

COMMUNE DE BISCHOFFSHEIM  
1, rue des Écoles  
67 870 BISCHOFFSHEIM

## **PLAN LOCAL D'URBANISME** **BILAN DE LA CONCERTATION**



Vu pour être annexé  
à la délibération en date du :

Le Maire,

Accusé de réception en préfecture  
067-216700450-20250224-2-02-25-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2025  
Date de réception préfecture : 03/03/2025

**Réalisation**

Atelier d'urbanisme LE PHIL SAS

19 route de Haslach  
68 140 MUNSTER

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
<b>1. LA CONCERTATION EN CONTINU</b>	<b>11</b>
1.1. PUBLICATION PRESSE	11
1.1. AFFICHAGE EN MAIRIE	13
1.2. CHRONOLOGIE DE LA CONCERTATION	14
1.3. LE BULLETIN COMMUNAL	15
1.4. LA PRESSE REGIONALE – LES DERNIERES NOUVELLES D'ALSACE	23
1.5. SITE INTERNET	26
1.6. EXPOSITION PERMANENTE	28
1.7. LES REUNIONS PUBLIQUES	31
1.8. REUNION DE CONCERTATION DE LA PROFESSION AGRICOLE	43
1.9. COLLABORATION AVEC LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DE <u>ROSHEIM</u>	45
<b>2. BILAN DES OBSERVATIONS ET <u>REPOUSES</u> APPORTEES</b>	<b>48</b>
<b>CONCLUSION</b>	<b>52</b>

## INTRODUCTION

La commune de Bischoffsheim a engagé la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, par délibération du Conseil Municipal en date du 23 avril 2018 :

Accusé de réception en préfecture  
067-216700450-20180423-3-04-18-DE  
Date de télétransmission : 30/04/2018  
Date de réception préfecture : 30/04/2018

### COMMUNE DE BISCHOFFSHEIM

Département du Bas-Rhin  
-----  
Arrondissement de Molsheim

#### Extrait du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal

Séance du 23 avril 2018

Sous la présidence de M. Claude LUTZ

Nombre de conseillers élus : 23  
Conseillers en fonction : 22  
Conseillers présents : 18

**Membres présents :** MM. MARQUES Joaquim, GAY Chantal, HELLER Jean-Georges, SCHNOERING Denise, BRAUN Christian, BACKERT Mireille, SCHROETTER-FRICHE Michèle, HABERER Richard, ENGER Martine, MULLER Yolande, FISCHER Marie-Rose, GEISSEL Blandine, ZIMMERMANN Patrick, FELTIN Vincent, BARRIERE-VARJU Emmanuel, BORGHI Nadine, OFFNER Eric  
**Membres absents excusés :** MM. RUGGERO Jean-Louis (proc. à MARQUES Joaquim), IACONO Christine (proc. à FISCHER Marie-Rose), TRAUTTMANN Carla (proc. à FELTIN Vincent), JEUNET Alexandre (proc. à ENGER Martine)

#### Point 3-04/18

#### Objet : Prescription de la révision du plan local d'urbanisme

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-11, L.153-31, L.153-32, L.153-33, L.103-2, L.103-3 et L.103-4 ;
- Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des Vosges, approuvé le 14/06/2007 ;  
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 11/12/2006 ;
- Vu l'analyse des résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme et la délibération du conseil municipal ayant jugé opportun d'engager une révision de ce même plan ;
- Vu la délibération du conseil municipal du 26/09/2016 lançant l'évolution du plan local d'urbanisme
- Vu la délibération du conseil départemental du 12/06/2017 approuvant la déclaration de projet (relative à la piste cyclable entre Hindisheim et Krautergersheim) emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Bischoffsheim
- Vu la délibération du conseil municipal du 10/04/2017 approuvant la mise en compatibilité du Plan local d'Urbanisme de Bischoffsheim

Monsieur le Maire expose aux membres du conseil municipal :

Depuis 2006, la Commune de Bischoffsheim est dotée d'un plan local d'urbanisme (P.L.U.).

Le 26 septembre 2016, la Commune a délibéré sur l'évolution de son P.L.U. Aujourd'hui, suite aux avancées des réflexions, il est proposé de prendre la délibération de prescription.

Cette délibération cadre la procédure et les études qui permettront à la Commune de disposer d'un document de planification traduisant son projet urbain pour les 15 ans à venir.

Accusé de réception en préfecture  
067-216700450-20250224-2-02-25-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2025  
Date de réception préfecture : 03/03/2025

Le plan local d'urbanisme devra être compatible avec le SCoT du Piémont des Vosges, approuvé le 14 juin 2007, et tenir compte des dispositions législatives et réglementaires ainsi que des nouveaux enjeux et projets qui se profilent, des évolutions qui touchent la société, de la manière de penser la ville et de la concevoir : densification maîtrisée, réduction de la consommation d'espace et économie du foncier, protection de l'environnement, de la biodiversité et des continuités écologiques, y compris dans l'espace urbain. En résumé, il s'agit de concevoir un projet de ville plus durable, qui préserve la qualité et le cadre de vie des habitants et réponde aux besoins et aux aspirations de toutes les catégories de population. Il doit en outre permettre le développement de l'activité économique, des services et des loisirs, et protéger le patrimoine et les richesses du passé.

Le plan local d'urbanisme va permettre de définir un projet de territoire, de déterminer les orientations d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir et de fixer en conséquence les règles générales d'utilisation du sol.

Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement et ses documents graphiques seront opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations devront en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

La révision du P.L.U. concerne au plus près la population. Conformément aux articles L.153-11 et L.103-2 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. sera élaboré en concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées selon des objectifs poursuivis ainsi que des modalités précisés par la présente délibération.

En outre, conformément à l'article L.153-8 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme sera élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune en collaboration avec la communauté de communes des portes de Rosheim.

Entendu l'exposé du maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

après en avoir délibéré,  
à l'unanimité,

DECIDE :

- de prescrire la révision du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal ;

- Préserver les continuités écologiques (ou la trame verte et bleue) pour conforter la qualité environnementale et paysagère de Bischoffsheim
- Tenir compte des risques naturels afin de protéger la population et les biens.

- de préciser les modalités de concertation suivantes :

Au vu des objectifs poursuivis précisés ci-dessus, au regard de l'importance et des caractéristiques du projet de P.L.U., afin que le public puisse accéder aux informations relatives au projet de P.L.U. et aux avis requis par les dispositions législatives et réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions, conformément à l'article L.103-4 du code de l'urbanisme, la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sera organisée selon les modalités suivantes :

- Les études et le projet de plan local d'urbanisme ainsi que les avis déjà émis sur le projet seront tenus à la disposition du public, à la mairie, pendant toute la durée de la révision du plan local d'urbanisme, jusqu'à l'arrêt du projet. Ces dossiers seront constitués et complétés au fur et à mesure de l'avancement des études.
- Le public pourra en prendre connaissance aux heures habituelles d'ouverture, et faire connaître ses observations en les consignant dans un registre ouvert à cet effet.
- Le public pourra faire part de ses observations auprès des élus sur rendez-vous en mairie.
- Le public pourra également transmettre ses observations et ses propositions par courrier adressé au Maire, en précisant l'objet : « concertation relative à la révision du PLU » ou par mail à l'adresse suivante « [mairie@bischoffsheim.fr](mailto:mairie@bischoffsheim.fr) ».

Toutes les observations et les propositions transmises par le public seront conservées et enregistrées à la mairie.

- Le public sera régulièrement informé de l'avancement de la procédure et des études par le biais du bulletin communal et du site internet de la commune.
- Afin que le projet soit présenté au public et que celui-ci puisse échanger avec les représentants de la commune de Bischoffsheim, deux réunions publiques seront organisées dans le cadre de la concertation. La première présentera le diagnostic et le projet de développement et d'aménagement durables et la seconde l'ensemble des pièces du P.L.U préalablement à son arrêt.

- de donner autorisation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à la révision du Plan local d'urbanisme ;

- de solliciter les subventions et dotations pour le plan local d'urbanisme.

- de préciser les objectifs poursuivis suivants :

- Disposer d'un document d'urbanisme assurant la mise en œuvre du projet démographique, urbain, environnemental et économique de la commune qui soit compatible avec le SCoT du Piémont des Vosges et qui se conforme au cadre législatif posé notamment par la loi portant Engagement National pour l'Environnement et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;
- Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles en maîtrisant l'urbanisation sur les secteurs où les impacts paysagers et environnementaux sont forts. L'extension des activités carrières pourra être réduite. Le nécessaire développement urbain de la commune pourra être reporté sur des espaces mieux appropriés, en continuité de l'enveloppe urbaine existante ou au cœur du village ;
- Disposer d'orientations d'aménagement garantissant l'aménagement cohérent des secteurs concernés, qu'ils soient situés au cœur de l'enveloppe urbaine, ou à sa périphérie.

La commune entend également :

- Préserver et encourager les activités économiques, notamment :
  - les commerces et les services à la population
  - les offres touristiques
  - le développement des activités présentes
  - l'installation de nouvelles entreprises,
  - l'activité agricole dans un cadre cohérent
- Connaître et valoriser le potentiel de création de logements au sein de l'enveloppe bâtie existante
- Répondre aux besoins en nouveaux logements en permettant le développement d'une offre d'habitat adaptée et accessible
- Définir des zones de développement de l'habitat
- Conforter les équipements concourant au développement du cœur du village : écoles, périscolaire, bibliothèque, bâtiments communaux et associatifs, etc.
- Réajuster les règles d'urbanisme afin notamment de :
  - ✓ préciser les règles de constructibilité pour les constructions isolées
  - ✓ et disposer de règles d'urbanisme assurant la cohérence entre la préservation du patrimoine bâti et l'intégration de nouveaux bâtiments face aux exigences contemporaines (performance énergétique, éclairage naturel, intimité, etc.)
- Favoriser les déplacements doux vers les centralités et la gare et répondre aux problématiques de stationnement sur l'ensemble du tissu urbain
- Préserver la qualité du cadre de vie, les espaces naturels et forestiers, les surfaces conséquentes de vignes et de vergers (notamment au lieu-dit du Bischenberg)
- Permettre la création, l'aménagement et la maintenance des liaisons cyclables entre les communes voisines

DIT QUE :

- les crédits destinés au financement des dépenses relatives à la révision du plan local d'urbanisme seront inscrits aux budgets des exercices considérés ;

- conformément aux articles L.153-11, L.132-7, L.132-9 et L.132-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée à :

- Madame le Sous-Préfet chargée de l'arrondissement de Molsheim
- Monsieur le président du conseil régional Grand Est ;
- Monsieur le président du conseil départemental du Bas-Rhin ;
- Monsieur le président de la communauté de communes des portes de Rosheim compétent en matière de programme local de l'habitat – PLH ;
- Monsieur le président de la chambre de commerce et d'industrie ;
- Monsieur le président de la chambre des métiers ;
- Monsieur le président de la chambre d'agriculture ;
- Monsieur le président du syndicat mixte du SCoT du Piémont des Vosges.

- conformément à l'article R.113-1 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise à Monsieur le Président du Centre National de la Propriété Forestière - C.N.P.F. – délégation régionale, pour information ;

- conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans le journal ci-après désigné :

- Les Dernières Nouvelles d'Alsace.

Pour extrait conforme,  
Bischoffsheim, le 24 avril 2018  
Le Maire,  
Claude LUTZ

## LE CONTEXTE LEGISLATIF :

### • ARTICLE L120-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT :

I. - La participation du public à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement est mise en œuvre en vue :

1° D'améliorer la qualité de la décision publique et de contribuer à sa légitimité démocratique ;

2° D'assurer la préservation d'un environnement sain pour les générations actuelles et futures ;

3° De sensibiliser et d'éduquer le public à la protection de l'environnement ;

4° D'améliorer et de diversifier l'information environnementale.

II. - La participation confère le droit pour le public :

1° D'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective ;

2° De demander la mise en œuvre d'une procédure de participation dans les conditions prévues au chapitre Ier ;

3° De disposer de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions ;

4° D'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans la décision d'autorisation ou d'approbation.

III. - Les procédures de concertation préalable organisées en application du code de l'urbanisme respectent les droits mentionnés aux 1°, 3° et 4° du II du présent article.

IV. - Ces dispositions s'exercent dans les conditions prévues au présent titre.

Elles s'appliquent dans le respect des intérêts de la défense nationale et de la sécurité publique, du secret industriel et commercial et de tout secret protégé par la loi. Le déroulement de la participation du public ainsi que les modalités de sa conduite peuvent être adaptés en conséquence.

### • ARTICLE L153-11 DU CODE DE L'URBANISME :

« L'autorité compétente mentionnée à l'article L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3.

La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. »

## LA DEFINITION DES MODALITES DE CONCERTATION

La commune de Bischoffsheim a précisé dans la délibération de prescription, les modalités de concertation permettant d'associer les habitants et les acteurs du territoire à l'élaboration du PLU. Les modalités fixées sont les suivantes :

- « Les études et le projet de plan local d'urbanisme ainsi que les avis déjà émis sur le projet seront tenus à la disposition du public, à la mairie, pendant toute la durée de la révision du P.L.U, jusqu'à l'arrêt du projet. Ces dossiers seront constitués et complétés au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- le public pourra en prendre connaissance aux heures habituelles d'ouverture, et faire connaître ses observations en les consignant dans un registre ouvert à cet effet ;
- le public sera informé de l'avancement de la procédure et des études par le biais du bulletin communal et du site internet de la commune ;
- au moins une réunion publique sera organisée préalablement à l'arrêt du P.L.U. afin de présenter le diagnostic communal, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation avant arrêt. La date de cette réunion fera l'objet d'un affichage et d'une information en temps voulu. »

## 1. LA CONCERTATION EN CONTINU

La commune de Bischoffsheim a informé les habitants à l'aide de plusieurs outils :

- l'ouverture d'un registre de concertation,
- la mise à disposition de documents d'étapes,
- l'affichage en mairie de la délibération de prescription de la révision du PLU,
- publication d'articles dans le bulletin municipal et la presse régionale
- publication sur le site internet,

### 1.1. Publication presse

La délibération de prescription a fait l'objet d'une insertion presse le 15 mai 2018.

MARDI 15 MAI 2018



## Annonces légales et judiciaires

avec eurolegales.com

## ANNONCES LEGALES ET OFFICIELLES

Le journal « Les Dernières Nouvelles d'Alsace » est officiellement habilité à publier les annonces légales et judiciaires pour les départements du Bas-Rhin et de l'Haut-Rhin.

Vos contacts :  
Tél. : 03 88 21 56 55 - Fax : 03 88 21 56 41 - dna.legales@dna.fr  
Et dans toutes nos agences locales.

Selon l'Arrêté du 22 décembre 2016 relatif au tarif annuel et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales ; sur la base de la ligne de référence définie en millimètres à l'article 2, le prix du millimètre est de 1,81 € HT pour l'année 2017.

## Enquête publique

Préfecture du Bas-Rhin  
Direction de la Coordination des Politiques publiques  
et de l'Appui territorial  
Bureau de l'Environnement et de l'Utilité publique

## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## Titres miniers

Demande d'octroi de concession de gîtes géothermiques à haute température dite « Concession de Rittershoffen » présentée conjointement et solidairement par la Société ELECTRICITE DES STRASBOURG SA et la Société ROUELETTE FIEBERES SA

Une enquête publique est prescrite sur la demande d'octroi de concession de gîtes géothermiques à haute température dite « Concession de Rittershoffen » présentée par la Société ELECTRICITE DES STRASBOURG SA, dont le siège social est situé 20, Boulevard du Président Wilson - OTRES Strasbourg Cedex 9 et la Société ROUELETTE FIEBERES SA, dont le siège social est situé 1, rue de la Haute Loge - 62136 Lestrem, correspondant à une superficie totale de 20,5 km<sup>2</sup> située dans le département du Bas-Rhin, sur le territoire des communes de Betschdorf, Haguenau, Hoffen, Oberroedern, Rittershoffen et Soultz-Sous-Forêts. L'enquête sera ouverte le mercredi 30 mai 2018 et durera 31 jours, soit jusqu'au vendredi 30 juin 2018 inclus.

