

COMMUNE DE BISCHOFFSHEIM

Séance du 20 juin 2022

Sous la présidence de M. Claude LUTZ, Maire

Nombre des
conseillers élus : 23

en fonction : 22

présents : 22

**Objet : Révision du Plan Local d'urbanisme
Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD)**

- Vu la délibération relative à la prescription de la révision du plan local d'urbanisme du 23/04/2018 ;
- Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-12 ;
- Vu les études réalisées dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme et notamment le projet de PADD ;

Après avoir remercié les membres du conseil municipal présents, Monsieur le Maire excuse M. LELEU, absent, responsable du Bureau d'Etudes LE PHIL qui élabore ce PLU, la commune étant accompagnée sur les questions techniques de fond et de procédure par l'ATIP, représentée par M. MERCIER.

Il passe la parole à Nathalie LORENTZ, chargée de l'urbanisme au sein de la collectivité, pour une présentation d'un document de synthèse à destination de l'ensemble des élus, afin de rappeler les éléments de contextes réglementaire et territorial pour mieux comprendre la démarche qui sous-tend l'élaboration du futur document.

Madame Lorentz rappelle les objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme, tels que définis au moment de la prescription, ainsi que les grandes étapes de la démarche (diagnostic territorial, dont les principaux points sont présentés, concertation agricole avec recensement des projets de sorties d'exploitation, etc.). Elle indique que les études ont permis de déboucher sur une première esquisse de PADD. Dans un contexte de constante évolution législative portant une exigence toujours plus forte en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier et d'artificialisation des sols, la commission PLU s'est réunie à plusieurs reprises et a pu avancer malgré la crise sanitaire.

Il est précisé que le PLU se construit en collaboration et sous le contrôle de services administratifs (personnes publiques associées (PPA) regroupant Etat, Région CEA, SCoT, chambres consulaires, etc.) et en concertation avec la population, associée pendant toute la durée de la procédure.



Le rôle central du PADD au sein du PLU est aussi rappelé, les autres pièces du plan local d'urbanisme étant ensuite élaborées au regard de ses orientations. C'est pourquoi il est important que ce document soit partagé et débattu avec l'ensemble des élus du Conseil Municipal, objet de la réunion de ce soir. Ce débat est une étape obligatoire dans l'élaboration du PLU, mais ne donne pas lieu à une délibération.

Madame Lorentz fait ensuite lecture du contenu des orientations proposées pour chaque thématique. Le Conseil municipal en prend acte et en débat à l'issue de la lecture de chaque orientation thématique. *(Les échanges sont restitués ci-dessous sous forme de questions/remarques en italique (✓/O) – réponses/compléments (-/•))*

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

1) Promouvoir un développement urbain équilibré et fonctionnel

- **Maîtriser l'étalement urbain et la consommation foncière:**
- **Prévoir des zones d'extension bien dimensionnées et calibrées:**
- **Inscrire les zones d'extension en continuité du bâti existant, dans les sites les plus adaptés, pour garantir un développement harmonieux:**
- **Organiser un développement cohérent à proximité de la gare et sur les grands axes**
- **Favoriser la mixité des fonctions urbaines**
- **Améliorer le fonctionnement urbain**
 - Il est précisé à ce titre qu'il s'agit notamment de traiter la coupure formée par la route d'Obernai et la voie ferrée. Un emplacement réservé est actuellement inscrit pour la création d'un passage souterrain mais les premières études ont mis en évidence l'insuffisance de distance pour permettre les rampes et hauteurs de passage suffisantes pour des véhicules. La question se pose notamment du maintien ou non de ce passage, qui ne pourrait être utilisé que pour les circulations douces.
 - ✓ *Pourquoi ne pas réaliser un passage à niveau ?*
 - On se heurterait à un refus de la SNCF qui abandonne ces installations au regard du risque important qui y est attaché. Par ailleurs, se pose aussi le problème du dénivelé existant par rapport à la route.
 - ✓ *Comment désengorger le trafic pour faciliter le passage de la barrière ?*
 - On pourrait passer à côté de Kronenbourg, sur le ban d'Obernai, pour délester la route de Molsheim. C'est un principe à discuter avec le Maire d'Obernai.
 - *Le trafic génère de nombreux désordres dans les aménagements publics (bornes souvent déchaussées au rond-point)*
 - Le trafic est de 6700 véhicules/jour dont 100PL, d'où la nécessité de trouver d'autres moyens pour le gérer
- **Restructurer la place centrale Saint-Rémy**
- **Réorganiser l'offre en stationnement**
 - ✓ *Est-ce qu'on travaille sur la thématique du stationnement ?*
 - Oui, des acquisitions foncières (Maison Riss) ont été faites pour y implanter une partie du stationnement assuré actuellement sur la place Saint-Rémy, avec le soutien du CAUE pour les études de faisabilité.
 - Il est rappelé aussi que le centre-ville est soumis à l'avis de l'ABF, qui ne veut pas de déconstruction, et que par ailleurs on veut aussi préserver des cœurs d'ilots verts participant à la lutte contre les îlots de chaleur.

