des nombreuses associations et de la population (lieux de réunion, de rencontre, multiservices, ...). En particulier, certains locaux associatifs seront amenés à être délocalisés pour permettre l'extension de locaux périscolaires au plus près des écoles.
- La création de locaux adaptés pour les sapeurs-pompiers : malgré la départementalisation, la commune a conservé une importante équipe de sapeurs-pompiers volontaires et des matériels spécifiques. Les locaux actuels sont des garages sous le parvis de l'église en bordure de la rue Principale, ce qui pose des problèmes d'exiguïté, de stationnement et de sécurité lors des interventions. Une localisation près des grands axes permettrait un accès facilité et une mutualisation des espaces de stationnement.

La localisation de cette zone est stratégique et s'inscrit dans une réflexion cohérente de l'aménagement de la zone du Spergasse. Elle s'inscrit en proximité des zones IAU, IIAU et AUM, sur un espace favorable au développement des modes doux. Ainsi, elle favorise la proximité des futures zones de développement, mais est également située non loin du centre-ville, ce qui doit favoriser les mobilités douces.

Mesures d'intégration :

La vocation de ce secteur AUE, de par les équipements prévus (jardin partagé, verger école, cimetière vert) et le traitement des bâtiments et voiries (intégration paysagère, végétalisation des toitures plates, traitement arboré important, perméabilité des stationnements, ...) permet de créer un espace de transition paysager et respectueux de la biodiversité.

La frange verte de 20m en lisière sud du ban, en partie sous maîtrise communale, contribuera également à la mise en valeur de cette zone.

Localisation et répartition

Le choix de la localisation du secteur AUE répond à un triple enjeu :

- Positionner les équipements publics en partie basse du village en plein développement, à proximité d'axes routiers principaux (route d'Obernai, rue des Moutons, future desserte Est-ouest du secteur Spergasse) et sur le tracé des cheminements de mobilité douce pour une accessibilité facilitée
- Équilibrer la répartition des équipements sur le territoire pour une plus grande proximité à la population et pour éviter les quartiers dortoirs
- Maîtriser la frange urbaine Sud par des équipements publics prenant en compte la qualité paysagère du site



Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes des zones AUE

Nombre	Justifications de la règle	Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD
Article AUE 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités		
1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.	Sont exclues les constructions et installations non compatibles avec une zone urbaine à vocation d'équipements afin de ne pas générer de nuisances nouvelles.	Orientation 1 du chapitre 1 : Promouvoir un développement urbain équilibré et fonctionnel
2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.	Les logements de fonction et gardiennage sont autorisées si une présence sur site est indispensable.	Orientation 4 du chapitre 1 : conserver un bon niveau d'équipements et de services à la population. Il s'agit de rassembler dans des secteurs définis les équipements afin de limiter les nuisances pouvant être générées par les activités des sites.
Article AUE 3 : Volumétrie et implantation des constructions		
1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	Non réglementé	Orientation 1 du chapitre 1 : Promouvoir un développement urbain équilibré et fonctionnel
2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les bâtiments doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres	Ces règles doivent permettre de faire face aux besoins en équipements de la commune sans s'étendre au-delà des zones définies. Il s'agit également de favoriser la densification de la zone sans contraindre l'accès aux services de secours.
3. Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale autorisée est fixée à 15 mètres	
Article AUE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
1. Aspect extérieur des constructions	L'aspect extérieur des constructions doit être compatible avec le paysage environnant et ne pas y porter atteinte.	Orientation 2 du chapitre 1 : Préserver le cadre de vies de habitants Cette disposition favorise le respect des caractéristiques du tissu bâti ancien et une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, tout comme le grand paysage.
2. Espaces libres et plantations	Afin de favoriser l'aération du tissu urbain et la perméabilité des sols. Les espaces perméables devront constituer au minimum 50% de la superficie du terrain.	Orientation 4 du chapitre 1 : améliorer la gestion des eaux pluviales Cette disposition permet de réduire les charges entrantes dans les réseaux d'eaux pluviales ou des réseaux unitaires dans un contexte de densité bâtie importante.