La décision susceptible d'intervenir au terme de l'enquête publique unique est un décret en Conseil d'Etat. Le silence gardé pendant plus de 3 ans par le ministre chargé des mines sur la demande d'octroi d'une concession vaut refus.

La Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monsieur Alfred MACHLING, ancien maire, en tant que commissaire enquêteur. Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête pourra être consulté par le public :  
- sur support papier aux mairies de Betschdorf, Haguenau, Hoffen, Oberroedern, Rittershoffen et Soultz-sous-Forêts, aux jours et aux heures habituels d'ouverture des mairies ;  
- sur support informatique à la mairie de Rittershoffen aux jours et aux heures habituels d'ouverture de la mairie ;  
- sur le site internet de la préfecture sous la rubrique Rittershoffen - Société Electricité de Strasbourg à l'adresse : <http://www.bas-rhin.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Geothermie-Geothermie-Haute-Temperature/Concession-de-Rittershoffen> ;

Pendant la durée de l'enquête, le public peut également formuler ses observations et propositions selon les modalités suivantes :  
- sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à la Mairie de Rittershoffen aux jours et aux heures habituels d'ouverture de la mairie ;  
- par voie postale, à l'attention du commissaire enquêteur, à la Mairie de Rittershoffen - place Frank-Neumann - 67690 Rittershoffen ;  
- par voie électronique sur l'adresse mail dédiée : [pref-enquetes-publiques@bas-rhin.gouv.fr](mailto:pref-enquetes-publiques@bas-rhin.gouv.fr) mentionnant comme objet « Enquête Publique Rittershoffen - Concession Rittershoffen ».

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ou reçues par le commissaire enquêteur pendant les permanences prévues ci-dessous sont consultables à la mairie de Rittershoffen. Les observations et propositions transmises par le public au commissaire enquêteur sur l'adresse mail dédiée seront accessibles et consultables sur le site internet de la préfecture du Bas-Rhin à la même adresse que celle mentionnée ci-dessus.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions à la mairie de Rittershoffen aux jours et heures suivants :

Mercredi 30 mai 2018 : 9 h - 11 h 30

Vendredi 8 juin 2018 : 17 h - 19 h

Mardi 19 juin 2018 : 9 h - 11 h 30

Lundi 25 juin 2018 : 9 h - 11 h 30

Vendredi 30 juin 2018 : 17 h - 19 h

À l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, sur support papier, à la mairie de Rittershoffen et à la préfecture du Bas-Rhin (bureau 103) et, par voie dématérialisée, sur le site internet de la préfecture, pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

Des informations pourront être demandées auprès de Monsieur Benoit LMBS de la Société ELECTRICITE DES STRASBOURG, Ingénieur d'Affaires responsable du projet, soit par courrier à l'adresse de la Société ELECTRICITE DES STRASBOURG - 26, boulevard du Président-Wilson - 67932 Strasbourg Cedex, soit par téléphone au 03 88 20 72 94.

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG  
SERVICE DE LA POLICE DU BÂTIMENT

## RÉVISION-EXTENSION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV) DE STRASBOURG

Par arrêtés préfectoraux de fin 2011, la procédure de révision-extension du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) a été prescrite afin de valoriser la qualité patrimoniale et historique du centre de Strasbourg, en prenant en compte les évolutions urbaines, dans le but de développer son attractivité et d'améliorer le cadre de vie de ses habitants.

Dans le cadre de la concertation, une réunion d'information et de présentation se tiendra le jeudi 17 mai 2018 à 18 h à la salle de l'Aubette - Place Kléber - Strasbourg

Des ateliers et des balades urbaines seront ensuite organisés courant du mois de juin.

Le Président de l'Eurométropole de Strasbourg

Préfecture du Bas-Rhin  
Direction de la Coordination des Politiques Publiques  
et de l'Appui territorial  
Bureau de l'Environnement et de l'Utilité Publique

## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Installation soumise à autorisation  
au titre du code de l'environnement dans le domaine de l'eau

Une enquête publique est prescrite sur la demande d'autorisation présentée par la Communauté d'Agglomération de Haguenau en vue d'obtenir auprès du Préfet du Bas-Rhin l'autorisation de réaliser la Voie de Liaison Sud sur le territoire de la commune de HAGUENAU. L'enquête sera ouverte le lundi 4 juin et durera 40 jours, soit jusqu'au vendredi 13 juillet 2018 inclus à l'Hôtel de Ville de Haguenau.

Le dossier susceptible d'intervenir au terme de l'enquête est un arrêté préfectoral portant autorisation pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, ou portant refus d'autorisation.

La Présidente du Tribunal administratif de Strasbourg a désigné Monsieur Philippe VANDENBORRE, Ingénieur sécurité-environnement, en qualité de commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête publique est assorti de documents d'incidences environnementales. Le projet n'étant pas soumis à étude d'impact, le dossier ne comprend pas l'avis de l'Autorité environnementale.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête relatif à ce projet pourra être consulté par le public :

- sur support papier, à l'Hôtel de Ville de Haguenau aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;

- sur un poste informatique, à l'Hôtel de Ville de Haguenau aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;

- sur le site internet de la préfecture du Bas-Rhin à l'adresse électronique suivante : <http://www.bas-rhin.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/LE-Lot-sur-l-Eau-Seche-ressources/Installations-soumises-autorisation/Communes-G-H-I-sous-la-rubrique-Communauté-d'agglomération-de-Haguenau-Voie-de-Liaison-Sud> ;

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions selon les modalités suivantes :

- sur les registres d'enquête ouverts à cet effet à l'Hôtel de Ville de Haguenau aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;

- par voie postale, à l'attention du commissaire enquêteur en mentionnant comme objet « Enquête publique Communauté d'agglomération de Haguenau - Voie de Liaison Sud », à l'Hôtel de Ville de Haguenau - 1, Place Charles-de-Gaulle, BP 10249 - 67004 HAGUENAU ;

- par courrier électronique à l'adresse mail dédiée : [pref-enquetes-publiques@bas-rhin.gouv.fr](mailto:pref-enquetes-publiques@bas-rhin.gouv.fr) en mentionnant comme objet « Voie de Liaison Sud » ;

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ou reçues par le commissaire enquêteur pendant les permanences prévues ci-dessous sont consultables au siège de l'enquête.

Les observations et propositions transmises par le public au commissaire enquêteur sur l'adresse mail dédiée seront accessibles et consultables sur le site internet de la préfecture du Bas-Rhin à la même adresse que celle mentionnée supra pour le dossier.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions à l'Hôtel de Ville de Haguenau aux jours et heures suivants :

Lundi 4 juin, de 9 h à 12 h,

Mercredi 13 juin, de 9 h à 12 h,

Mercredi 20 juin, de 17 h à 20 h,

Vendredi 13 juillet, de 14 h à 17 h.

À l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commission d'enquête :

- à l'Hôtel de Ville de Haguenau,

- à la préfecture du Bas-Rhin (bureau n° 101),

- sur le site internet de la préfecture du Bas-Rhin, cité ci-dessus,

pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

Des informations pourront être demandées auprès de Monsieur Franck HEIT, Chargé de projet à la Direction des Grands Projets d'Aménagement de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, maître d'ouvrage :

- soit par courrier : Communauté d'Agglomération de Haguenau, C.A.I.R.E., 84, route de Strasbourg, BP 50844, 67004 HAGUENAU Cedex ;

- soit par courrier électronique : [franck.heit@agglo-haguenau.fr](mailto:franck.heit@agglo-haguenau.fr) ;

Des informations relatives à l'enquête pourront être également consultées sur le site internet de la préfecture du Bas-Rhin.

## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Prescription

Commune de Bischoffsheim

Par délibération en date du 23 avril 2018, le conseil municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme. Cette délibération définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Cette délibération fait l'objet d'un affichage à la mairie durant un mois. Cette délibération peut également être consultée en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture au public.

## AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE

Association foncière urbaine autorisée  
« Die Binn » à Geuderthaim

Par arrêté préfectoral en date du 23 avril 2018 a été ordonnée l'ouverture d'une enquête administrative et sont convoqués en assemblée générale les propriétaires des terrains situés à Geuderthaim, au lieu-dit « Die Binn », en vue de la création d'une association foncière urbaine de remembrement-aménagement autorisée dénommée « Die Binn ».

Est désignée en qualité de commissaire-enquêteur Monsieur Claude GIROUD, ingénieur SNCF à la retraite.

Le dossier réglementaire ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés à la mairie de GEUDERTHEIM pendant au moins quinze jours du 28 mai 2018 au 15 juin 2018 inclus afin que chacun puisse en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir :

- Lundi de 8 h à 12 h et de 14 h à 17 h

- Mardi de 8 h à 12 h et de 14 h à 17 h

- Mercredi de 8 h à 12 h et de 14 h à 18 h

- Vendredi de 8 h à 12 h et de 14 h à 18 h

et consigner ses observations sur le registre.

Le commissaire-enquêteur recevra les déclarations des intéressés à la mairie de GEUDERTHEIM aux jours et heures suivants :

- Lundi 28 mai 2018 de 10 h à 12 h

- Mercredi 30 mai 2018 de 14 h à 16 h

- Mardi 5 juin 2018 de 10 h à 12 h

- Vendredi 15 juin 2018 de 14 h à 16 h

Sont convoqués en assemblée constitutive le lundi 10 septembre 2018 à 19 h, à la mairie de Geuderthaim (salle des Mariages) 93 rue du Général-de-Gaulle à GEUDERTHEIM les propriétaires des terrains compris dans le périmètre de l'APUA.

Les propriétaires qui n'auraient pas formulé leur opposition par écrit avant l'assemblée constitutive ou par un vote à cette assemblée, seront considérés comme adhérents, à l'exception d'une part des absents dont l'adhésion est donnée par les envoyés en possession provisoire après autorisation du Tribunal de la situation des biens et d'autre part, des mineurs et des majeurs protégés par la loi, dont l'adhésion est donnée dans les conditions prévues par le Code Civil.

## APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Restauration du Droit de Préemption Urbain

Commune de Rosenwiller

Par délibération en date du 13 avril 2018, le Conseil Municipal de Rosenwiller a décidé :

- d'approuver le Plan Local d'Urbanisme

- d'instaurer le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines U et à urbaniser IAU

Le dossier approuvé est tenu à la disposition du public à la Mairie de Rosenwiller et à la Préfecture du Bas-Rhin, aux horaires d'ouverture :

Le Maire  
Philippe WANTZ

Vient de paraître

## LA ROUTE DES VINS

"Une expérience œnologique,  
c'est aller au-delà de la  
traditionnelle dégustation"

7 € - En vente chez votre marchand de journaux, en librairie, en grande surface, dans nos agences et sur boutique.lalsace-dna.fr

Accusé de réception en préfecture  
067-216700450-20250224-2-02-25-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2025  
Date de réception préfecture : 03/03/2025 12

## 1.1. Affichage en mairie

---

La délibération de prescription initiale de la révision du PLU du 23 avril 2018 a été affichée en mairie durant deux mois.



### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Le Maire de la Commune de BISCHOFFSHEIM soussigné, certifie que :

L'extrait du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal – séance du 23 avril 2018 portant sur la prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bischoffsheim (point 3-04/18)

est affiché dans la commune, aux lieux accoutumés, du vendredi 27 avril 2018 au mardi 26 juin 2018 inclus.

Fait à Bischoffsheim,  
le 22 mai 2018

Le Maire,  
Claude LUTZ



1 rue des Ecoles • 67870 BISCHOFFSHEIM • ☎ 03 88 50 41 08 • Fax 03 88 49 20 03  
Internet : [www.bischoffsheim.fr](http://www.bischoffsheim.fr) - E-mail : [mairie@bischoffsheim.fr](mailto:mairie@bischoffsheim.fr)

Accusé de réception en préfecture  
067-216700450-20250224-2-02-25-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2025  
Date de réception préfecture : 03/03/2025 **13**

## 1.2. Chronologie de la concertation

---

12/2016 : Article dans le bulletin communal n°65 sur le lancement de la procédure de révision du PLU

23/04/2018 : prescription de la révision du PLU

- Ouverture du registre de concertation du public
- Article dans le bulletin communal n°68 de juin 2018
- Mise en ligne des premiers documents

Juin 2021 :

- Article dans le bulletin communal n°74 sur l'état d'avancement de la révision au stade du Diagnostic
- Mise en ligne des documents du diagnostic présentés lors de la première réunion des PPA

Juin 2022 :

Article dans le bulletin communal n°76 sur la synthèse du diagnostic et l'exposition des panneaux explicatifs du diagnostic au PADD, et annonce de la réunion publique du 14/09/2022.

+ info dans les actualités du site internet de la Commune

Août 2022 à août 2023 :

Exposition permanente aux horaires d'ouverture de la mairie visitée par une vingtaine de personne. Pas d'observations au registre.

11/09/2022 :

Annonce dans les DNA de la réunion publique

14/09/2022 :

Réunion publique sur les orientations au complexe sportif. Présence d'une cinquantaine de personnes (cf article DNA)

10/2024 :

Annonce de la réunion publique avant arrêt du PLU le 20/11/2024 sur le site internet de la commune, les DNA et le panneau d'information numérique

12/2024 :

Article dans le bulletin communal n°81 sur le PLU avant arrêt

### 1.3. Le bulletin communal

Le bulletin communal est publié deux fois par an. Cinq articles, entre 2016 et 2024, ont présenté le PLU et son état d'avancement.

# PLU

## Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La commune de Bischoffsheim est actuellement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme datant de 2006. L'équipe municipale a souhaité lancer une démarche d'évolution de son document d'urbanisme afin de le mettre en cohérence avec le cadre législatif et réglementaire récent ainsi qu'avec les projets de la commune. Le Conseil Municipal a délibéré dans ce sens.

Le PLU est un document d'urbanisme réglementaire et opposable aux tiers qui est mis en œuvre dans le respect de l'intérêt général et dans les grands principes du développement durable. Il fixe pour cela des règles visant à organiser et à maîtriser l'utilisation et l'occupation des sols.

Contrairement aux idées reçues, notamment depuis le Grenelle de l'Environnement et de la loi Allur, le PLU ne traite pas que d'urbanisme. Il se doit avant tout d'être l'expression du projet global et durable de la commune de Bischoffsheim pour les années à venir, tout en veillant à prévenir les incidences éventuelles sur l'environnement communal. Ainsi, il doit prendre en compte un ensemble de principes, notamment:

- Diversifier les fonctions dans les villes et les villages (habitat, commerce, activités économiques, services...),
- Développer la mobilité durable,
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat,
- Maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'artificialisation des sols,

- Préserver les espaces et paysages naturels et réaliser la trame verte et bleue,
- Prendre en compte les risques (inondation, séisme, etc),
- Réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre,
- Développer les communications numériques (par ex : fibre optique).

L'évolution d'un Plan Local d'Urbanisme est une procédure longue à mettre en place dans une commune, s'échelonnant sur plusieurs années. Il s'agit d'une démarche progressive qui doit faire émerger le projet communal qui trouvera sa traduction dans les différentes pièces du dossier. La commune de Bischoffsheim est assistée pour la révision du PLU par l'ATIP (Agence Territoriale d'Ingénierie Publique), anciennement SDAUE. Le bureau d'étude qui devra réaliser le diagnostic et la préfiguration du projet de PLU a été retenu à la mi-décembre.

Les modalités de concertation et d'information seront précisées dans les prochains mois, notamment sous forme de réunions d'information, d'articles de presse et de publications communales. Elles permettront au public de se tenir informé de l'avancée du projet de PLU tout au long de la procédure.