✓ *Prévoit-on un plan de stationnement ?*

- La réflexion est en cours, accentuée par la fin programmée des véhicules thermiques. On peut ainsi envisager d'imposer des bornes de recharge dans les immeubles neufs
 - *Encore faut-il s'assurer que le réseau est suffisant ! l'évolution des besoins va nécessiter une analyse fine de la capacité des réseaux*
 - *Le PLU ne règle pas tout : imposer des places peut constituer un facteur permettant d'encadrer les opérations, mais les places prévues peuvent être ensuite vendues séparément sans qu'on n'y puisse quoi que ce soit.*
 - *Les constructions et les aménagements doivent faciliter l'intégration d'aires de stationnement en nombre et capacité suffisants*
 - *C'est une réflexion qui doit être menée au cas par cas*
 - *Dans le cadre d'opérations immobilières, si on veut répondre aux besoins en stationnement tout en densifiant et en conservant des espaces verts, il faudrait pouvoir réaliser les places en souterrain, ce qui n'est pas possible chez nous...*

2) Préserver le cadre de vie des habitants.

- **Conserver la forme urbaine traditionnelle du centre urbain :**
- **Protéger le cadre urbain de Bischoffsheim**

- A ce titre la question de l'isolation extérieure des constructions pose souvent problème car elle se heurte à plusieurs autres objectifs de protection : préservation du patrimoine, sécurité des personnes en cas d'empiètement sur le domaine public,...
- ✓ *Est-ce à dire qu'on n'a pas le droit de faire aujourd'hui de l'isolation par l'extérieur ?*
 - Pas sur le domaine public, car elle impacte la largeur des circulations piétonnes, souvent déjà insuffisante. Par ailleurs les préconisations de l'ABF donnent lieu à beaucoup de discussions avec les pétitionnaires. C'est pourquoi on essaie de s'appuyer au maximum sur ses prescriptions pour écrire les règles du PLU.

- **Garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions au cœur des espaces bâtis par un accompagnement végétal et la limitation de l'imperméabilisation des sols.**

✓ *Le PLU s'applique bien seulement aux constructions neuves ?*

- On ne peut pas revenir la plupart du temps sur ce qui existe, même si ce n'est pas conforme. Mais pour tout le reste les règles s'appliquent, notamment lors d'une rénovation de corps de ferme où l'application de règles de stationnement peut compromettre la réalisation du projet
 - *En ce cas, ne peut-on revoir les quantités exigibles de stationnement à la baisse ?*
 - Des règles strictes sont un gage de préservation de l'espace public. A cet effet, nous vous proposons de reconduire dans le futur règlement les règles actuelles, qui fonctionnent plutôt bien.

3) Prendre en compte les risques naturels et les nuisances pour protéger les personnes et les biens de tout risque connu

- **Prendre en compte les risques naturels dans le projet de développement**
- **Prendre en compte les nuisances engendrées par les activités économiques et agricoles.**

Cette orientation ne suscite pas de question ou d'observation particulière

- 4) **Conserver un bon niveau d'équipements et de services à la population**
- Prévoir un développement des équipements pour répondre à la demande croissante qui tend à une saturation d'utilisation.
 - Prévoir un renforcement des services à la population, dans le tissu existant et dans les zones d'extension.
 - Tenir compte des capacités de traitement du réseau d'assainissement dans le projet de développement.
 - Amélioration de la gestion des eaux pluviales.
 - Veiller à l'adéquation entre les capacités d'alimentation en eau potable et l'accueil de nouveaux habitants.

Cette orientation ne suscite pas de question ou d'observation particulière

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

- 1) **Maintenir les espaces péri-villageois ouverts et protéger le patrimoine arboré associé**
- Préserver les haies et bosquets isolés dans les espaces agricoles ouverts.
 - Limiter le mitage de la plaine agricole et préserver l'espace viticole.
- 2) **Aménager les zones de transition entre les espaces bâtis et agricoles**
- Protéger les vergers et jardins existants autour des zones urbaines.
- 3) **Protéger le site du couvent du Bischenberg et ses abords.**
- Préserver les vues proches et lointaines sur le couvent.
 - Préserver la ceinture arborée périurbaine autour du couvent du Bischenberg composée de haies, de bosquets, et de vergers.
- 4) **Promouvoir un urbanisme de qualité au niveau des entrées de ville**
- Encadrer les opérations d'extensions urbaines et favoriser l'insertion paysagère des sites de développement à proximité directe des entrées de ville.
 - Exiger une mixité fonctionnelle en entrée sud de Bischoffsheim pour accueillir une forme bâtie qualitative et adaptée.