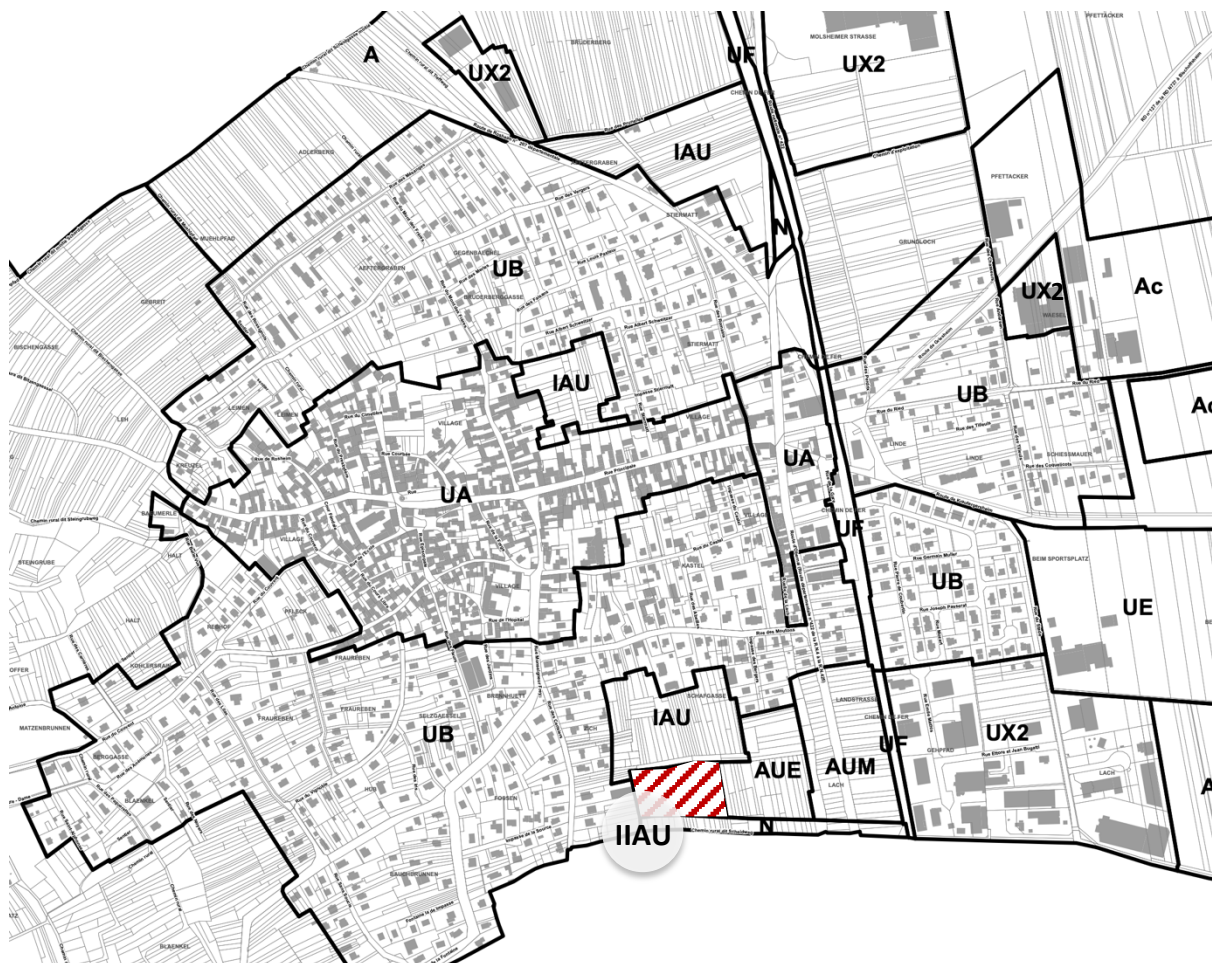
3.3.5 Les zones à urbaniser à long terme : IIAU

Motifs et principes de délimitation de la zone

Le PLU classe une zone d'urbanisation destinée à l'habitat à long terme, et doit permettre de satisfaire, à l'horizon du PLU, les ambitions démographiques de la Commune.

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation. Elle s'inscrit en phase 2 de la zone du Spergasse (IAU).

Elle pourra être ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure d'évolution du PLU. Les règles de cette zone seront donc définies à cette occasion.



3.4 Motifs et principes de délimitation des zones agricoles et naturelles et dispositions réglementaires spécifiques

3.4.1 Les zones agricoles

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone A, zone dédiée à l'activité agricole, correspond aux espaces exploités par les agriculteurs. Les espaces exploités sensibles et structurants pour le paysage de Bischoffsheim ont été classés en secteur inconstructible. Une zone agricole inconstructible a également été créée à l'interface entre les sites des exploitations agricoles et le tissu urbain.