Christian Braun  
Adjoint au maire  
ATIP



Le ban communal de Bischoffsheim sera concerné dans sa globalité par la révision du PLU

5

Décembre 2016 - bulletin communal 68 p5

## La révision du PLU de BISCHOFFSHEIM

Comme annoncé dans le bulletin municipal de décembre 2016, la commune a initié une démarche d'évolution d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il s'agit d'une procédure longue à mettre en place, avec des étapes obligatoires s'échelonnant sur plusieurs années, son achèvement est envisagé pour la fin 2021/début 2022 !

### > QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification territoriale réalisé à l'échelle de chaque commune et à l'initiative de la Municipalité. Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000, il remplace peu à peu l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS).

Avec le PLU, la commune a la possibilité de fixer ses propres règles afin d'encadrer les constructions nouvelles et la transformation des maisons et bâtiments déjà existants. Le PLU détermine ainsi les terrains constructibles et ce qu'il sera permis d'y réaliser.

Le PLU est un outil permettant de préparer l'avenir de la commune. C'est le PLU qui détermine l'emplacement des nouveaux quartiers, ainsi que celui des équipements publics dont la collectivité aura besoin pendant les quinze prochaines années.

### > LE BILAN DU PLU ACTUEL

La commune est dotée d'un PLU depuis le 11 décembre 2006. Conformément au code de l'urbanisme, 9 ans après l'approbation de son document d'urbanisme la commune dresse le bilan de son application.

La Municipalité a tiré le bilan de son PLU au regard des objectifs initiaux du PLU, mais aussi en fonction du contexte législatif qui a évolué depuis 2006. Les thèmes à évaluer sont imposés par le code de l'urbanisme : habitat, équipement, développement économique, mobilité, protection de l'environnement et de consommation d'espace ...

Voici quelques résultats concrets qui illustrent les résultats de la mise en œuvre du PLU :

#### > en faveur de l'habitat :

- un nouveau site d'habitat s'est développé à proximité de la gare (AFUA du Stade)
- les formes d'habitat groupé ont dominé la production de logements pour une diversification des typologies de logements (bifamilles, habitat collectif)

#### > en faveur de la modération de la consommation foncière :

- 6,9 ha ont été mobilisés au sein de l'enveloppe bâtie (dents creuses, division de parcelles bâties, densification de l'habitat existant)

#### > en faveur du développement économique :

- les activités ont été déployées dans toutes les zones réservées, aujourd'hui saturées

#### > en faveur des équipements :

- le PLU a permis la création de l'Espace sportif et culturel ainsi que les équipements au Castel (bibliothèque, parc, extension maternelle, restructuration des locaux associatifs et périscolaires).

Les objectifs initiaux sont donc atteints. Le bilan du PLU actuel est positif. Néanmoins, certains objectifs ne peuvent plus être poursuivis dans la version actuelle du document d'urbanisme, la révision du document est nécessaire.

### > PREPARER L'AVENIR, LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU

Suite à ce bilan, la Municipalité a prescrit la révision de son PLU le 23 avril 2018.

Cette révision est l'occasion de définir un nouveau projet de développement pour la commune de Bischoffsheim.

La révision du PLU aura pour but, entre autres :

- d'organiser et permettre le développement de l'offre en logements en adéquation avec son statut de bourg intermédiaire, défini par le SCOT,
- de créer de nouvelles potentialités de développement pour les entreprises,
- de permettre des aménagements publics futurs,
- de renforcer les mesures en faveur de la lutte contre le changement climatique ...

### > L'ASSOCIATION DES HABITANTS A LA DEFINITION DU PROJET DE DEVELOPPEMENT

#### • La concertation en continu :

Depuis la délibération de prescription de la révision du PLU, un registre est ouvert en mairie afin de recueillir toutes les remarques, les demandes et les questions au sujet du futur PLU. Les délibérations de bilan du PLU actuel et de prescription de la révision sont également disponibles sur le site internet de la commune : [www.bischoffsheim.fr/Mairie/Vosdémarches/Urbanisme/Révision du PLU](http://www.bischoffsheim.fr/Mairie/Vosdémarches/Urbanisme/Révision%20du%20PLU)

Les documents d'étapes seront proposés à la consultation au fur et à mesure de leur élaboration.

Christian BRAUN - Adjoint



10

Quels équipements pour demain (photo bibliothèque achevée en cours) ? Comment maintenir la vitalité commerciale ?

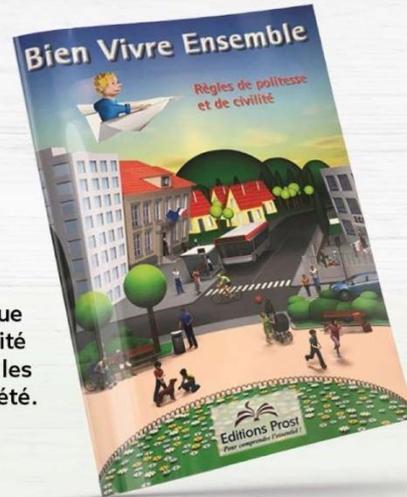
Juin 2018 - bulletin communal 65 p10





## VIE SCOLAIRE

Le livret  
Bien vivre ensemble

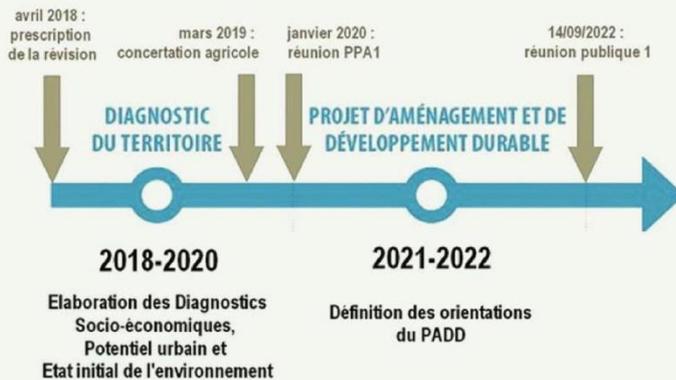


Distribution d'un livret pédagogique et humoristique, offert par la municipalité aux enfants pour les aider à mieux appréhender les règles de la vie en société.

## VIE LOCALE

La révision du Plan Local d'Urbanisme avance !

Dans le cadre de la concertation qui accompagne la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, une synthèse des diagnostics et du Projet d'Aménagement Durable et de Développement vous sera présentée sous forme de panneaux explicatifs visibles en Mairie aux horaires d'ouverture habituels tout l'été à compter de mi-juillet.

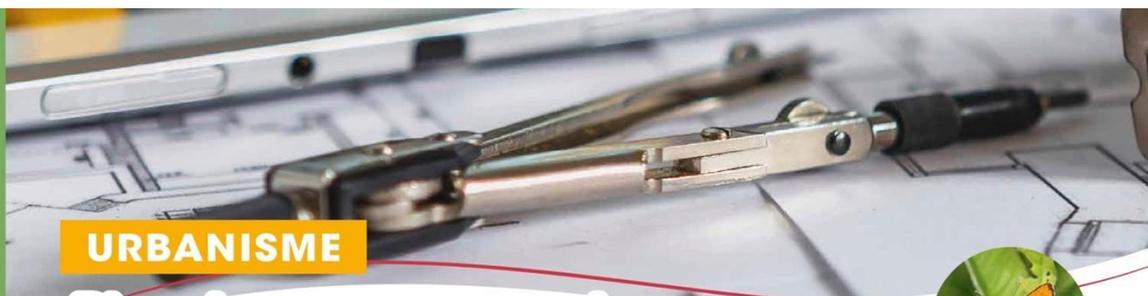


### À noter !

Les documents complets sont également consultables sur place ou notre site internet : [www.mairie-bischoffsheim.fr/Mairie/Vos-demarches/Urbanisme-Revision-PLU.html](http://www.mairie-bischoffsheim.fr/Mairie/Vos-demarches/Urbanisme-Revision-PLU.html)

### À noter également dans votre agenda :

La première réunion publique sur les orientations du PLU se tiendra le **mercredi 14/09/2022 à 19h30** au complexe sportif et culturel - rue du Stade à Bischoffsheim



## URBANISME

# Plan Local d'Urbanisme



### RÉVISION du PLU (Plan Local d'Urbanisme) : OÙ EN SOMMES-NOUS ?

La première grande phase de la révision du PLU, qui correspond à l'élaboration des documents qui le composent, arrive bientôt à son terme.

Après le diagnostic, les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui définissent le projet de la ville à l'horizon 2040, ont été présentés en réunion publique le 14 septembre 2022. Le 20 novembre dernier le projet de révision du PLU a été présenté lors de la deuxième réunion publique prévue par la procédure. Il est mis depuis à disposition en Mairie et sur le site internet.

Pour rappel, ces orientations traduisent la volonté de poursuivre le développement communal, tout en tenant compte d'un environnement riche mais contraint, ainsi que d'une réglementation visant à limiter l'étalement urbain, l'artificialisation des sols et la destruction des milieux naturels.

#### Les contraintes environnementales et paysagères sur le territoire

Le ban communal couvre trois types de milieux qui présentent tous des enjeux environnementaux et paysagers importants :

- le Bischenberg pour sa forêt sommitale, ses espèces thermophiles rares et la présence emblématique du Couvent,
- la plaine pour sa zone de reconquête du Grand Hamster d'Alsace et ses îlots refuges,
- le ried pour ses milieux humides fragiles,

Le PLU doit également tenir compte des risques naturels

et technologiques (zones inondables, périmètres de protection des captages d'eau potable, aléa argile, ...)

La prise en compte de ces contraintes limite considérablement les possibilités de développement de la Commune au-delà de l'enveloppe urbaine actuelle.

#### Qu'est-ce que la Loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ?

La France perd chaque année plus de 20000 ha d'espaces naturels essentiellement du fait de la construction de logements. Or cette artificialisation a augmenté 4 fois plus vite que la population.

Ce constat a mené à la Loi Climat-résilience d'août 2021 qui fixe des objectifs de sobriété foncière, à savoir une réduction de moitié sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie 2011-2021, et Zéro Artificialisation Nette en 2050.

La mise en œuvre de cette loi et sa déclinaison locale depuis le schéma régional (SRADDET) jusque sur notre territoire font débat. Toutefois, la nécessité de changer de modèle d'aménagement, de protéger la biodiversité et de lutter contre le changement climatique est incontournable.

Aujourd'hui, seule la compatibilité au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) s'impose aux PLU, mais il est demandé aux collectivités d'anticiper les réductions à venir notamment en limitant les ouvertures à l'urbanisation et en prévoyant des densités bien plus fortes que par le passé.



**RENAULT**  
GARAGE HIMBER



1 route de Griesheim • 67870 Bischoffsheim

Tél. 03 88 50 78 65

secretariat@garage-himber.com

[www.garage-himber.com](http://www.garage-himber.com)





## COMMENT CELA SE TRADUIT-IL DANS LE PLU ?

Le projet du PLU part du diagnostic et de l'analyse de l'évolution de notre territoire dans tous les domaines (démographiques, socio-économiques, environnementaux) pour définir le contexte réglementaire qui encadrera le développement de la Commune à l'horizon 2040.

L'évolution démographique est estimée à +0,6 %/an, ce qui est un rythme modéré par rapport à l'augmentation de 1 %/an de la période 1999-2020. Le projet de PLU doit donc créer les conditions permettant d'accueillir une population de 3760 habitants à cette échéance. Ceci s'accompagnera de la création d'environ 350 logements, dont plus de 150 (soit 44 %) uniquement pour permettre le maintien de la population actuelle du fait de la diminution du nombre de personnes dans le même foyer.

L'évolution des besoins de la population (petite enfance, seniors, sport, culture, associations, ...) doit également être anticipée, notamment en permettant la création de nouveaux équipements et la mutation de l'existant. Le projet de PLU doit par ailleurs favoriser le maintien et le développement de l'activité artisanale, agricole et de service.



Il définit ainsi les conditions d'évolution de l'enveloppe urbaine et ses possibilités d'extension pour répondre aux besoins. Il met également en place des restrictions et des mesures de protection pour tenir compte du cadre imposé par la loi.

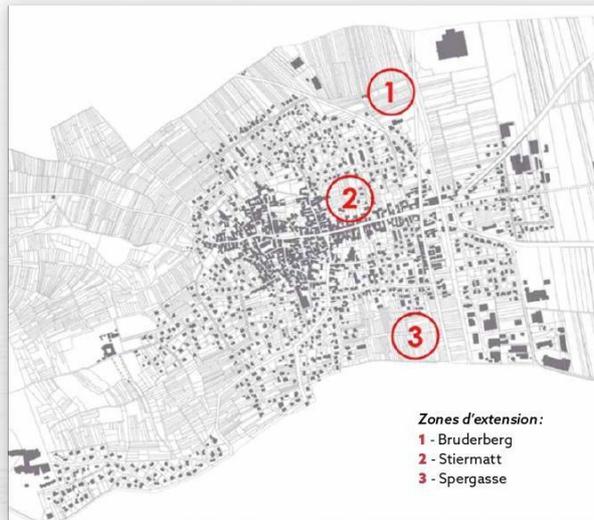


### Les secteurs de développement (zones AU) retenus

Les secteurs proches des axes routiers et de la gare, à enjeux environnementaux faibles, ont été privilégiés. Trois secteurs AU pour l'habitat sont maintenus : Bruderberg, Stiermatt et Spergasse (Sud de la rue des Moutons)

Du fait de la prise en compte de la loi ZAN, le secteur IIAU Rossignols a été supprimé et le secteur Spergasse a dû être réduit.

Un secteur d'équipement futur AUE (jardins partagés, extension de cimetière, locaux associatifs, ...) et un secteur dédié aux services IAUM sont prévus en entrée Sud de la ville.



Zones d'extension :

- 1 - Bruderberg
- 2 - Stiermatt
- 3 - Spergasse

**Dietrich Peinture**  
Maître peintre

Ravalement de façades • Isolation extérieure  
Peinture et décoration • Effets de matière  
Enduits à la chaux • Stuc • Tapisseries  
Papiers peints • Tissus Muraux  
Revêtements de sols • Plafond tendu

17 rue des Cerisiers - 67870 Bischoffsheim  
Tél. 03 88 50 22 20 Fax: 03 88 50 76 12  
Portable : 06 61 26 04 35

**Crédit Mutuel**

Bischoffsheim  
28 rue Principale – 67870 Bischoffsheim  
14 Grand Rue – 67120 Dorlisheim  
14 rue de Rosheim – 67870 Griesheim-près-Molsheim  
Tél. : 03 90 41 65 47  
Courriel : 01421@creditmutuel.fr

Cabinet de géomètre Claude ANDRES

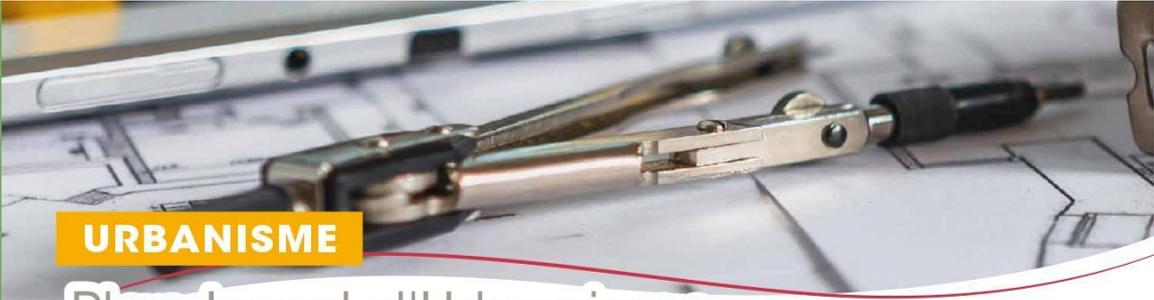


1 rue de Pully 67210 OBERNAL  
T. : 03 88 95 64 51  
Cabinet.andres@wanadoo.fr  
www.cabinet-andres.fr

Foncier - Copropriété - Topographie - Urbanisme  
Assistance à maîtrise d'ouvrage - syndic

9

Accusé de réception en préfecture  
067-216700450-20250224-2-02-25-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2025  
Date de réception préfecture : 03/03/2025 20



## URBANISME

# Plan Local d'Urbanisme

### La traduction réglementaire

Ceci est décliné dans quatre principaux documents du PLU :

- **les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : elles donnent les grands principes d'aménagement à respecter dans les zones d'extension (accès, forme urbaine, traitement paysager, etc.) et s'imposeront à tout projet réalisé dans ces secteurs en plus du règlement.
- **un plan de zonage** qui divise le territoire communal en plusieurs zones constructibles ou non, avec des vocations différentes (habitat, activité, équipement, agriculture).