✓ *On reprendrait le principe de la bande végétalisée qui a été faite entre le stade et le lotissement ?*

- Il s'agit en effet de retrouver, notamment en limite des futurs lotissements, des espaces verts, à prévoir non pas sur les parcelles à bâtir privées mais dans le cadre de l'aménagement global de la zone.

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

- 1) **Préserver les habitats naturels remarquables et les réservoirs de biodiversité**
- Préserver les habitats naturels des coteaux du Bischenberg et de la forêt sommitale.
 - Protéger les arbres remarquables sur le Piémont.
 - Protéger le Bruch de l'Andlau et ses prairies humides à l'Est du ban.
 - Préserver l'habitat du Grand Hamster d'Alsace présent au centre du ban communal et prendre en compte les enjeux de protection du Crapaud Vert.

2) Préserver les continuités écologiques et les trames vertes

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

✓ *Comment le PLU peut-il prendre en compte ces corridors ?*

- Le PLU doit prévoir une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique sur cette thématique des trames vertes et bleues, qui dépassent les limites du ban communal. Par ailleurs, il peut identifier des arbres remarquables ou des ensembles boisés à préserver absolument.

3) Protéger les structures relais en contexte urbain et dans la partie centre Ouest du ban communal

- Préserver la ceinture de vergers et les prairies associées,

4) Assurer la protection des zones humides

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

- Cet enjeu a peu d'incidences sur le développement du village

IV. LES ORIENTATIONS GENERALES THEMATIQUES

L'HABITAT

1) Maintenir l'attractivité résidentielle en proposant une offre de logements adaptée aux besoins de tous aux différentes étapes de la vie

- Diversifier les typologies de logements : proposer une gamme variée de logements, tant en termes de taille de logement que de catégories (individuels, collectifs, intermédiaires...).
- Permettre le développement d'une offre en logements aidés.

✓ *Par offre adaptée, est-ce qu'on entend la réalisation de maisons individuelles ou d'ERP en rez-de-chaussée uniquement ?*

- Non, les questions d'accessibilité sont régies par le Code de la Construction et de l'Habitation. Mais le PLU ne doit pas constituer, par les règles mises en place, un frein à leur réalisation
 - *Le problème de la réponse aux besoins d'une population vieillissante va surtout se sentir dans les dix prochaines années avec les baby-boomers : quels types de logements avant l'EHPAD ? résidence sénior ou logements adaptés ? comment réorganiser les mobilités et les adapter ?*

✓ *Il faut trouver des logements qui soient adaptés afin de permettre aux personnes âgées d'y rester*

- On peut agir à la fois en favorisant l'adaptabilité des logements existants et par la construction de nouveaux logements adaptés, notamment par des opérations immobilières ciblées en secteurs d'extension. Cette exigence de mixité d'habitat, en lien avec la proximité des services constitue d'ailleurs une des justifications des zones d'extension pressenties.
- A ce titre le secteur du Bruderberg est parfaitement adapté. Il faudrait aussi favoriser la création de services de proximité, mais aussi développer d'autres types de mobilité, comme le principe du transport à la demande : c'est là une réflexion à mener à l'échelle supracommunale (PETR)

- *Il faut apporter une réponse en anticipant les besoins et solutions, dans la mesure où les EHPAD sont souvent aux limites de leurs capacités d'accueil (Il y a 120 personnes sur listes d'attente).*
 - *Il faut stimuler les personnes âgées et soutenir l'autonomie pour retarder au maximum l'entrée à l'EHPAD.*
 - *Il y a donc un lien fort à développer entre habitat et développement du tissu économique qui doit s'inscrire dans une réflexion d'ensemble sur la diversité des besoins*
- ✓ *On souligne justement le besoin d'accès aux services pour les personnes âgées, mais les services sont plutôt implantés dans le centre. Pourquoi viser alors des secteurs d'extension excentrés pour répondre aux besoins en logement des séniors ?*
- *Il s'agit de déplacer le point de gravité du village et réinterrogeant notamment les modèles de lotissements monofonctionnels qui ont prévalu pendant des années, en imaginant des nouveaux quartiers intégrant des activités de service et des commerces de proximité.*
- ✓ *En matière de transport en commun, on peut s'interroger sur le maintien d'un trafic sur la route d'Obernai ou si on le ramène vers le centre du village, avec la question du retournement qui se posera (utilisation de la place Saint-Rémy ?)*
- *C'est une question pertinente. Il faudra y répondre en restant néanmoins sur des besoins de taille intermédiaire, ni sous-estimés, ni maximisés. Il est important de favoriser l'interconnexion avec Obernai et Rosheim, de s'appuyer sur la présence de la gare SNCF. On pourrait imaginer de monter vers le centre pour redescendre ensuite par la rue des Vergers, par exemple.*