Les secteurs agricoles constructibles pour les sorties d'exploitation sont préférentiellement localisés en périphérie proche du village pour permettre l'accès aux réseaux, à distance toutefois des axes d'entrée de ville.

La zone agricole constructible comporte 2 secteurs de zone :

- un secteur agricole As, qui englobe l'emprise d'une activité horticole, où seule la construction de serres est admise.
- Un secteur agricole constructible AC, qui englobe l'ensemble des exploitations existantes au bas du village. Un périmètre a été défini au lieu-dit Schaumatten correspondant à un élevage existant dans le ried. Il s'agit de permettre le développement agricole sur leur propre site et de conforter l'activité d'origine conformément aux projets portés à la connaissance de la commune.

Le secteur AC a été défini en fonction des besoins exprimés par les agriculteurs dans le cadre de la concertation et largement étendues au-delà des propriétés des agriculteurs concernés.

La zone AC a été étendue par la création d'un secteur au Sud de la rue du Ried, qui n'existait pas dans le PLU précédent, créant un potentiel supplémentaire et non négligeable de sortie d'exploitation.

De plus, la délimitation de ce secteur a été déterminée en fonction des contraintes environnementales (constructibilité exclue sur le site du Bischenberg, en ZPS), paysagères (pas de mitage en plaine, localisation dans la continuité urbaine, éloignement des axes principaux), facilité de viabilisation (voirie et réseaux).

Pour ce qui est de la création du secteur Ac au lieu-dit Schaumatten, il tient compte de l'existence d'une exploitation existante, bien qu'implantée en zone inondable.

La ferme Schmitt est située le long de la rue du Ried, en continuité du tissu urbanisé (zone d'activités et tissu pavillonnaire). Il s'agit d'une installation agro-industrielle, dont le permis de construire a été accordé en 2013 avec un avis favorable de la chambre d'agriculture, qui a validé l'implantation de cette activité en zone agricole, comme étant en lien avec l'exploitation existante. **Cette condition est reprise dans le règlement pour éviter l'implantation d'activités non agricoles.**

À noter que s'applique autour de cette exploitation un périmètre de réciprocité de 100m*.

** Le Code Rural interdit, **sauf exception**, toute implantation de bâtiment d'élevage à proximité de construction à usage d'habitation ou recevant du public. En conséquence, tout projet de construction est également refusé à proximité des bâtiments d'élevage : c'est ce qu'on appelle la règle de réciprocité.*

Les distances à respecter varient en fonction de la taille de l'élevage :

- 50m pour les plus petites exploitations, uniquement soumises au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) :
- 100 m pour les plus importantes, qui ont le statut d'Installation Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Localisation et répartition



Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes de la zone A

Nombre	Justifications de la règle	Mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD
Article A 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités		
<p>1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.</p>	<p>Du fait de son caractère agricole à protéger la zone A est inconstructible.</p> <p>Les occupations du sol autorisées sous conditions sont compatibles avec le caractère agricole inconstructible de la zone A et sont limitées aux travaux d'entretien des milieux et réseaux.</p>	<p>Orientation 2 de la thématique du développement économique : Soutenir les activités agricoles en tant qu'activités économiques</p>
<p>2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.</p>	<p>En secteur de zone AC, le règlement autorise les constructions et installations à vocation agricole, les logements pour l'exploitant, ainsi que leurs annexes. Pour ces dernières les conditions d'implantations sont strictes.</p> <p>Dans le secteur AC, les constructions et installations sont donc uniquement autorisées si elles sont liées et nécessaires à l'activité agricole. À ce titre, les activités de transformation et de commercialisation de produits issus de l'exploitation liée sont admises (artisanat et commerce de détail).</p> <p>En secteur de zone AS, seules les serres sont admises.</p>	<p>La zone agricole constructible correspond à l'espace bâti utilisée par les exploitations. Les potentialités offertes par le nouveau zonage permettent de répondre aux besoins identifiés lors de la concertation de la profession agricole.</p>
Article A 3 : Volumétrie et implantation des constructions		
<p>1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p>	<p>Afin de faciliter la circulation des engins agricoles, un recul de 4 mètres par rapport à l'emprise de voie publique est exigé.</p> <p>De plus, pour répondre à des exigences de sécurité routière, le recul de 15m à partir des axes des voies départementales est imposé.</p> <p>Un recul de 10m des cours d'eau et fossés est imposé</p>	<p>Orientations du chapitre 2 : les politiques à mettre en œuvre en faveur du paysage</p> <p>La zone A est très exposée dans le milieu ouvert. Ces règles de recul, garantissent de bonnes conditions de circulation sur les chemins exploitations et sur les routes départementales. Les limites doivent pouvoir être plantées pour permettre l'intégration des bâtiments.</p>
<p>2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres. Ce recul doit permettre la plantation de haies et d'arbres en limite.</p>	
<p>4. Hauteur maximale des constructions</p>	<p>La hauteur maximale autorisée est limitée à 12 mètres mais n'est pas limitée pour les silos.</p>	<p>Orientations du chapitre 2 : les politiques à mettre en œuvre en faveur du paysage</p> <p>Il s'agit de limiter la hauteur en cohérence avec l'existant et donc l'impact des bâtiments d'exploitation agricole à édifier dans le grand paysage.</p>
Article A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
<p>1. Aspect extérieur des constructions</p>	<p>L'ensemble des dispositions de ce paragraphe a pour objectif d'assurer l'insertion paysagère des constructions agricoles dans le paysage.</p> <p>Au sein de cette zone, les habitations peuvent être autorisées sous certaines conditions. Ainsi, des dispositions architecturales et d'aspects sont</p>	<p>Orientations du chapitre 2 : les politiques à mettre en œuvre en faveur du paysage</p> <p>Afin d'optimiser l'insertion des nouveaux bâtiments dans le</p>