- **un règlement** qui définit dans ces zones ce qu'il est possible ou non de construire et dans quelles conditions (hauteur, espaces verts, largeur des voies, clôtures, stationnement, implantation, aspect extérieur, etc.)

### - des annexes :

- les Servitudes d'Utilité Publique (périmètre Monument Historique, site inscrit, périmètres de protection, ...)
- Les emplacements réservés (élargissements de voirie, giratoires, ...)

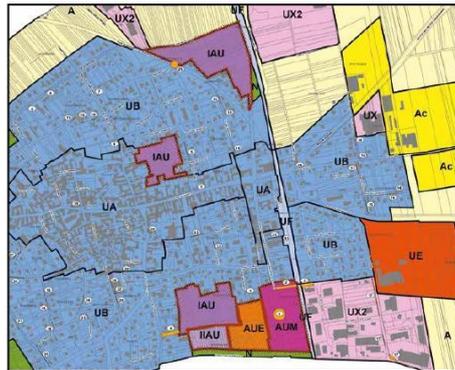
➤ **Les permis de construire, d'aménager et déclarations préalables seront instruits par rapport à ces règles.**

### Les zones :

- Zone UA** : Tissu ancien
- Zone UB** : Zone mixte comprenant l'ensemble des extensions contemporaines
- Zone UE** : à vocation d'équipements
- Zone UF** : emprise ferroviaire et emprise de la gare
- Zone UX** : zones dédiées au développement d'activités (**comprend 3 secteurs**)
- 1AU\*** : à urbaniser à vocation d'habitat à court terme
- AUM** : à urbaniser à vocation mixte (service + habitat)
- AUE** : à urbaniser à vocation d'équipements
- 2AU** : à urbaniser à vocation d'habitat à long terme
- Zone A** : dédiée à l'activité agricole (**comprend 2 secteurs**)
- Zone N** : qui présente les habitats les plus riches (**comprend 2 secteurs**)

ZONE	SUPERFICIE EN HECTARE	PART
ZONE N	532,6	43,2 %
ZONES A	501,1	40,6 %
ZONES U	185,5	15 %
ZONES AU	13,9	1,2 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 233,1</b>	<b>100 %</b>

**83,8 % en zone A et N**





### Les protections environnementales

La commune est engagée depuis des décennies dans la protection de l'environnement ce qui se traduit par une multitude d'actions dont les plus emblématiques sont les baux environnementaux dans le Ried, le classement du Bischenberg en Espace Naturel Sensible et tout récemment la création de la Réserve Naturelle Régionale sur la forêt sommitale.

Ces protections ont été transcrites dans une OAP spécifique Trame Verte et Bleue et un plan des protections environnementales au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme qui identifie les éléments protégés (haies, prairies, arbres remarquables, ...).



### LA SUITE DE LA PROCÉDURE

L'ensemble des documents du projet de PLU arrêté sont consultables en Mairie aux horaires d'ouverture et sur le site [www.bischoffsheim.fr/Vos démarches/Urbanisme - Révision du PLU](http://www.bischoffsheim.fr/Vos%20d%C3%A9marches/Urbanisme-R%C3%A9vision%20du%20PLU).

Un registre de concertation est disponible en Mairie pour vos observations. Vous pouvez adresser vos questions également par mail à [mairie@bischoffsheim.fr](mailto:mairie@bischoffsheim.fr) ou par courrier jusqu'au 10 janvier 2025.

Un bilan de la concertation sera fait début d'année 2025.

Une enquête publique sera organisée après consultations des services de l'État et des chambres consulaires à l'été 2025.

L'approbation du PLU est prévue à l'automne.

Nathalie LORENTZ



## ALURHIN

Menuiserie aluminium

PORTES – FENÊTRES – COULISSANTS  
VOLETS ROULANTS - CLOTURES - PORTAILS



Des nouveaux locaux pour mieux accueillir.  
Des ateliers plus grands pour un meilleur confort de travail.

**NOUVELLE ADRESSE !**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 :  
1 rue Simone Veil - 67810 HOLTZHEIM

☎ 03 88 48 64 20  
✉ [alurhin@alurhin.fr](mailto:alurhin@alurhin.fr)  
📍 24 rue du Stade  
67870 BISCHOFFSHEIM



**Evelyne ROZLAZLY**  
Tél. 06 31 46 71 35  
[eve.rozlazly@hotmail.fr](mailto:eve.rozlazly@hotmail.fr)

**Etienne ROZLAZLY**  
Tél. 06 87 76 79 29  
[etienne.rozlazly@hotmail.com](mailto:etienne.rozlazly@hotmail.com)

13 rue des Merles - 67870 Bischoffsheim  
[immobilier-rozlazly.com](http://immobilier-rozlazly.com)

**MARAÎCHAGE BIOLOGIQUE  
DIVERSIFIÉ**



LES JARDINS  
BISCHENBERG

**Vincent Desprez**  
12 route d'Obernai - 67870 Bischoffsheim  
06 14 60 26 42 - [jardinsubischenberg@gmail.com](mailto:jardinsubischenberg@gmail.com)

FRUITS, LEGUMES ET PRODUITS BIO LOCAUX  
ET DE SAISON - VENTE DE PANIER ET AU DETAIL

## 1.4. La presse régionale – Les Dernières Nouvelles d'Alsace

La presse régionale a fait état des deux réunions publiques.

Un article dans le DNA a annoncé la réunion publique du 14 septembre 2022 (11/09/2022)

Un article dans les DNA a rendu compte de la réunion publique du 14 septembre 2022 (21/09/2022)

Un article dans les DNA a rendu compte de la deuxième réunion publique du 20 novembre 2024 (25/11/2024)

En outre, les DNA ont présenté l'élaboration du PLU dans un article paru le 9 novembre 2024

**EN BREF**



**BISCHOFFSHEIM**  
**PLU : réunion publique**  
Mercredi 14 septembre. Dans le cadre de la procédure de révision du plan local d'urbanisme, réunion sur les orientations. À 19 h 30, au complexe sportif et culturel, rue du Stade, à Bischoffsheim.

**Tai-chi et chi gong pour débutants**  
À partir du 13 septembre. Cours d'essai de 20 h à 21 h 30 (début des cours le mardi 20 septembre). Prévoir une tenue sportive. Exercices physiques favorisant le bien-être. À la salle du Castel. Contact : Danielle

**KRAUTERGSHEIM**  
**Club loisirs détente**  
Mardi 13 septembre. Reprise des réunions le 2<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> mardi du mois à partir de 14 h, dans la salle Saint-Epvre, pour une après-midi de jeux, de détente et de convivialité.

**BISCHOFFSHEIM**  
**récitai Chansons à rebours.**  
Accompagnée par Thibaut Million au piano, elle proposera de rembobiner les siècles du XIX<sup>e</sup> au XIII<sup>e</sup> avec ritournelles, airs d'opéra ou d'opérettes, mélodies françaises, anglaises, allemandes et italiennes. Entrée libre.

**Amicale des retraités : sortie**  
Mardi 20 septembre. Sortie gourmande dans les Vosges, départ à 9 h, aux endroits habituels. Inscription au 06 89 81 08 89 pour le 14 septembre au plus tard.

**BOERSCH**  
**Concours de belote**  
Samedi 17 septembre. Organisé par Vivre sans alcool. Sur réservation. À 20 h, salle des Fêtes, 1,0 €, tél. 03 88 38 39 02.

**BERNARDSWILLER**

DNA – 11/09/22

**BISCHOFFSHEIM**

### Une première réunion sur la révision du PLU

La commune de Bischoffsheim a tenu sa première réunion publique concernant la révision du plan local d'urbanisme (PLU). Une cinquantaine de personnes s'étaient déplacées.



De gauche à droite, Patrice Mercier, Nathalie Lorentz, Claude Lutz et Thomas Leleu. Photo DNA

Claude Lutz, maire de Bischoffsheim, présidait cette première réunion publique en présence de Nathalie Lorentz, en charge de l'urbanisme et des travaux, ainsi que Patrice Mercier de l'Agence territoriale d'ingénierie publique et Thomas Leleu du bureau d'études LePhil.

Un diagnostic a été établi, prenant en compte des éléments comme la dynamique démographique, l'évolution des ménages et du parc de logements, les espaces disponibles, ainsi que les différentes protections environnementales. Thomas Leleu a précisé qu'« une analyse fine du territoire est nécessaire pour mettre ensuite en œuvre les objectifs de la commune. »

Par exemple, le desserrement des ménages (séparations notamment) a pour conséquence la nécessité d'avoir plus de logements pour maintenir la population.

Une étude économique a montré le dynamisme de la commune et son attractivité (nombreux services, bassin d'emplois etc.) qui la positionnait comme bourg intermédiaire entre Obernai et Rosheim.

« Nous sommes sur un territoire attractif »

Claude Lutz a notamment souligné qu'il « faut réfléchir à une urbanisation différente, prenant en compte les facteurs socio-économiques actuels tout en gardant un cadre de vie agréable. Nous sommes sur un territoire attractif et nous devons aider les jeunes à acquérir du foncier ».

Une problématique rendue encore plus complexe par la récente loi fixant un objectif de zéro artificialisation nette, qui oblige les communes à réduire leurs zones d'extension.

Les explications ont été suivies d'un fructueux temps d'échange, permettant aux présents d'appréhender clairement les enjeux du PLU.

Un registre est disponible en mairie. Une enquête publique est prévue l'année prochaine.

C.PF.

DNA -21/09/22

Accueil &gt; Politique &gt; Conseil municipal

Bischoffsheim

## 🇫🇷 Révision du PLU : une centaine de personnes à la réunion publique

Mercredi 20 novembre s'est tenue au centre culturel et sportif de Bischoffsheim la seconde réunion publique portant sur la révision du PLU, qui devrait être arrêté au courant de l'année 2025. Une centaine de personnes étaient présentes.

Les Dernières Nouvelles d'Alsace - 25 nov. 2024 à 16:20 - Temps de lecture : 2 min



Patrice Mercier, Nathalie Lorentz, Claude Lutz, Hélène Rougeron et Emmanuel Decheron étaient présents lors de la réunion publique portant sur la révision du PLU.  
Photo Christel Pfeiffer



La deuxième réunion publique dans le cadre de la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) était menée par le maire Claude Lutz, Nathalie Lorentz, en charge de l'urbanisme et travaux à la mairie de Bischoffsheim, Patrice Mercier, chef de projet auprès de l'Agence territoriale d'ingénierie publique, ainsi que Hélène Rougeron et Emmanuel Decheron, du bureau d'études en charge de la rédaction des documents.

Le maire, en préambule, a bien précisé que l'objectif de la réunion était de présenter le projet dans sa globalité, et que pour tous les cas particuliers, les habitants étaient invités à prendre contact avec la mairie.

« Nous voulons un développement raisonné et de qualité »

Les intervenants ont expliqué ce qu'était un PLU ainsi que son planning. Après la phase d'études et de concertation, qui vient de s'achever, la consultation des services de l'État se fera en début d'année, suivie d'une enquête publique, avec d'éventuelles modifications. [Le PLU devrait être arrêté à l'automne.](#)

DNA – 25/11/24

Accusé de réception en préfecture  
067-216700450-20250224-2-02-25-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2025  
Date de réception préfecture : 03/03/2025 **24**

Bischoffsheim

# La commune revoit son plan local d'urbanisme

Depuis six ans, Bischoffsheim planche sur la révision de son plan local d'urbanisme, qui date de 2006 et n'a jamais été modifié. Le projet final sera présenté en réunion publique le mercredi 20 novembre, à 19 h, au complexe sportif et culturel.

Une procédure très longue et très encadrée. C'est ce qui caractérise la révision d'un plan local d'urbanisme (PLU), document fondamental pour une commune, puisqu'il dessine son futur pour environ dix à quinze ans, en définissant les grandes orientations d'aménagement et réglementant toutes les constructions.

À Bischoffsheim, cette révision a été amorcée en 2018. Elle a pris beaucoup de temps, pour diverses raisons : le Covid, les élections, un changement de bureau d'études, mais aussi le fait qu'à cette période, les PLU ont dû être grennellisés, c'est-à-dire qu'ils ont dû intégrer les dispositions environnementales prévues par la loi. Sans oublier l'arrivée, en 2021, de la loi climat et résilience, qui a défini un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) des sols.

« La densification massive qu'on nous demande n'est pas forcément une solution et beaucoup d'élus se posent des questions », confie Claude Lutz, le maire de Bischoffsheim. Pour lui, l'enjeu de ce nouveau PLU est de « continuer à développer la commu-



Le futur PLU prévoit une possibilité de 0,6 % de croissance de la population jusqu'en 2040. Photo Cédric Joubert

ne de manière raisonnée et maîtrisée, tout en veillant au renouvellement des générations et en maintenant des services ».

## Un potentiel de 150 nouveaux logements

Le futur PLU prévoit une possibilité de 0,6 % de croissance de la population par an jusqu'en 2040, soit 300 à 350

habitants supplémentaires accueillis en quinze ans. Cent cinquante nouveaux logements pourraient être créés sur la période, sachant qu'un nouveau logement ne correspond pas forcément à une construction.

Parmi les futurs habitants potentiels de la commune, au moins 30 % pourraient être logés dans l'enveloppe existante : aménagements de

dents creuses, transformations de granges en habitations, par exemple, ou encore création de plusieurs appartements dans une maison. Pour tout le reste, il faudra de l'extension, mais avec une densité plus importante que par le passé, pour respecter la règle des 25 logements par hectare imposée par le schéma de cohérence territoriale (SCT) du Piémont des Vosges,

auquel le PLU doit se conformer.

## La partie basse de la ville sera densifiée

« On sera obligés de réduire les zones d'urbanisme, annonce le maire. Des zones susceptibles d'accueillir de l'habitat dans le PLU actuel ne seront plus forcément urbanisables dans le prochain. » A

« La densification massive n'est pas forcément une solution et beaucoup d'élus se posent des questions »

Claude Lutz, maire de Bischoffsheim

l'avenir, c'est la partie basse de la ville qui sera densifiée, sur l'axe Obernai-Molsheim, à proximité des transports et des axes routiers. La partie haute de la commune, elle, sera préservée, le but étant aussi d'éviter de construire dans des zones à risques de coulées de boues, ce qui est le cas au Bischenberg.

Après une longue phase de diagnostic, compilant toutes les données de la commune, le projet a été élaboré. Une première réunion publique avait été organisée en septembre 2022.

La prochaine - et dernière - aura lieu le mercredi 20 novembre. Le PLU sera arrêté d'ici début 2025. S'ensuivra une phase d'enquête publique, pendant un mois. À l'issue de la réunion du 20 novembre, l'ensemble des documents sera accessible en mairie, jusqu'au mois de février. La version définitive du PLU devrait être approuvée à l'automne prochain.

■ Fanny Holveck

DNA - 09/11/24

Accusé de réception en préfecture  
067-216700450-20250224-2-02-25-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2025  
Date de réception préfecture : 03/03/2025

25

## 1.5. Site internet

Le site Internet de la commune permet d'accéder aux documents au fur et à mesure de leur élaboration

### Urbanisme - Révision du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a été approuvé le 12/12/2006.

Afin de tenir compte des évolutions des besoins de la population et du cadre réglementaire, une procédure de révision a été lancée par délibération du 23/04/2018.

A chaque étape, les pièces de la procédure sont mises à la disposition du public dans le dossier de concertation disponible en Mairie et sont complétées dans l'article ci-dessous.

**Présentation succincte des modalités de concertation, de la procédure de révision et du contenu du PLU**

Prescription de la révision du PLU  
Analyse des résultats de l'application du PLU  
Prescription de la révision du PLU

**PHASE 2 De l'approfondissement des différentes pièces au PLU arrêté**

Le projet de PLU a été présenté lors de la réunion publique du  
**MERCREDI 20 NOVEMBRE à 19h**  
En salle festive du Complexe sportif et culturel  
3, rue du Stade  
67870 BISCHOFFSHEM

Réunion publique du 20 novembre 2024

**Rapport de présentation**  
Diagnostic Partie 1  
Diagnostic Partie 2  
Diagnostic Partie 3  
Explication des choix retenus  
Evaluation Environnementale

PADD 25.10.2024

OAP 25.10.2024

**Règlement et zonage**  
Plan de zonage 07.11.2024  
Plan des protections  
Règlement écrit

**Annexes**  
Bischoffsheim Ph2 AEP  
Bischoffsheim Ph2 Asst  
Liste des emplacements réservés  
Liste SUP  
Plan SUP

Les documents sont également disponibles en Mairie aux horaires d'ouverture.

Vous pouvez faire part de vos observations et questions, par courrier, mail ou dans le registre de concertation qui restera ouvert jusqu'au 10 janvier 2025.

### MAIRIE

- Les élus et les commissions
- Compte-rendus et convocations
- Services municipaux
- Journal municipal
- Réglementation locale et temporaire
- Adresse et horaires
- Marchés publics
- Vos démarches
  - Etat civil
  - Nouveaux arrivants
  - Citoyenneté
  - Organiser un évènement
  - Occupation du domaine public
  - Urbanisme - Affichage en cours
  - Urbanisme
  - Urbanisme - Révision du PLU
- Les actualités
- Le CCAS
- Présentation Budget
- Financement travaux
- Analyses d'eau
- Offre d'emploi

### La commune en 1 clic !

- Nouveaux arrivants
- Bibliothèque
- Urbanisme
- Associations
- Etat-civil
- Location de la salle
- Enfance & jeunesse
- Déchetteries

### Agenda

08 FÉV	Soirée année 80/90 association Alsace DJ Team au complexe à [...]
01 MARS	Soirée carnaval - ASB à l'espace sportif et culturel à [...]
08 MARS	Loto Bingo - Cercle St Gérard / [...] à l'espace sportif et culturel à [...]

Voir toutes les manifestations

Les informations ont été mis en ligne dès la prescription

23/04/2018 : prescription de la révision du PLU et mise en ligne des premiers documents

## Urbanisme - Révision du PLU

**Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a été approuvé le 12/12/2006.**

Afin de tenir compte des évolutions des besoins de la population et du cadre réglementaire, une procédure de révision a été lancée par délibération du 23/04/2018.

A chaque étape, les pièces de la procédure sont mises à la disposition du public dans le dossier de concertation disponible en Mairie et sont complétées dans l'article ci-dessous.

[Présentation succincte des modalités de concertation, de la procédure de révision et du contenu du PLU](#)

[Prescription de la révision du PLU](#)

[Analyse des résultats de l'application du PLU](#)

[Prescription de la révision du PLU](#)

*Extrait du site internet en avril 2018*

Juin 2021 : mise en ligne des documents du diagnostic présentés lors de la première réunion des PPA

Juin 2022 : info dans les actualités du site internet de la Commune

## Urbanisme - Révision du PLU

**Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a été approuvé le 12/12/2006.**

Afin de tenir compte des évolutions des besoins de la population et du cadre réglementaire, une procédure de révision a été lancée par délibération du 23/04/2018.

A chaque étape, les pièces de la procédure sont mises à la disposition du public dans le dossier de concertation disponible en Mairie et sont complétées dans l'article ci-dessous.

[Présentation succincte des modalités de concertation, de la procédure de révision et du contenu du PLU](#)

[Prescription de la révision du PLU](#)

[Analyse des résultats de l'application du PLU](#)

[Prescription de la révision du PLU](#)

[PHASE 1 Du diagnostic à la préfiguration du projet de PLU](#)

[Diagnostic socio-économique](#)

[Projet d'aménagement et de développement durables](#)

[Etat initial de l'environnement](#)

[Analyse urbaine-Analyse du potentiel de développement](#)

[Réunion des Personnes Publiques Associées du 20/01/2020](#)

*Extrait du site internet en juin 2021*

Accusé de réception en préfecture  
067-216700450-20250224-2-02-25-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2025  
Date de réception préfecture : 03/03/2025 **27**

## 1.6. Exposition permanente

D'août 2022 à août 2023, 5 panneaux de concertation ont été exposés aux horaires d'ouverture de la mairie et visités par une vingtaine de personnes.



Panneaux 1, 2



Panneau 1 et 2



Panneau 3 et 4

Accusé de réception en préfecture  
 067-216700450-20250224-2-02-25-DE  
 Date de télétransmission : 03/03/2025  
 Date de réception préfecture : 03/03/2025 29



## PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de Bischoffsheim

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) définit le projet de développement de Bischoffsheim pour les 15 prochaines années. Il fixe les objectifs des politiques en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'équipement, de préservation de l'environnement et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le PADD de Bischoffsheim est construit autour de 5 orientations générales, déclinées en plusieurs objectifs.

### I. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET D'URBANISME

- PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ ET FONCTIONNEL
- PRÉSERVER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS
- PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET LES NUISANCES POUR PROTÉGER LES PERSONNES ET LES BIENS DE TOUT RISQUE CONNU
- CONSERVER UN BON NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES À LA POPULATION

### II. LES POLITIQUES À METTRE EN ŒUVRE EN FAVEUR DU PAYSAGE

- MAINTENIR LES ESPACES PÉRI-VILLAGEOIS OUVERTS ET PROTÉGER LE PATRIMOINE ARBORE ASSOCIÉ
- AMÉNAGER LES ZONES DE TRANSITION ENTRE LES ESPACES BÂTIS ET AGRICOLES
- PROTÉGER LE SITE DU COUVENT DU BISCHENBERG ET SES ABORDS
- PROMOUVOIR UN URBANISME DE QUALITÉ AU NIVEAU DES ENTRÉES DE VILLE

### III. LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- PRÉSERVER LES HABITATS NATURELS REMARQUABLES ET LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ
- PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LES TRAMES VERTES
- PROTÉGER LES STRUCTURES RELAIS EN CONTEXTE URBAIN ET DANS LA PARTIE CENTRE OUEST DU BAN COMMUNAL
- ASSURER LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES

Le PADD (et que les diagnostics complets) sont consultables en Mairie dans le dossier de concertation mis à disposition du public ainsi que sur le site internet [www.mairie-bischoffsheim.fr](http://www.mairie-bischoffsheim.fr)

projet d'aménagement et de développement durables

### IV. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES THÉMATIQUES

#### L'HABITAT

- MAINTENIR L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENNELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉE AUX BESOINS DE TOUS AUX DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA VIE
- ADAPTER LE BÂTI EXISTANT ET FAVORISER SA MUTATION

#### LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

- DÉVELOPPER L'USAGE DES MODES DOUX, DES USAGES PARTAGÉS DE LA VOITURE ET L'UTILISATION DU TRANSPORT FERROVIAIRE
- ADAPTER LE BÂTI EXISTANT ET FAVORISER SA MUTATION

#### LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE

- OFFRIR UN CADRE FAVORABLE À UNE MEILLEURE MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE

#### LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

- PERMETTRE ET ENCOURAGER L'ACCÈS AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE COMMUNICATION

#### LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LES LOISIRS / L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

- OFFRIR LES CONDITIONS RÉGLEMENTAIRES FAVORABLES AU DÉVELOPPEMENT DU TISSU ÉCONOMIQUE
- SOUTENIR LES ACTIVITÉS AGRICOLES EN TANT QU'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

### V. OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

- MAÎTRISER LA CONSOMMATION FONCIÈRE PAR DES CHOIX D'AMÉNAGEMENT COHÉRENTS
- DÉVELOPPER UNE POLITIQUE FONCIÈRE SUR LE LONG TERME
- PROMOUVOIR LA MIXITÉ FONCTIONNELLE POUR MUTUALISER L'USAGE DU FONCIER
- RÉDUIRE LA CONSOMMATION FONCIÈRE GLOBALE

Le registre et les documents complets sont disponibles à l'accueil

Panneau 5

Accusé de réception en préfecture  
067-216700450-20250224-2-02-25-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2025  
Date de réception préfecture : 03/03/2025 30

## 1.7. Les réunions publiques

### Première réunion publique du 14 septembre 2022



*Réunion publique du 14 septembre 2022*

**Lieu** : Commune de Bischoffsheim – Espace Culturel et Sportif, rue du Stade  
Début de la réunion à 19h30  
Nombre de personnes présentes dans la salle : 40 env.  
MOE/MOA présente :  
- M. Le Maire : M. Lutz  
- Directrice des services techniques, urbansime et droit des sols : Mme Lorentz  
- ATIP : M. Mercier  
- BE LEPHIL : M. Leleu

L'annonce de cette réunion publique a fait l'objet d'une publication dans les DNA (Dernières Nouvelles d'Alsace) du 11 septembre 2022, sur le panneau d'affichage numérique de la Commune, ainsi que sur le site internet de la Commune depuis cette même date.

- Introduction
- Présentation du projet de PLU
- Temps d'échanges et de questions avec la population

### **Présentation du PLU par Thomas Leleu (Le Phil)**

Accusé de réception en préfecture  
067-216700450-20250224-2-02-25-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2025  
Date de réception préfecture : 03/03/2025 **31**

Introduction par Monsieur le Maire qui a rappelé le contexte dans lequel s'inscrit la révision du PLU. Monsieur le Maire a ensuite présenté les acteurs accompagnant la commune dans le cadre de cette révision – ATIP et BE LE PHIL et ECOSCOP.

### **Rappel du contexte juridique**

Le contexte juridique a renforcé les exigences en matière de protection de l'environnement et de modération de la consommation foncière.

Présentation des principes relatifs à la Loi Climat et Résilience et l'objectif de zéro artificialisation nette en 2050 ainsi que les documents de rang supérieur s'imposant au PLU

### **Le contenu du Plan Local d'Urbanisme**

- o Le rapport de présentation (rapport des études, explication des choix d'urbanisme et justification de la conformité avec la réglementation)
- o Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables = pièce centrale
- o Le zonage, le règlement écrit (répartition du territoire entre les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles ; chaque zone à son règlement spécifique)
- o Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (zoom sur des secteurs présentant un intérêt spécifique)
- o Les annexes techniques

### **La démarche de concertation**

Les modalités de concertation dans le cadre de l'élaboration du PLU sont rappelées :

- possibilité de faire part de ses remarques dans le registre de concertation jusqu'à l'arrêt,
- organisation d'une seconde réunion publique
- enquête publique (présence d'un commissaire enquêteur)

Le calendrier prévisionnel vise un arrêt du PLU début 2023 et une approbation en 2024.

Les habitants sont vivement invités à faire part de leurs remarques au sein du registre.

### **Le diagnostic**

M. LELEU présente les phénomènes de croissance démographique et de desserrement des ménages. Il donne les chiffres clés relatifs au parc de logements et à l'activité économique.

Les principaux équipements sont localisés, ainsi que la structure urbaine et les enjeux environnementaux. Présentation du potentiel de développement et de l'état initial de l'environnement

### **Le PADD**

Les orientations et les objectifs sont présentés :

*Orientation 1*

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

*Orientation 2*

#### **LES POLITIQUES A METTRE EN ŒUVRE EN FAVEUR DU PAYSAGE**

*Orientation 3*

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

*Orientation 4*

#### **LES ORIENTATIONS GENERALES THEMATIQUES**

**L'habitat**

**Les transports et déplacements**

**Les réseaux d'énergie**

**Le développement des communications numériques**

**Le développement économique et les loisirs/l'équipement commercial**

*Orientation 5*

## OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### Procédure

Les différentes phases restantes sont présentées jusqu'à l'approbation du PLU.

### Temps d'échanges et de questions

#### **Y-a-t-il des logements sociaux à Bischoffsheim ?**

Oui, actuellement une soixantaine (Secteur Stiermatt, route du Château, rue Principale,...)

#### **Quels sont les bailleurs ?**

Il y a essentiellement Alsace Habitat (pour les bâtiments anciennement gérés par la SIBAR) et le Foyer de la Basse-Bruche.

#### **J'aimerais revenir sur le prévisionnel des surfaces à inscrire : vous prévoyez 8,2ha en extension : de quel type de terrains d'agit-il ?**

On a déjà des zones inscrites au PLU. Depuis le POS, de nombreuses zones ont été classées en constructible sans pour autant être utilisées. Aujourd'hui, il faudra faire un choix dans ces secteurs. La Loi Climat et Résilience donne aux collectivités un objectif de réduction de la consommation foncière de 50% à l'horizon 2031, mais si on considère ce qu'on a consommé sur les dix dernières années, cela revient pratiquement à mettre Bischoffsheim sous cloche !!! Il faudra qu'on se batte pour conserver à notre village des possibilités de développement.

#### **Comment les possibilités de densification intra-muros ont-elles été évaluées ?**

L'approche s'est basée sur une analyse de terrain fine, par photo-interprétation et croisement avec les données cadastrales, permettant de définir les terrains potentiellement urbanisables. Le résultat ne correspond pas nécessairement à ce qui sera réellement urbanisé mais on sait que sur la durée envisagée de 15 ans les ventes, héritages, etc. offriront des possibilités de densification.

#### **Notre commune est bien reliée, bien située, attractive pour la population extérieure. Moi-même j'ai été à plusieurs reprises sollicité par des promoteurs. Je ne vois pas comment on peut se développer si on ne crée pas de lotissement. Les 3.6 ha indiqués appartiennent à des particuliers qui n'ont pas forcément de projet. Le Scot fixe des objectifs globaux avec une densité trop forte qui n'est pas viable. L'obligation de compatibilité avec le Scot ne tient pas compte des spécificités de Bischoffsheim. Est-ce qu'on peut avoir des réponses différenciées entre les communes ?**

L'objectif de 365 logements n'est qu'une projection pour garder notre position de bourg intermédiaire sans dénaturer le cadre de vie. Il permettra de diversifier les typologies de logement et de soutenir les commerces et activités

Le ZAN (zéro artificialisation nette) impose la réduction des surfaces urbanisables, avec comme conséquence probable l'augmentation du coût des terrains et la spéculation foncière, qui risquent de limiter encore plus les possibilités d'installation pour les jeunes ménages et les primo-accédants. C'est pour nous une réelle inquiétude pour l'avenir.

La densification intra-muros se fera naturellement, en fonction de l'initiative privée. Seules les zones d'extension sont contraintes en termes de densité.

L'évolution de la population à Bischoffsheim se fait principalement en fonction des opérations d'aménagement, des lotissements. Sinon, le nombre de logements augmente seulement de 10 à 12 par an.

Néanmoins, il faut aussi rappeler que, selon les études menées sur l'évolution de l'urbanisation sur les quarante dernières années, on a assisté à une augmentation de la surface artificialisée de 71% alors que la population n'a augmenté que de 17%. Il est clair qu'il faut maîtriser l'urbanisation pour mieux l'adapter aux besoins.

**Comment le chiffre de 316 établissements économiques a-t-il été déterminé ? Inclut-il les SCI ? Est-ce que l'évolution économique a été étudiée à court ou moyen terme ?**

On s'est basé sur les chiffres INSEE, qui intègrent les entreprises unipersonnelles mais pas les SCI

Un des objectifs de la commune dans son projet est justement de permettre l'évolution économique en renforçant le tissu de commerces et de services de proximité

**A quel type de logement correspondent les 6.7% de logements vacants ?**

Ce chiffre correspond évidemment à une moyenne entre les logements inhabités sur une longue durée, les logements vides liés à un turn-over dans les immeubles locatifs (notamment les bailleurs sociaux), les logements temporairement vacants (hospitalisation...)