	<p>prévues. En effet, des sorties d'exploitations sont localisées dans la continuité de la zone urbaine. Le choix d'une typologie traditionnelle pour les habitations est cohérente.</p> <p>Toitures et façades Les règles concernant les habitations admises sont identiques à celles de la zone UB afin de conserver une cohérence de type de construction.</p> <p>Les bâtiments agricoles constituent de grands volumes, dans des espaces ouverts et sont visibles de loin. L'enjeu d'insertion dans le paysage est fort. C'est pourquoi l'utilisation de couleurs vives, blanches ou réfléchissantes est interdite. Les couleurs devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Les teintes sombres, beiges, brunes ou vertes sont préconisées.</p> <p>L'implantation des panneaux solaires sur les bâtiments agricoles n'est pas limitée.</p>	<p>paysage, il est exigé que les couleurs des couvertures et les façades s'intègrent harmonieusement dans le paysage.</p> <p>Orientation 1 de la thématique réseaux d'énergie : privilégier l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les bâtiments d'activité</p>
<p>2. Espaces libres et plantations</p>	<p>Les limites parcellaires doivent être plantées de haies et d'arbres en strates étagées pour favoriser l'intégration des bâtiments dans le paysage.</p>	<p>Mise en œuvre des orientations du chapitre 2 : les politiques à mettre en œuvre en faveur du paysage</p> <p>Il s'agit de limiter l'impact visuel des bâtiments autorisés dans le grand paysage.</p>

3.4.2 Les zones naturelles

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone N est une zone naturelle correspondant à l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique, paysagère ou des ressources du sous-sol. Elle recouvre des espaces naturels de grande étendue ou plus ponctuels, mais d'aspects et d'usages très variés : boisements, haies ou bosquets, vignes, vergers, etc.

Les espaces naturels ou agricoles qui présentent les habitats les plus riches ont été classés en zone N.

Les 2 réservoirs de biodiversité régionaux ont été classés en zone naturelle stricte :

- l'ensemble du Bischenberg dans ces parties non urbanisées,
- prairies humides du Bruch de l'Andlau.