Rappelons aussi qu'une vacance minimale est nécessaire pour assurer le dynamisme du marché immobilier, également facteur d'attractivité de la commune

**Comment peut-on faire en sorte qu'il y ait plus de jeunes à Bischoffsheim ?**

Il faut créer des logements adaptés aux besoins et aux attentes, conçus différemment, plus modernes, plus écologiques, sur des terrains plus petits, car la pression foncière va forcément conduire à la réduction des surfaces des terrains

On aimerait réaliser, si possible, un lotissement communal. Cela permettrait d'encadrer les prix de vente, tout en faisant attention à ne pas déstructurer le marché, pour flécher l'installation de jeunes ménages.

On a un territoire attractif, avec des atouts indéniables pour la qualité de vie, comme le Bischenberg et ses beautés naturelles : il faut favoriser les possibilités d'acquisitions foncières, en lien avec le maintien des équipements qui constitue pour nous un enjeu fort.

Le PLU possède, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des outils pour favoriser la diversification de l'habitat et le rendre plus proche des besoins de la population

**Vous parlez d'une surface de 8.2 ha possible en extension en plus de la densification : est-ce que ces surfaces sont acquises ?**

Rien n'est acquis, ce sont des projections. Il faut maintenant retourner vers les services de l'Etat et discuter avec eux pour essayer de faire comprendre le projet communal, dans un contexte où le principe du ZAN constitue en effet un gros frein au développement

**Monsieur Leleu a-t-il un pouvoir décisionnaire par rapport aux demandes qui sont faites par les habitants dans le cadre du PLU ?**

C'est la commission PLU qui décide

Le conseil municipal reste souverain et examinera l'ensemble des demandes dans un souci de cohérence générale et d'équité. Mais je rappelle que l'ensemble des choix qui auront été faits passeront sous les fourches caudines des services, notamment ceux de l'Etat

### **Pensez-vous créer une nouvelle zone artisanale ?**

Les zones d'activité sont de compétence intercommunale, et aucune nouvelle zone n'est actuellement prévue par la communauté de communes. Les contraintes environnementales qui ont été exposées laissent d'ailleurs peu de possibilités pour cela. Néanmoins la commune souhaite pouvoir développer une zone mixte habitat/commerce avec des activités tertiaires.

### **Quel est le seuil à partir duquel les communes sont soumises à une obligation de création de logements sociaux ?**

Il s'applique pour les communes de plus de 3500 habitants, on sera donc concernés !  
On mettra en œuvre les dispositions nécessaires pour faire évoluer le parc de logements

### **Si je calcule bien, à 3500 habitants, soit selon les chiffres de taille des ménages indiqués, environ 1500 logements, il faudrait 300 logements alors qu'on n'en a que 60 ! Comment faire pour respecter les obligations ?**

Il faut inclure dans le nombre des logements sociaux, non seulement ceux gérés par les bailleurs sociaux, mais aussi l'ensemble des logements conventionnés, c'est-à-dire qui bénéficient de dispositifs fiscaux  
Et il faut intégrer dans le calcul des besoins en logements sociaux l'analyse du tissu social et de l'état du parc sur les communes voisines

### **On a actuellement sur la région des bailleurs qui réalisent des opérations d'habitat mixte (locatif social, locatif libre, accession) : il faudrait réfléchir avec eux pour favoriser le rajeunissement de la population**

Nous sommes dans une phase d'acquisitions foncières et on travaille déjà avec les services Habitat des collectivités territoriales (CeA) sur ces questions.

Plus personne en demandant la parole, M. le Maire rappelle que la population est invitée à faire part de ses observations, par le biais du registre de concertation mis à disposition en mairie, ou par courrier ou mail... Il remercie l'ensemble des personnes présentes pour leur participation et clôt la réunion.

## Deuxième réunion publique du 20 novembre 2024



Réunion publique du 20 novembre 2024

**Lieu :** Commune de Bischoffsheim – Espace Culturel et Sportif, rue du Stade  
Début de la réunion à 19h00  
Nombre de personnes présentes dans la salle : 60 env.  
MOE/MOA présente :  
- M. Le Maire : M. Lutz  
- Directrice des services techniques, urbanisme et droit des sols : Mme Lorentz  
- ATIP : M. Mercier  
- BE ACTIPOLIS : Mme ROUGERON ; M. DECHERON

L'annonce de cette réunion publique a fait l'objet d'une publication dans les DNA (Dernières Nouvelles d'Alsace) du 10 octobre 2024, sur le panneau d'affichage numérique de la Commune, ainsi que sur le site internet de la Commune depuis cette même date. Il y a également eu un article paru dans les DNA le 9 novembre 2024 sur la révision

- Introduction
- Présentation du projet de PLU
- Temps d'échanges et de questions avec la population

### Présentation du PLU par ACTIPOLIS

Introduction par Monsieur le Maire. Monsieur le Maire a ensuite présenté les acteurs accompagnant la commune dans le cadre de cette révision – ATIP et BE LE PHIL/ACTIPOLIS et ECOSCOP.

Accusé de réception en préfecture  
067-216700450-20250224-2-02-25-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2025  
Date de réception préfecture : 03/03/2025 **36**

## Rappel de la procédure et du contexte législatif

Rappel du contenu du PLU

Le PLU s'inscrit dans un cadre large à l'échelle nationale, régionale et locale :

- Code de l'urbanisme, code de l'environnement
- SRADDET, SDAGE, SAGE
- SCOT

Le PLU s'inscrit en outre dans les objectifs de la loi Climat et résilience d'août 2023 et intègre l'objectif ZAN. Par anticipation, la commune doit déjà supprimer une zone IIAU et réduire le secteur Spergasse.

## Présentation du planning

L'arrêt du PLU et le bilan de la concertation sont prévus pour Janvier 2025. Le PLU sera approuvé en septembre 2025.

## Présentation du projet communal à l'horizon 2040

1. Poursuivre le développement communal
  - Pouvoir accueillir environ 3 760 habitants à l'horizon 2040 (+424 par rapport à 2020).
  - Augmentation de 0,6%/an, contre 1%/an sur la période 1999-2020.
  - Produire 356 logements, dont 156 (44%) pour maintenir la population à son niveau actuel.
2. Respect des contraintes environnementales et paysagères
3. Le tissu économique et de ses enjeux de développement
4. Les besoins en équipement

## Traduction réglementaire

1. Les secteurs de développement

Maintien de trois secteurs AU pour l'habitat : Bruderberg, Stiermatt et Spergasse

Prise en compte de la loi ZAN : suppression du secteur IIAU Rossignols et réduction du secteur Spergasse

Création d'un secteur d'équipement futur AUE (jardins partagés, extension de cimetière, locaux associatifs, ...) et d'un secteur dédié aux services IAUM en entrée de Sud de ville

2. Les OAP sectorielles
3. L'OAP trame verte et bleue
4. Le règlement
5. La protection au titre du L151-23 du CU et les mesures en faveur de l'environnement

## Concertation

Les habitants sont invités à faire part de leurs remarques au sein du registre. L'enquête publique sera organisée à l'été 2025.

## Temps d'échanges et de questions

### Question n°1 :

La première question porte sur l'objectif de croissance de population affiché par la Commune (0,6%/an jusqu'à 2040) : comment se situe cet objectif par rapport aux communes voisines, notamment Obernai et Rosheim ?

### Réponse :

La comparaison de l'objectif démographique avec les communes voisines est difficile car il ne s'agit pas d'un PLU intercommunal (PLUi) et que les communes ne révisent pas en même temps leur document. En effet, certains ont des documents plus anciens.

Accusé de réception en préfecture  
067-216700450-20250224-2-02-25-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2025  
Date de réception préfecture : 03/03/2025 37

Cependant, il a été rappelé que la révision du PLU de Bischoffsheim se fait en partenariat avec l'intercommunalité et le SCOT, document qui définit des objectifs démographiques. Celui-ci fixe notamment des objectifs différenciés, notamment en fonction des polarités.

Il a également été précisé qu'en comparaison des dernières années, la Commune se situe en dessous des autres communes (Obernai et Rosheim). L'évolution du nombre d'habitants est très variable et augmente significativement lorsqu'un lotissement est réalisé (voir l'analyse démographique dans le diagnostic socio-économique). Du fait de l'absence d'opération ces 10 dernières années, la population a tendance à stagner. Toutefois, la Commune veut se doter des moyens, notamment en termes d'équipements, pour accueillir une population supplémentaire à l'horizon 2040, estimée cohérente avec le statut de la commune dans l'armature urbaine, et dont l'arrivée ne sera pas forcément linéaire (la même chaque année). L'évolution de +0,6% est estimée cohérente avec le statut de bourg intermédiaire de la Commune.

À travers la révision du PLU, la Commune précise où vont s'implanter les nouveaux projets et comment ils doivent être conçus afin de garder la maîtrise des projets futurs. Bischoffsheim est une belle commune, attractive et dynamique et veut s'appuyer sur cela.

Elle ne veut pas rester « la belle endormie » et ses besoins doivent être pris en compte. Accueillir des nouveaux habitants, c'est penser en termes de services (écoles), de commerces, de dynamique associative à soutenir, tout en tenant compte du vieillissement de la population.

La Commune doit donc être en capacité d'accueillir cette population supplémentaire tout en garantissant un développement harmonieux pour en préserver la qualité de vie.

#### **Question n°2 :**

La deuxième question porte sur l'assouplissement du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) évoqué par le 1<sup>er</sup> ministre et l'impact que cela pourrait avoir sur le projet de PLU.

#### **Réponse :**

Il a été répondu que le PLU doit aujourd'hui respecter le cadre réglementaire en vigueur, qui impose un certain nombre de choses, et non pas s'appuyer sur des éléments de langage. En effet, les enjeux soutenus par le ZAN visent une protection des espaces naturels et agricoles à laquelle la commune reste contrainte, même si les échéances et les conditions peuvent évoluer.

Il a également été précisé que les élus locaux sont en première ligne des difficultés posées par cette loi et l'AMF pousse des propositions autant que possible.

Le PLU essaie de trouver un équilibre entre la nécessaire protection de l'environnement imposée par la loi, démarche d'ailleurs déjà engagée par la commune depuis des décennies, et la volonté de ne pas obérer toute perspective de développement. Cela a été l'objet d'une bataille incessante avec les différents services, notamment ceux de l'État, en mettant en évidence tout ce que Bischoffsheim a mené depuis des années comme actions en faveur de la nature, dont les enjeux de préservation sont très forts sur le ban communal.

La Commune a ensuite présenté plus en détail le projet de zonage, afin de justifier le choix de localisation des zones à urbaniser et les besoins, notamment concernant la future zone destinée aux équipements au lieu-dit Spergasse, ceux qui existent arrivant à saturation.

La volonté communale est de valoriser l'entrée de ville sud, en répondant également aux besoins de services qui se concentrent naturellement le long de la RD422.

Le périmètre de la zone urbanisée, a été globalement maintenu, en réduisant toutefois les secteurs d'extension les moins pertinents compte tenu des contraintes, en s'appuyant sur les axes routiers et la gare tout en améliorant le maillage viaire actuel et l'accès aux différents secteurs du village.

Il a également été précisé que la réalité du terrain doit être prise en compte ; le développement ne peut pas seulement être vu d'un point de vue **uniquement quantitatif**, le

Accusé de réception en préfecture  
067-216700450-20250224-2-02-25-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2025  
Date de réception préfecture : 03/03/2025 **38**

projet s'appuyant sur une approche qualitative des besoins et des réponses à y apporter dans le cadre d'un projet global cohérent.

Enfin, il a été rappelé le principe de hiérarchie des normes. Le ZAN, que cela concerne sa mise en œuvre en l'état ou un éventuel assouplissement, se fera par ruissellement, d'abord au niveau régional, puis intercommunal, avant de concerner le niveau local et le PLU.

### **Question n°3 :**

Cette troisième question est également en lien avec le sujet du ZAN. Elle porte sur le type d'habitat qui va être développé dans les nouveaux projets.

### **Réponse :**

Il a été répondu que le SCOT, qui s'impose au PLU, oblige à un minimum de 25 logements par hectare pour les zones d'extension.

Afin de donner une comparaison la densité de certains secteurs de la ville a été rappelée (18 lgts/ha pour le centre ancien et environ 10-12 lgts/ha pour les zones résidentielles plus récentes sous forme de lotissement).

Afin de respecter cette obligation de densité, les projets vont présenter des formes mixtes d'habitat (petit collectif, habitat intermédiaire, maison jumelée, etc.). Les terrains seront forcément plus petits que ceux qui pouvaient exister jusqu'à présent.

Les zones existantes accueilleront également une partie de ces créations de logements (estimée à 30% dans le SCOT), avec des divisions ou des mutations, par densification sans consommation d'espaces.

Cet objectif de densité est également une conséquence du ZAN et de l'objectif de modération de la consommation d'espace. En effet, moins consommer nécessite d'augmenter la densité des nouvelles opérations. D'ailleurs, cette densification se fait naturellement dans les zones résidentielles existantes.

Cependant, la Commune rappelle que le territoire est très contraint naturellement et doit préserver les conditions d'accueil de l'habitat, des services et de l'activité. Dans ce contexte, un travail détaillé a été mené pour garantir la qualité des évolutions à venir.

Ainsi, le PLU ne prévoit pas qu'un objectif de densité, mais souhaite aussi de la qualité. Celle-ci est gérée par les OAP et le règlement.

Il a été également mentionné que la densité pouvait être vue comme une opportunité et non uniquement une contrainte. En effet, elle permettra de diversifier l'offre de logements (plus petits, plus accessibles financièrement et mieux dimensionnés pour des ménages plus petits), ce qui est nécessaire au maintien de la vie de la commune et au fonctionnement des équipements et services.

### **Question n°4 :**

Il a été demandé si la règle des 25 lgts/ha était une règle générale ou nationale.

En effet, la personne ayant posé cette question trouve cet objectif exagéré. Elle évoque aussi le fait que développer des lots de 3 ares, comme cela peut se faire dans d'autres communes, va créer des ghettos et que les gens ne peuvent pas y être heureux, et elle considère cet objectif comme déraisonnable.

### **Réponse :**

Il s'agit là d'une obligation du SCOT que le PLU doit intégrer, mais qu'elle s'applique uniquement aux zones à urbaniser.

Toutefois, la Commune précise également que les hauteurs autorisées dans le PLU n'ont pas évolué.

De plus, il a été expliqué qu'il est possible de bien faire avec une mixité des formes d'habitat. Il n'y aura pas des barres d'immeubles, mais plutôt des maisons en bande ou des petits

Adressé le 03/03/2025 en préfecture  
067-216700450-20250224-2-02-25-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2025  
Date de réception préfecture : 03/03/2025 39

collectifs qui s'intégreront dans la morphologie urbaine, à l'image de certains éco-quartiers en Allemagne. Mais cela suppose que tous, individuellement et collectivement, nous soyons capables de faire évoluer nos manières de penser.

**Question n°5 :**

On rencontre des difficultés de stationnement dans certains secteurs. Cette question est-elle prise en compte dans le PLU, notamment au regard des nouvelles constructions projetées ?

**Réponse :**

La Commune rappelle que c'est un sujet qui l'occupe depuis plusieurs années ce qui a permis d'établir depuis 2006 des règles très exigeantes sur la question du stationnement dans son PLU, en demandant au moins 2,5 places par logement collectif.

La Commune prend en compte cette question en prévoyant des places visiteurs, qui visent à limiter l'impact sur l'espace public. Les promoteurs sont systématiquement sensibilisés à cette question dès la conception de leurs projets.

Cependant, le PLU ne peut qu'imposer un nombre de places à réaliser, mais ne peut pas obliger les personnes à se garer sur leur place. Il y aura toujours des gens pour essayer de contourner les règles.

Il a été également précisé que le nombre de place de stationnement par logement exigé par le PLU peut être considéré comme important et aller à l'encontre de l'objectif de densification. Il faut trouver un juste milieu.

Enfin, il revient à chacun de réinterroger ses modes de déplacements, notamment en faveur des transports en commun ou mobilités douces lorsque cela est possible.

En réponse à une remarque de la salle concernant la difficulté à encadrer la vente de place de stationnement au sein d'une copropriété, un autre membre du public a rappelé que, bien que ces places soient vendues, elles seront tout de même utilisées pour du stationnement.

**Question n°6 :**

Cette question porte sur les projets envisagés par la commune pour permettre d'accueillir la nouvelle population.

**Réponse :**

La commune n'a pas de projet, en dehors des terrains dont elle a la maîtrise foncière, mais elle peut, avec le PLU, maîtriser ce qui va se faire.

Les différents secteurs sont présentés :

1/ Secteur Bruderberg, au nord, qui serait à aménager en premier car la Commune dispose de la maîtrise foncière ce qui lui permettra d'en maîtriser l'aménagement.

2/ Secteur Stiermatt, dont le foncier est essentiellement composé de parcelles privées. La Commune ne peut pas initier le projet, c'est aux propriétaires de le faire.

3/ Secteur Spergasse, en entrée de ville sud. Ce secteur est composé de nombreuses petites parcelles. La Commune fait valoir son droit de préemption lorsque c'est possible, afin de pouvoir participer au projet d'aménagement de la zone d'habitat et pouvoir en garantir la qualité.

Enfin, il a été précisé que les écoles actuelles sont dimensionnées pour accueillir cette nouvelle population et qu'elle constitue une réserve foncière pour les équipements futurs en secteur AUE.

**Question n°7 :**

Quelles sont les grandes nouveautés du PLU et comment seront prises en compte les observations de la population suite à la communication des documents complets du PLU au public, le lendemain de la réunion ?

**Réponse :**

En préambule, il a été répondu qu'il serait difficile de tout présenter sans y passer la nuit, car le PLU est un document très complet et que la population pourra consulter le dossier en détail.

Cependant, la grande nouveauté réside dans le secteur Spergasse, qui était auparavant classé en zone 2AU (c'est-à-dire qui n'était pas ouverte à l'urbanisation), et qui accueillera en plus de l'habitat un secteur d'équipements futurs AUE et une zone à vocation de services AUM.

La Commune dispose partiellement d'une réserve foncière à cet endroit. De plus, il est stratégique car il a été constaté que les nouveaux commerces et services s'installent le long de la route d'Obernai. En effet, certains commerces existants ne sont aujourd'hui pas adaptés aux normes d'accessibilité, en particulier dans les parties les plus pentues du village.

Par ailleurs, l'exemple des crèches installées dans la zone d'activités témoigne du manque actuel d'espaces adaptés dans le tissu actuel, ce qui impose de définir des lieux d'implantation mieux adaptés.

Enfin, il a été précisé que cette zone est dimensionnée pour répondre aux besoins futurs des habitants. Les commerces du centre-ville restent importants et doivent rester attractifs. C'est l'objectif des projets de restructuration de la place st Rémy, de l'ancienne boulangerie Riss, ...

En termes de concertation, il sera répondu à toutes les demandes même s'il ne pourra y être répondu toujours positivement, au regard de l'intérêt général. Mais ces demandes doivent être faite impérativement par écrit (mail, courrier ou inscription directe dans le registre de concertation).

**Question n°8 :**

Quelles seraient les conséquences si les règles et contraintes qui s'imposent au PLU ne sont pas respectées ?

**Réponse :**

Il a été rappelé le cadre de la procédure et que le premier filtre permettant de vérifier la prise en compte des normes supérieures est constitué par les services de l'État, chargés de faire appliquer la législation et la réglementation.

Le PLU présenté a déjà été soumis à deux reprises aux services de l'État (DDT) au cours de sa préparation et le sera à nouveau après arrêt. Ces derniers ont tendance à demander une application stricto-sensu du ZAN quand bien même celui-ci n'est pas applicable directement aux Communes.

Le projet de PLU doit être défendable, notamment en s'appuyant sur le fait qu'il répond parfaitement à son obligation de compatibilité avec le SCOT. Il peut aussi y avoir des recours, ainsi le PLU doit obligatoirement respecter la réglementation.

De nombreuses concessions ont déjà été faites mais les élus ont mené un travail quotidien pendant ces six années pour présenter leur vision et apporter une dimension qualitative à la vision quantitative de l'État.

Le Maire rappelle que Bischoffsheim a été très vertueuse ces dernières années en matière de consommation foncière et que la loi punit finalement les bons élèves. Son rôle est de maintenir les intérêts de la population en permettant à la commune de se développer dans un projet équilibré, intermédiaire, en continuant l'action pour l'environnement qui a été menée de manière constante et précurseur depuis plusieurs années.

**Question n°9 :**

La dernière question porte sur la concertation à venir avec la publication des documents du PLU. Est-ce que les observations seront mises en ligne afin que tout le monde puisse les lire ?

**Réponse :**

Il est précisé que la concertation est encadrée par la réglementation.

Il ne sera pas mis en place de forum, mais les observations et courriers seront ajoutés au registre en mairie. Il est possible de venir consulter ce registre et de faire des observations écrites.

Le bilan de la concertation, qui sera annexé à la délibération d'arrêt du projet de révision du PLU, présentera les réponses aux observations.

Cependant, toutes ne pourront pas forcément être prises en compte.

Enfin, le public pourra encore venir ultérieurement, à l'occasion de l'enquête publique, déposer ses observations ou échanger avec le commissaire enquêteur.

Plus aucune question n'étant formulée, Monsieur le Maire clôt la réunion.

## 1.8. Réunion de concertation de la profession agricole

---

Une réunion de concertation de la profession agricole a été organisée le 18 mars 2018. Afin, de préparer cette réunion, un questionnaire avait été diffusé aux exploitants agricoles.

18 réponses ont été apportées

L'âge moyen des exploitants est de 49 ans  
11 exploitants déclarent avoir un repreneur  
1 projet d'extension en viticulture  
2 projets d'extension en élevage avicole  
1 projet d'extension en élevage bovin  
2 projets d'extension de centre équestre  
1 projet d'extension en horticulture

REVISION DU PLU DE BISCHOFFSHEIM  
- CONCERTATION DE LA PROFESSION AGRICOLE -

**Objectifs de la concertation :**

- > Recenser les projets des agriculteurs (extensions, sorties d'exploitation, ...) afin d'ajuster les pièces réglementaires au plus près de leurs besoins.
- > S'assurer du moindre impact du projet de développement communal sur l'activité agricole.

**Merci de renseigner les informations suivantes au préalable :**

Nom de l'exploitation agricole :  
Nom du chef d'exploitation :  
Adresse :

**A. Questionnaire à l'attention des agriculteurs :**

1. Quel est le nombre de têtes que compte l'exploitation ?  
.....
2. Quelle superficie exploitez-vous en totalité ?  
.....
3. Quelle superficie exploitez-vous sur le ban de Bischoffsheim ?  
.....
4. Quelle est l'ancienneté de l'exploitation ?  
.....
5. Quel est l'âge de l'exploitant principal ?  
.....
6. Avez-vous une suite ou un repreneur ?  
.....
7. Combien de personnes travaillent sur l'exploitation ? Quel volume horaire cela représente-t-il ?  
.....
8. Avez-vous un projet d'extension ou un projet de sortie d'exploitation ?  
Si oui, quelle surface serait nécessaire ? à quel endroit du ban communal ? (reporter les informations au plan joint)  
.....
9. Êtes-vous en conflit avec votre voisinage ? Avez-vous récemment reçu des plaintes ?  
.....
10. Sur votre exploitation, êtes-vous exposé à des risques d'inondations ou de coulées de boues ?  
.....
11. Rencontrez-vous des difficultés pour accéder aux parcelles exploitées ou à vos bâtiments ?  
.....
12. Avez-vous un projet de diversification de votre activité ? (par exemple : Gîte rural, local de transformation, local de vente, autre ?)  
.....

Concertation de la profession agricole - PLU de BISCHOFFSHEIM - LE PHIL SAS - Janvier 2019

**B. Sur le plan ci-joint :**

- > Veuillez localiser vos bâtiments d'exploitation sur le ban communal en précisant, s'il s'agit d'un bâtiment d'élevage ou de stockage.
- > Exploitez-vous des terres agricoles dans l'aire rouge reportée au plan ? Si oui, veuillez les indiquer au plan.

- Merci de votre collaboration -

Concertation de la profession agricole - PLU de BISCHOFFSHEIM - LE PHIL SAS - Janvier 2019

Accusé de réception en préfecture  
067-216700450-20250224-2-02-25-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2025  
Date de réception préfecture : 03/03/2025 44

## 1.9. Collaboration avec la Communauté de Communes des Portes de Rosheim

La Communauté de Communes des Portes de Rosheim a été régulièrement informée de l'avancement de l'élaboration du PLU au fil des échanges réguliers en conseil communautaire.

Une réunion a été organisée le 23 janvier 2024 de manière à présenter à la Communauté de Communes le projet de PLU avant sa finalisation pour présentation aux PPA.

Cette réunion a permis de conforter la convergence de vue entre les deux collectivités sur le projet de PLU de Bischoffsheim (cf. compte-rendu ci-dessous).



CR réalisé le 02/02/2024 par Patrice Mercier – MàJ le 07/02/2024

### COMMUNE DE BISCHOFFSHEIM

#### ELABORATION DU PLU

#### REUNION DE TRAVAIL du 23 janvier 2024 AVEC LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

##### LISTE DE PRESENCE

##### Communauté de Communes des Portes de Rosheim :

- ✓ M. Michel HERR, Président
- ✓ Mme Audrey DAMBIER, Directrice Générale des Services

##### Commune :

- ✓ M. Claude LUTZ, Maire
- ✓ Mme Nathalie LORENTZ, Chargée d'urbanisme

##### Accompagnement technique : ATIP – Territoire Sud :

- ✓ M. Patrice MERCIER, Chef de projets

*L'objectif du présent relevé de décisions n'est pas d'exposer le détail des interventions de chacun des participants à la réunion ; il s'attache plutôt à faire ressortir de manière synthétique les informations et les éléments majeurs qui l'ont structurée.*

**Ordre du jour :** Réunion de collaboration

##### **Synthèse des échanges :**

La présente réunion s'intègre dans la procédure de révision du PLU de Bischoffsheim.

Elle a pour objet d'échanger sur le projet de la commune, dont le dossier est en cours d'élaboration avant organisation d'une réunion avec les personnes publiques associées préalable à l'arrêt du PLU.

Le projet de PLU est présenté dans ses grandes lignes par Madame Lorentz en deux temps :

- une rapide description du territoire communal, divisé en entités paysagères distinctes à fortes valeurs environnementales (Bischenberg/corridors écologiques, Plaine/Grand Hamster, Ried/zones humides et inondables) que la commune –engagée depuis plusieurs années dans la protection de son patrimoine naturel et culturel- veut préserver,
- l'accent est ensuite mis sur le seul secteur d'évolution possible du village, autour des deux grands axes de circulation (voie ferrée et RD422), avec la présentation du projet communal, établi sur la base d'un objectif de croissance mesurée de 0.8%/an, à travers la présentation du règlement graphique commenté.

Les éléments du projet communal portant sur les compétences intercommunales sont ensuite abordés.

##### 1. Développement économique

##### Zones d'activité :

- Les zones d'activités existantes sont saturées et ne peuvent se développer, à l'exception de la partie sud (3.4ha) de la zone Europe 2000, déjà classée en UX dans le PLU, pour laquelle la société Velum développe plusieurs projets.

- Le maintien de la zone A entre le village et ce secteur est lié à la volonté de conserver une zone tampon vis-à-vis des habitations
- La zone du Stade est pleine, la dernière dent creuse ayant fait l'objet d'un PC pour une pépinière d'entreprises
- La zone des Acacias, qui historiquement a été implantée à proximité de l'emplacement d'une ancienne décharge ce qui explique son caractère isolé, est grevée de contraintes importantes, à commencer par un recul de 100m par rapport à l'axe de la RD500, que la commune souhaite ramener à 50m (par le biais d'une étude Loi Barnier). A l'heure actuelle, il y a un projet d'hôtel d'entreprises
- Secteur MASA : Il s'agit là d'un reclassement de pure forme. Il s'agissait à l'origine d'une zone de sortie d'exploitation agricole dont le bénéficiaire a bâti un hangar d'élevage avant de le vendre à l'entreprise. Il s'agit donc de régulariser la situation pour permettre à l'entreprise de se développer pour externaliser les surfaces de bureaux et les récupérer pour optimiser et développer le process industriel. Ce reclassement n'entraînera pas d'artificialisation supplémentaire, le terrain étant déjà aménagé.

#### *Commerce, artisanat et secteur tertiaire :*

- Par ailleurs, la commune souhaite renforcer l'attractivité du village (requalification du centre-ville avec le réaménagement de la Place Saint-Rémi) et faciliter l'implantation de commerces et services autour des deux axes structurant du village : la rue Principale et la RD422. Le renforcement de ce maillage commercial est en cours avec l'installation prochaine d'une supérette derrière la pharmacie.
- Elle mise sur le développement d'une zone mixte 1AUM pour valoriser le foncier coïncé entre la RD et la voie ferrée en s'appuyant sur une requalification de l'entrée de ville sud et un renforcement du maillage viaire pour désengorger les rues transversales (rue des Moutons, rue Principale...) permettant d'accéder aux secteurs résidentiels et d'équipements (Centre du Bischenberg) actuels. Cette zone a pour vocation de favoriser l'implantation de commerces, services et bureaux (espaces de coworking, nouvelles activités commerciales, ou encore crèche, dont on souhaite éviter l'implantation dans les zones d'activité, tout en laissant la possibilité d'y créer en étage des logements, dont la surface doit rester minoritaire. Elle prévoit un traitement paysager des franges notamment au sud en lien avec l'espace agricole du ban d'Obernai
- Le secteur présente l'avantage d'une topographie favorable (terrain plat) facilitant les accès et stationnements

#### *Tourisme*

- Il s'agit d'autoriser l'hébergement chez l'habitant en zones UA et UB, ou encore de permettre l'implantation d'hôtel (également en UX). Les secteurs dédiés actuels sur les pentes du Bischenberg (centre de congrès et couvent) sont confortés dans leur vocation touristique et d'animation du territoire.
- La redynamisation du centre-ville, déjà initiée autour de la refonte du parvis de l'église, du périscolaire ou de la cantine intercommunale, soutiennent l'attractivité de la commune et ses capacités d'accueil.

## 2. Equipements culturels ou sportifs

- En termes d'équipements, il existe trois pôles principaux qui souffrent d'un potentiel d'extension intramuros limité, justifiant le besoin de réserve foncière pour desservir les activités (associations sportives (danse, tir), accueil petite enfance, pompiers-sous réserve des choix du SDIS) et offrir une possibilité de faire évoluer le cimetière (plus d'extension possible et une volonté de repenser le cimetière dans une optique de parc paysager).
- Par ailleurs, la zone d'extension prévue permettra de développer les jardins partagés existants, qui font l'objet de plus en plus de demandes et cette tendance devrait s'accroître avec la création de logements collectifs voulus dans la zone sud.

## 3. Transports et Mobilités douces

- La topographie peu contraignante et la proximité de la gare constituent des facteurs favorables au développement des secteurs d'extension dans la zone sud.
- Le projet vise également à développer le réseau cyclable intra- et intercommunal (le plan des itinéraires cyclables est présenté) aussi bien vers Boersch, en s'appuyant sur le développement exponentiel des Vélos à Assistance Electrique (VAE), que vers l'est où un passage modes doux est prévu sous la voie ferrée pour sécuriser les traversées de voies et améliorer l'accès à la zone d'activité et aux équipements sportifs.