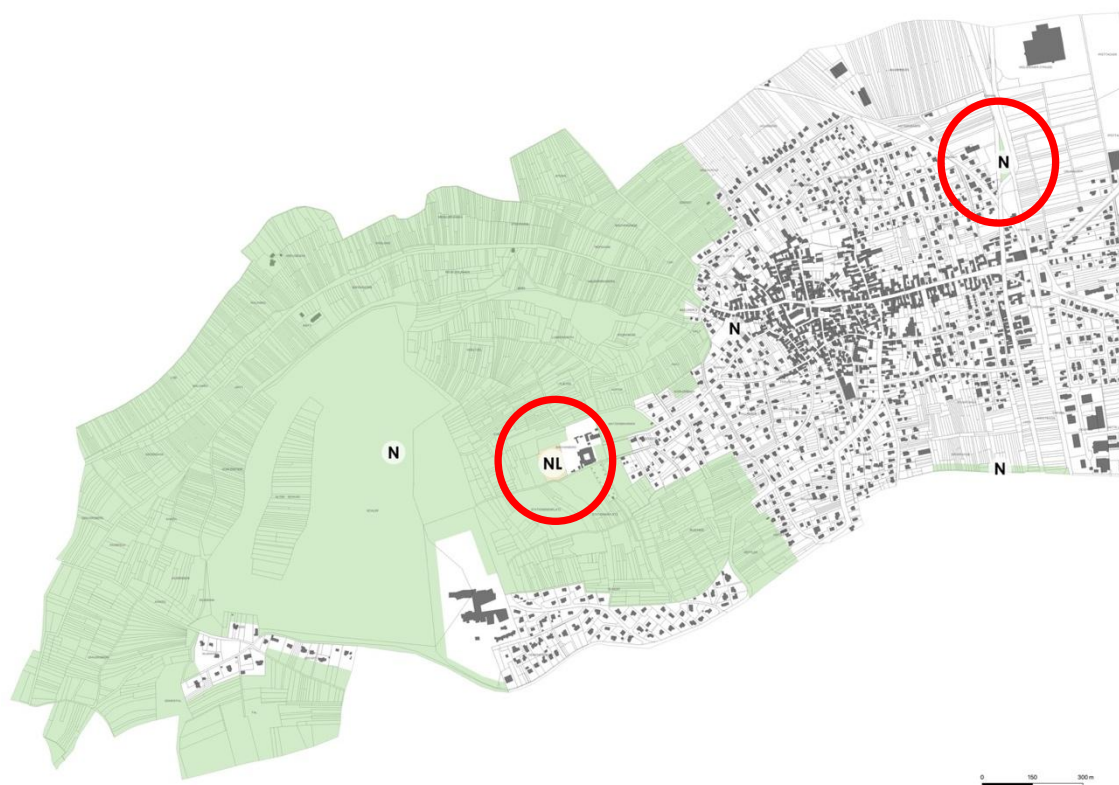
Les secteurs liés à l'exploitation du sous-sol font l'objet de sous-secteurs particuliers.