#### 4. Protection et mise en valeur de l'environnement

- Poursuivant sa démarche de préservation des richesses naturelles de son territoire, la commune de Bischoffsheim a inclus plusieurs mesures de protection dans son PLU, avec notamment la mise en œuvre des dispositions de l'art. L. 151-23 pour la protection de haies, de boisements et de vergers sur le Bischenberg ;
- En matière de préservation du patrimoine architectural et paysager, la présence du couvent du Bischenberg, bâtiment classé générant un secteur de protection sous contrôle des Architectes des Bâtiments de France a amené la commune à développer des règles exigeantes en matière de construction, en les étendant à toutes les zones urbanisées du village dans un souci de cohérence générale ;
- Il est confirmé au Président suite à sa demande, que les arbres remarquables ont été identifiés, et tout particulièrement les corniers, les alignements de tilleuls ou encore les alignements du Chemin de Croix du Couvent ;
- La gravière à l'est du ban communal est en fin d'exploitation : sa renaturation est prévue à la fin de l'exploitation et la surface en eau sera revalorisée en parc photovoltaïque sur 50% de sa surface ;
- La Sablière, à proximité de la piste cyclable intercommunale, constitue un autre atout d'importance (17ha) dans la démarche de renaturation. Le principe poursuivi est de lui redonner à terme une vocation d'espace naturel tout en préservant son intérêt écologique manifeste comme connexion entre les corridors de la Trame Verte et Bleue ;

#### Echanges :

Après la présentation générale, les échanges ont porté sur différents points du projet communal :

- Sur la question des secteurs d'extension, le Maire rappelle l'objectif communal de maintenir une croissance modérée de la population (env. 0.8%/an au lieu de 1% constaté en moyenne sur les 5 dernières années), en visant à permettre tout particulièrement l'installation des jeunes ménages, qui contribuent au soutien des équipements publics, principe auquel adhère la Communauté de Communes ;
- Le Président affirme le caractère positif du projet, en accord avec les projets de la Communauté de Communes. Il constate que toutes les communes ont besoin de secteurs pour développer les services et salue à ce titre le caractère volontariste de la zone mixte 1AUM prévue en entrée sud ;
- La communauté de Communes insiste sur la nécessité de bien quantifier les besoins en équipements –et ne pas les sous-estimer- afin de dimensionner correctement le secteur d'extension dédié ;
- Le dossier semble globalement compatible avec les objectifs et orientations du ScoT, révisé en 2023, qui s'inscrit à l'échelle du grand territoire dans un objectif de réduction de la consommation foncière ;
- Enfin, le Président salue la démarche, rare, de présentation du projet à l'intercommunalité et remercie le Maire pour cette présentation très intéressante.

## 2. BILAN DES OBSERVATIONS ET REPONSES APORTEES

En complément des réponses apportées lors des deux réunions publiques, le tableau regroupe les réponses aux questions particulières ayant fait l'objet de demandes écrites (reçues par courriels ou courriers) annexées au registre de concertation laissé à la disposition du public entre 2018 et 2024. Celui-ci n'a fait l'objet d'aucun dépôt direct d'observation manuscrite dans le registre.

<p><b>Observation N°1</b></p>	<p><b>Avis de la commission urbanisme - suite donnée</b></p>
<p><b>Courrier du 16 juillet 2018</b></p> <p>Un habitant demande un classement en UBa d'une partie (1 are) de la parcelle 503 classée en IIAU dans le PLU actuel, prévu en IAU dans le projet de PLU, pour permettre un meilleur accès à la parcelle 1245/502 classée en UBa</p>	<p>La construction sur la parcelle 1245 est possible en ménageant un accès par les propriétés situées en zone UBa, sans nécessiter une extension de la zone UB.</p> <p>Par ailleurs, la parcelle 503 attenante jusqu'à classée en IIAU (urbanisation à long terme) est classée dans le PLU en révision en IAU, ce qui permettra au propriétaire de participer à l'opération d'aménagement notamment en bénéficiant des viabilités du lotissement pour la parcelle 1245.</p>
<p><b>Observation N°2</b></p>	<p><b>Avis de la commission urbanisme - suite donnée</b></p>
<p><b>Courrier du 19 novembre 2018</b></p> <p>Un habitant demande le classement en terrain constructible des parcelles section 14 n°93 et 96 pour 16,45 ares et section 32 n°49 pour 11,04 ares pour la construction de résidences principales.</p>	<p>Les parcelles ne bénéficient d'aucune viabilité à l'exception d'un chemin rural non aménagé.</p> <p>Maintien du classement des parcelles en zone naturelle protégée en raison de leur valeur environnementale, écologique et paysagère.</p> <p>Elles sont en effet soumises au droit de préemption communal des Espaces Naturels Sensibles et couvertes par l'inconstructibilité des zones AOC inscrites au SCoT</p>
<p><b>Observation n°3</b></p>	<p><b>Avis de la commission urbanisme - suite donnée</b></p>
<p><b>Courrier du 27 mars 2019</b></p> <p>Demande pour la création d'une sortie d'exploitation pour la construction d'un hangar agricole type manège lié à des activités équestres. Le terrain est classé en Ab agricole inconstructible dans le PLU actuel et prévu en zone Ac agricole constructible dans le PLU en révision.</p>	<p>Le PLU en révision prévoit le classement en zone Ac Agricole constructible permettant la régularisation des constructions liées à l'exploitation agricole existante et l'édification d'équipements permettant son développement. Toutefois des mesures d'intégration paysagère sont imposées (recul de 100m par rapport à la RD et végétalisation des limites). L'attention est toutefois attirée sur la situation du terrain en zone humide et son classement en zone inondable dans le cadre du PPRI en cours d'élaboration. Un recul de 15m par rapport au fossé est imposé.</p>

Accuse de réception en préfecture  
067-216700450-20250224-2-02-25-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2025  
Date de réception préfecture : 03/03/2025 48

<b>Observation n°4</b>	<b>Avis de la commission urbanisme - suite donnée</b>
<p><b>Courrier du 10 avril 2019</b></p> <p>Demande pour le classement en terrain constructible d'une partie de la parcelle section 3 n°131 pour 5,72 ares pour la construction d'un auvent au Nord du hangar existant. Cette parcelle est actuellement en zone IAU1 d'aménagement futur du PLU et maintenue en IAU du PLU en révision.</p>	<p>La parcelle 131 est maintenue en zone IAU du PLU en révision afin de permettre au propriétaire de participer à l'opération d'aménagement. Il pourra également bénéficier des viabilités du lotissement pour l'arrière de la parcelle 129.</p>
<b>Observation n°5</b>	<b>Avis de la commission urbanisme - suite donnée</b>
<p><b>Courrier du 10 janvier 2020</b></p> <p>Demande pour le classement en terrain constructible de la parcelle section 3 n°118 pour 7,12 ares pour l'intégrer à la propriété attenante. Un abri (non autorisé ?) existe sur parcelle. Cette parcelle est actuellement en zone IAU1 d'aménagement futur du PLU et maintenue en IAU du PLU en révision.</p>	<p>La parcelle 118 est maintenue en zone IAU du PLU en révision afin de permettre aux propriétaires de participer à l'opération d'aménagement. Ils pourront bénéficier des viabilités du lotissement qui permettront une rationalisation de l'équipement des fonds de parcelles.</p>
<b>Observation n°6</b>	<b>Avis de la commission urbanisme - suite donnée</b>
<p><b>Courrier du 26 novembre 2020</b></p> <p>Demande pour une extension de la zone constructible sur 10m pour la construction d'une maison individuelle en second rang.</p> <p>Les parcelles sont actuellement en zone IIAU d'aménagement futur à long terme du PLU actuel et prévues en IAU d'aménagement futur du PLU en révision.</p>	<p>La construction sur la parcelle 651 située en UBa est possible en ménageant un accès par la parcelle 65. Par ailleurs, la moitié de parcelle 490 et la parcelle 493 attenante jusque-là classées en IIAU (urbanisation à long terme) est classée dans le PLU en révision en IAU, ce qui permettra au propriétaire de participer à l'opération d'aménagement notamment en bénéficiant des viabilités du lotissement.</p>
<b>Observation n°7</b>	<b>Avis de la commission urbanisme - suite donnée</b>
<p><b>Courrier du 9 mars 2021</b></p> <p>Demande de régularisation d'un gîte construit en zone agricole inconstructible du PLU en vigueur. Le classement est maintenu dans le projet de PLU.</p> <p>Le PC 94r0023 accordé le 21/12/1994 prévoyait la construction d'un bâtiment annexe en zone UBa. La transformation en gîte annoncée sous 5 ans devait faire l'objet d'une nouvelle demande ultérieure.</p> <p>Le PC94R0023M1 déposé le 31/05/2000 pour la transformation en gîte était irrecevable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la transformation en gîte devant faire l'objet d'un nouveau PC pour changement de destination</li> </ul>	<p>L'implantation du gîte n'a pas été réalisée conformément à l'autorisation accordée, soit en zone agricole inconstructible au lieu de UBa.</p> <p>La régularisation ne peut passer que par le classement en zone constructible tel que demandé ce qui n'est pas souhaité pour ne pas créer de précédent. Cette partie de la propriété est maintenue en zone agricole non constructible à protéger en raison de son potentiel agronomique ou biologique.</p>

- l'implantation en NCa agricole inconstructible ne permet pas la régularisation.	
<b>Observation n°8</b>	<b>Avis de la commission urbanisme - suite donnée</b>
<p><b>Mail du 22 août 2022</b></p> <p>Demande de pouvoir implanter un élevage d'animaux domestiques dans le hangar agricole existant et la propriété.</p> <p>Les parcelles sont actuellement en zone Ac agricole inconstructible du PLU, dans laquelle seuls des aménagements et extensions limitées des habitations existantes sont admises. Une exploitation agricole n'est donc pas admise. Seule l'utilisation des locaux existants sans changement de destination est admise.</p> <p>Dans le PLU en révision le secteur est classé en zone N naturelle inconstructible. Les limitations de constructibilité à l'aménagement des logements existants sans changement de destination est maintenue.</p> <p>Le secteur est par ailleurs en AOC inconstructible dans le SCoT.</p>	<p>La demande ne porte pas sur une activité agricole référencée existante sur le site mais sur un éventuel projet d'implantation.</p> <p>Or le site présente de nombreuses contraintes topographiques, techniques, sanitaires, environnementales et paysagères qu'il y a lieu de prendre en compte. Le développement d'une activité agricole à cet endroit n'est pas souhaitable. Par ailleurs, du fait de l'absence d'eau potable traitée, le Conseil municipal s'est prononcé en faveur d'une limitation du nombre de logements à ceux existants et de l'interdiction de l'exploitation touristique des locaux d'habitation et de leurs annexes.</p> <p>Les constructions neuves sont interdites. L'aménagement et l'entretien des bâtiments existants reste toutefois possible. Seuls les logements peuvent faire l'objet d'extensions limitées.</p>
<b>Observation n°9</b>	<b>Avis de la commission urbanisme - suite donnée</b>
<p><b>Courrier du 23 décembre 2024</b></p> <p>Demande de classement de la parcelle section 8 n°225 en zone constructible.</p> <p>La parcelle est actuellement classée en zone NPb naturelle inconstructible du PLU. Elle est maintenue en zone naturelle N dans le PLU en révision. Elle est située dans le périmètre MH, dans la zone de préemption ENS et en secteur AOC inconstructible du SCoT</p>	<p>Maintien du classement de la parcelle en zone naturelle protégée en raison de sa valeur environnementale, écologique et paysagère.</p> <p>Elle est en effet soumise au droit de préemption communal des Espaces Naturels Sensibles et est couverte par l'inconstructibilité des zones AOC inscrites au SCoT. Elle est également située à moins de 250m du Couvent du Bischenberg dont l'environnement proche est protégé au titre des Monuments historiques.</p>
<b>Observation n°10</b>	<b>Avis de la commission urbanisme - suite donnée</b>
<p><b>Mail du 24 décembre 2024</b></p> <p>Demande de raccordement de l'arrière de la propriété aux viabilités des zones IAU ou IIAU.</p>	<p>Les parcelles sont actuellement en zone UB constructible attenantes à une zone IIAU. Dans le PLU en révision, elles touchent une zone IAU et une zone IIAU. Les zones IAU sont des zones d'urbanisation future sous forme d'aménagement d'ensemble type lotissement. Le délai d'ouverture à l'urbanisation est donc lié à la réalisation de l'opération d'aménagement. Il y a 3 zones IAU. Lorsqu'une opération est en cours, la</p>

Accusé de réception en préfecture  
067-216700450-20250224-2-02-25-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2025  
Date de réception préfecture : 03/03/2025 50

	<p>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.</p> <p>La zone IIAU est une zone à long terme nécessitant une modification du PLU en IAU. Elle ne pourra pas être ouverte à l'urbanisation avant 2031.</p>
<b>Observation n°11</b>	<b>Avis de la commission urbanisme - suite donnée</b>
<p><b>Courrier du 4 janvier 2025</b></p> <p>Demande d'extension de la zone constructible UB de 35m sur les parcelles section 6 n°111 à 114 pour la construction en seconde ligne d'une habitation.</p> <p>Ces parcelles sont actuellement classées en zone NPb naturelle inconstructible du PLU en vigueur et sont maintenues en zone naturelle N dans le PLU en révision.</p> <p>Ce secteur est par ailleurs classé en AOC inconstructible au SCOT</p>	<p>Maintien du classement des parcelles en zone naturelle protégée en raison de leur valeur environnementale, écologique et paysagère. Elles sont en effet couvertes par l'inconstructibilité des zones AOC inscrites au SCoT</p>
<b>Observation n°12</b>	<b>Avis de la commission urbanisme - suite donnée</b>
<p><b>Courrier du 4 janvier 2025</b></p> <p>Demande de classement des parcelles section 7 n°247 et 435 en zone constructible.</p> <p>Ces parcelles sont actuellement classées en zone NPb naturelle inconstructible du PLU en vigueur et sont maintenues en zone naturelle N dans le PLU en révision.</p> <p>Ce secteur est par ailleurs situé dans le périmètre MH du Couvent du Bischenberg, protégé au titre des ENS et classé en AOC inconstructible au SCOT</p>	<p>Les parcelles sont enclavées et l'accès ne peut se faire par la rue du Kilbs du fait de la topographie en forte pente. Elles sont par ailleurs soumises au droit de préemption communal des Espaces Naturels Sensibles et couvertes par l'inconstructibilité des zones AOC inscrites au SCoT.</p> <p>Maintien du classement des parcelles en zone naturelle protégée en raison de leur valeur environnementale, écologique et paysagère.</p>
<b>Observation n°13</b>	<b>Avis de la commission urbanisme - suite donnée</b>
<p><b>Courrier du 30 janvier 2025</b></p> <p>Demande de classement de la parcelle section 38 n°220 entièrement en zone agricole constructible (+ 34 ares) pour permettre des aménagements complémentaires au site existant.</p>	<p>Le zonage est inchangé par rapport au PLU en vigueur.</p> <p>Les zones Ac ont été maintenues avec un recul des RD pour protéger les entrées de ville (Orientation 4 du PADD).</p> <p>La zone Ac a été étendue au Sud de son site pour tenir compte des projets exprimés lors de la concertation agricole de 2019. Ceci peut également constituer un potentiel d'acquisition pour l'extension de l'exploitation à proximité.</p>

<b>Observation n°13 (suite)</b>	Avis de la commission urbanisme - suite donnée
<p data-bbox="204 277 552 309"><b>Courrier du 30 janvier 2025</b></p> <p data-bbox="204 327 783 454">Demande de classement de la parcelle section 39 n°113 en zone agricole constructible (102 ares) pour la construction de bâtiments d'élevage de volaille.</p>	<p data-bbox="810 277 1390 342">Le zonage est inchangé par rapport au PLU en vigueur.</p> <p data-bbox="810 360 1390 488">Le secteur est classé en zone A inconstructible, pour des raisons paysagères (éviter le mitage en plaine) et environnementales (ZPS Hamster).</p>

## CONCLUSION

Les modalités de concertation prévues initialement dans la délibération de prescription de la révision du PLU ont été respectées et étaient adaptées.

Les habitants de Bischoffsheim ont été largement informés. Ils ont pu faire part de leurs remarques à la Municipalité. Ces dernières ont toutes été analysées.