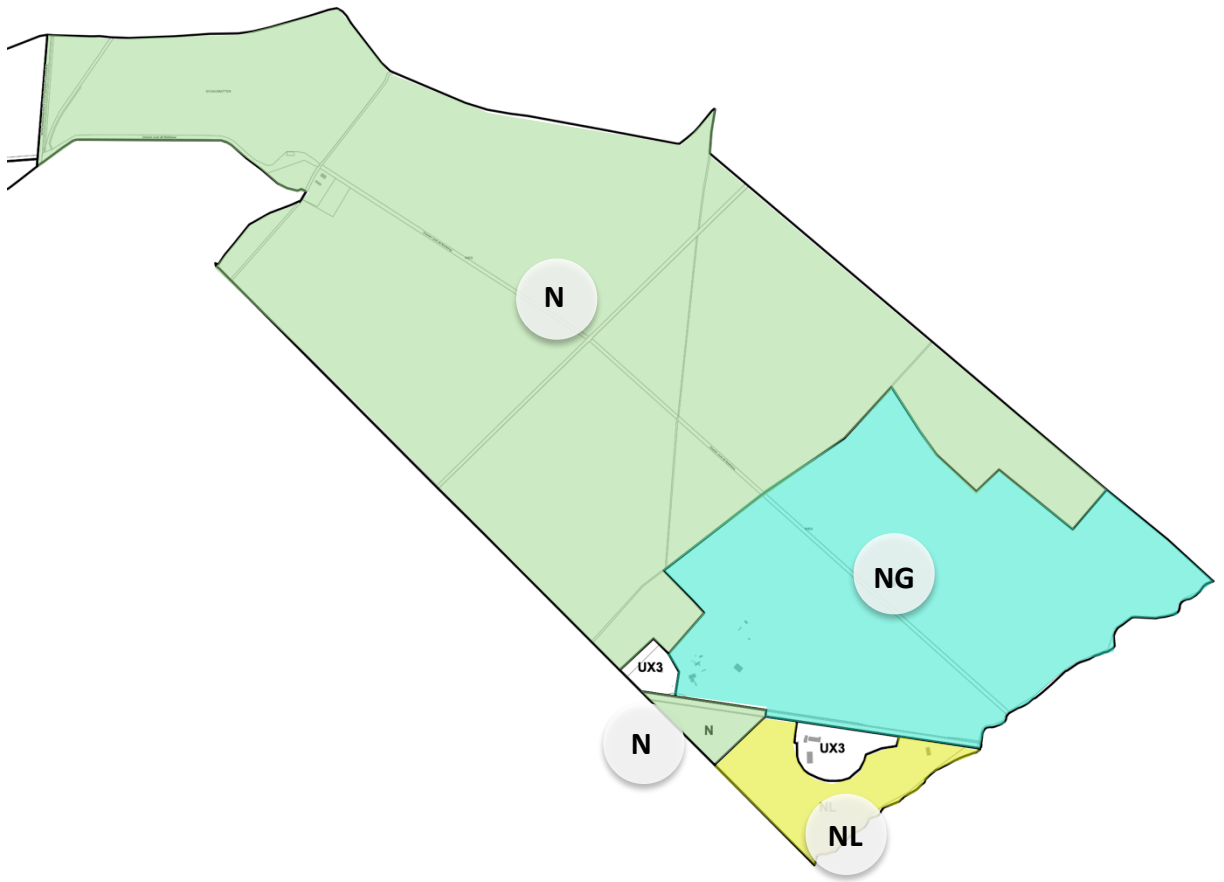
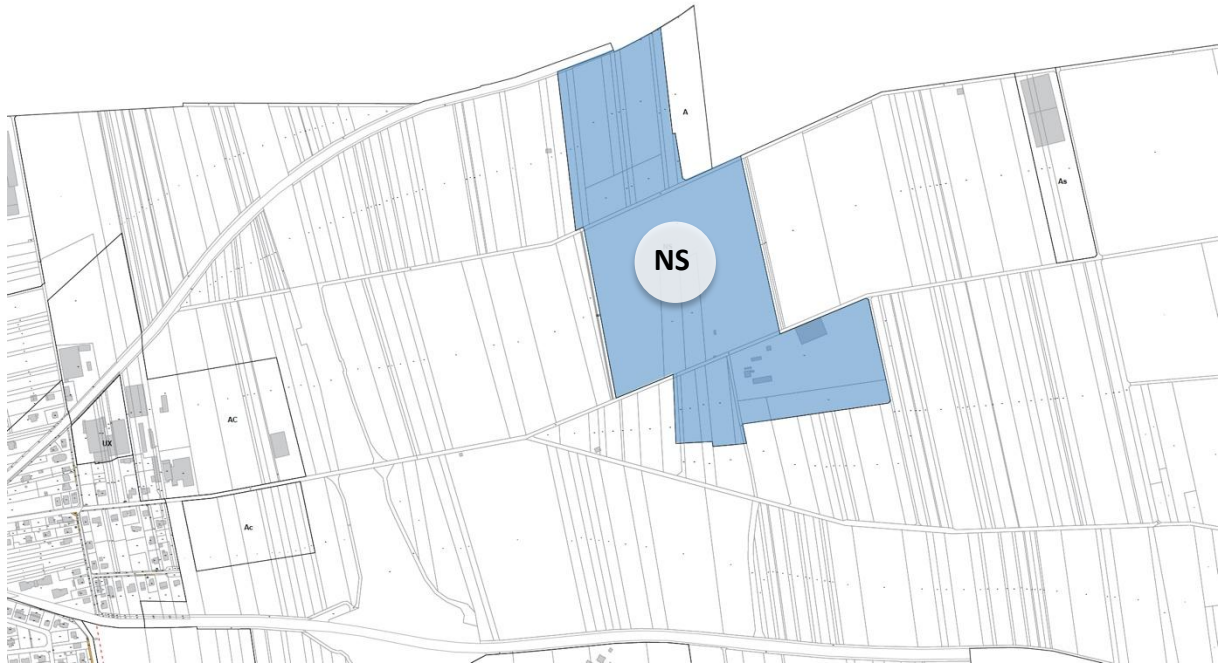
Un secteur de zone NG englobe l'ensemble des terrains d'exploitation de la gravière. Ils ont vocation à retourner à l'état naturel en fin d'exploitation. La valorisation du plan d'eau pour la production d'énergies renouvelables sous forme de panneaux photovoltaïques flottants y est possible.

Le sous-secteur NS concerne le site d'anciennes sablières. Les activités autorisées sont liées à la transformation de matériaux issus de carrières (station d'enrobage) ou la remise en état du site en fin d'exploitation (remblaiement et renaturation). Cette partie de la zone d'une emprise de 17 ha est destinée à retourner à l'état naturel et est protégée à ce titre.

Le secteur de zone NL permet le développement d'installations sportives légères liées à l'étang de pêche dans le ried et au camping à l'arrière du Couvent du Bischenberg.

Localisation et répartition





Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes de la zone N

Nombre	Justifications de la règle	Mise en œuvre des orientations du PADD
Article N 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités		
<p>1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.</p>	<p>Du fait de son caractère naturel à protéger la zone N est inconstructible.</p> <p>Les occupations du sol autorisées sous conditions sont compatibles avec le caractère naturel inconstructible de la zone N et sont limitées aux travaux d'entretien des milieux et réseaux, et de manière encadrée aux aménagements des quelques habitations existantes.</p> <p>La création de nouveaux logements n'est donc pas autorisée.</p>	<p>Mise en œuvre des orientations du chapitre 2 : les politiques à mettre en œuvre en faveur du paysage</p> <p>Mise en œuvre des orientations du chapitre 3 les politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des continuités écologiques</p>
<p>2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.</p>	<p>Dans les secteurs de zone NS et NG, conformément aux arrêtés préfectoraux, sont admises les constructions et les installations nécessaires à l'entretien ou l'exploitation des carrières (Sablère ou gravière) et de leurs matériaux (station d'enrobage), ainsi que les travaux de renaturation en fin d'exploitation. En secteur NG, l'installation de panneaux photovoltaïques flottants est admise. Cette installation, du fait de son faible impact paysager et environnemental est compatible avec le caractère naturel de la zone.</p> <p>Dans le secteur de zone NL est admis, conformément aux usages des 2 sites (étang de pêche et camping du Bischenberg), les installations destinées aux équipements sportifs et d'hébergement touristique.</p>	<p>L'ensemble des éléments naturels et paysagers participant à la qualité de l'environnement et du paysage a été classé en zone naturelle, ce qui permet de préserver ces éléments de toutes constructions ou installations, exceptées celles compatibles avec le caractère naturel de la zone. Des interventions exceptionnelles sont admises dans les secteurs de carrière ou les zones de loisirs.</p> <p>Orientation 3 du Chapitre I : prendre en compte les risques naturels et les nuisances pour protéger les personnes et les biens de tout risque connu</p>
Article N 3 : Volumétrie et implantation des constructions		
<p>1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p>	<p>L'implantation des constructions doit respecter un recul de 5 mètres minimum de l'emprise des voies et 15 mètres de l'axe des départementales afin de ne pas constituer un risque pour la circulation.</p> <p>Un recul de 10m de l'emprise des plans d'eau, cours d'eau et fossés est imposé pour ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et protéger les constructions.</p>	<p>Mise en œuvre des orientations du chapitre 2 : les politiques à mettre en œuvre en faveur du paysage</p> <p>Orientation 3 du Chapitre I : prendre en compte les risques naturels et les nuisances pour protéger les personnes et les biens de tout risque connu</p>
<p>2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>La zone N est très exposée dans le milieu ouvert. Ces règles de recul, garantissent de bonnes conditions de circulation sur les chemins exploitations et sur les routes départementales.</p>

3. Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale autorisée est limitée à 11m et correspond aux hauteurs maximales constatées des constructions existantes en milieu naturel. Elle est inférieure aux hauteurs admises en UB (13m) afin de réduire l'impact visuel des constructions dans le paysage qu'il soit ouvert ou fermé tout en restant en cohérence avec les constructions traditionnelles.	Mise en œuvre des orientations du chapitre 2 : les politiques à mettre en œuvre en faveur du paysage Il s'agit de limiter la hauteur et donc l'impact des bâtiments autorisés à édifier dans le grand paysage.
Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
1. Aspect extérieur des constructions	Les dispositions d'aspect des constructions, des clôtures et des aménagements sont identiques à celles de la zone UB pour les quelques habitations admises. Dans les secteurs NL, NG, NC les couleurs vives et réfléchissantes sont proscrites et les teintes compatibles avec l'environnement sont préconisées. Les limites seront plantées d'arbres et de haies en strates étagées.	Mise en œuvre des orientations du chapitre 2 : les politiques à mettre en œuvre en faveur du paysage Il s'agit de limiter l'impact visuel des bâtiments autorisés dans le grand paysage.
2. Espaces libres et plantations	Les limites parcellaires devront être plantées de haies et d'arbres en strates étagées pour permettre l'intégration des bâtiments.	Mise en œuvre des orientations du chapitre 2 : les politiques à mettre en œuvre en faveur du paysage Il s'agit de limiter l'impact visuel des bâtiments autorisés dans le grand paysage.

3.5 Dispositions spécifiques

3.5.1 Les emplacements réservés

L'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme dispose que « le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux :

- Voies et ouvrages publics
- Installations d'intérêt général à créer ou modifier
- Espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ».

Spécifiquement dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. »

Sur la Commune de Bischoffsheim 35 emplacements réservés sont définis au bénéfice de la Commune (Cf. Tableau annexé au plan de zonage).

La très grande majorité de ces emplacements réservés concerne des élargissements de voirie et quelques-uns la création de nouvelle voirie, de carrefour (giratoire) ou de liaison douce.

Ces emplacements réservés sont nécessaires notamment pour :

- Desservir les futures zones à urbaniser
- Améliorer le fonctionnement urbain
- Renforcer / améliorer le maillage viaire

3.5.2 Dispositions réglementaires liées à la protection des habitats naturels (au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

L'objectif principal de cette disposition est de protéger l'ensemble des éléments du petit patrimoine naturel et paysager.

Ces dispositions s'inscrivent également dans la mise en œuvre de la trame verte et bleue (qui fait l'objet d'une OAP).

Ces espaces relèvent d'une analyse spécifique sur le patrimoine naturel et paysager de la Commune (Cf. diagnostic et état initial de l'environnement).

Ces dispositions contribuent donc à la préservation et au développement des richesses écologiques de la commune.

Ils présentent en effet une fragilité certaine face à l'urbanisation ou aux pratiques agricoles intensives. Ces éléments ne se situent pas toujours au sein du domaine public, la protection est d'autant plus utile.

En effet, les grands réservoirs de biodiversité du SCOT sont protégés par le PLU grâce à un classement en zone A ou N. Cependant, à travers l'article L.151-23 CU, le PLU protège différentes entités favorables à la biodiversité : des haies, des vergers, des boisements, des arbres ou sites remarquables, des parcelles ayant un intérêt écologique, des îlots refuge en plaine, notamment en zone A.

Ces protections s'avèrent nécessaires. En effet, le caractère inconstructible, des zones agricoles et naturelles ne protège pas suffisamment des interventions qui pourraient être portées sur les milieux et les habitats.

Les secteurs identifiés comme éléments de la trame verte et bleue sont ainsi préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et traduit à l'article 14 du règlement.

Cette disposition de protection renforcée répond à l'objectif du PADD :

• Les politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des continuités écologiques

- Orientation n°1 : Préserver les habitats naturels remarquables et les réservoirs de biodiversité
- Orientation n°2 – Préserver les continuités écologiques et les trames vertes
- Orientation n°3 – Protéger les structures relais en contexte urbain et dans la partie centre Ouest du ban communal
- Orientation n°4 – Assurer la protection des zones humides

TABLEAU DES SUPERFICIES DE ZONE

	SUPERFICIE DE LA ZONE EN HECTARE	PART
N	428,6	34,8%
NS	20,3	1,6%
NG	72,7	5,9%
NL	10,9	0,9%
ZONE N	532,6	43,2%
A	477,4	38,7%
AC	21,2	1,7%
As	2,5	0,2%
Total ZONES A	501,1	40,6%
UA	25,3	2,1%
UB	106,1	8,6%
<i>Dont UB 2</i>	<i>4,7</i>	<i>0,4%</i>
UE	16	1,3%
<i>Dont UEh</i>	<i>5,1</i>	<i>0,4%</i>
<i>Dont UEh2</i>	<i>1,7</i>	<i>0,14%</i>
<i>Dont UEc</i>	<i>1,4</i>	<i>0,11%</i>
UF	2,6	0,2%
UX	35,5	2,9%
<i>Dont UX1</i>	<i>10</i>	<i>0,8%</i>
<i>Dont UX2</i>	<i>21,5</i>	<i>1,7%</i>
<i>Dont UX3</i>	<i>4</i>	<i>0,3%</i>
Total ZONES U	185,5	15,0%
IAU	8,1	0,7%
IIAU	1	0,08%
AUE	1,8	0,15%
AUM	3	0,2%
Total ZONES AU	13,9	1,1%
TOTAL BAN COMMUNAL	1233,1	100%