2) Adapter le bâti existant et favoriser sa mutation

- **Favoriser la mutation des bâtiments existants dans le village et encadrer la production de logements lors de leur réhabilitation pour garantir :**
 - **une diversité des typologies,**
 - **le maintien d'espaces verts et d'espaces communs,**
 - **le respect du patrimoine ancien et de la qualité architecturale,**
 - **une densité acceptable pour le confort et la qualité de vie des futurs occupants,**
 - **une bonne gestion du stationnement.**
- *Cette orientation ne suscite pas de question ou d'observation particulière*

LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

1) Développer l'usage des modes doux, des usages partagés de la voiture et l'utilisation du transport ferroviaire

- **Développer un maillage de circulations douces au sein du village.**
- **S'appuyer sur les politiques intercommunales en faveur des modes doux :**
- **Permettre le développement du réseau cyclable intercommunal et notamment les liaisons entre Rosheim et Bischoffsheim, mais aussi vers Griesheim, Innenheim et Blaesheim.**
- **Localiser de manière privilégiée les nouveaux logements à proximité de la gare.**

Cette orientation ne suscite pas de question ou d'observation particulière

LES RESEAUX D'ENERGIE

1) Offrir un cadre favorable à une meilleure maîtrise de l'énergie

- Permettre l'amélioration de la performance énergétique et environnementale de la construction dans le respect de caractère patrimonial des bâtiments ;
- Privilégier l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les bâtiments d'activités ou agricoles de grande emprise.
- Permettre la production d'énergie renouvelable dans le cadre de la reconversion de la gravière.
- Favoriser des projets d'aménagement urbain à destination d'habitat optimisant les apports solaires.

- Offrir un cadre favorable, c'est notamment ne pas interdire l'installation de panneaux solaires...

LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

1) Permettre et encourager l'accès aux technologies de l'information et de communication

- S'appuyer sur les politiques régionales en cohérence avec le schéma directeur territorial d'aménagement numérique d'Alsace.
- Accompagner l'arrivée de la fibre.
- Poursuivre la desserte des futures zones d'extension en très haut débit.

✓ Existe-t-il encore des lignes aériennes ?

- Oui, mais leur enfouissement se fait progressivement. C'est systématique pour le téléphone et la fibre, mais l'électricité pose plus de contraintes
- Plus de 50% du réseau moyenne tension est déjà en souterrain

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS / L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

1) Offrir les conditions réglementaires favorables au développement du tissu économique

- Poursuivre le développement des zones d'activités participant au rayonnement de la Communauté de Communes des Portes de Rosheim.
- Permettre le développement des entreprises présentes dans la commune et l'implantation de nouvelles entreprises en augmentant l'offre de foncier dédiée.
- Permettre la diffusion et l'évolution, dans le tissu urbain existant, d'activités de services, de petits commerces ou de petit artisanat, compatibles avec le voisinage résidentiel, afin d'assurer l'animation du tissu urbain et le développement du lien social.
- Permettre au petit tissu économique offrant un service de proximité d'évoluer favorablement.
- Préserver les fonds de commerce existants et favoriser leur maintien.
- Permettre le développement et l'évolution raisonnée de la gravière.
- Encourager le développement d'une offre en hébergements touristiques.

- On a notamment le couvent du Bischenberg, dont on ne sait pas ce qu'il deviendra. Quant au centre de formation, il fonctionne ; il n'y a pas de reconversion prévue.

- 2) **Soutenir les activités agricoles en tant qu'activités économiques**
- **Veiller au maintien de l'activité agricole en minimisant l'impact du développement communal sur l'activité agricole,**
 - **Encadrer le développement des sorties d'exploitation.**

Cette orientation ne suscite pas de question ou d'observation particulière

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

- 1) **Maitriser la consommation foncière par des choix d'aménagement cohérents**
Le projet de développement de l'habitat prévoit une consommation spatiale répartie ainsi :
- **5,2 ha de terrains libres pourront être mobilisés au sein du tissu urbain (3,6 ha de dents creuses et 1,6 ha à Stiermatt),**
 - **8,9 ha seront urbanisés en extension à court et moyen terme.**
 - **Permettre la densification du tissu urbain existant :**
 - **Encadrer le développement en extension**

✓ *Vous pensez que ça passera auprès des services de l'Etat ?*

- Notre démarche consiste à ne pas s'autocensurer a priori. On a un projet politique cohérent qu'il faudra présenter et expliquer aux services, en rappelant qu'on a été vertueux sur les 10 dernières années. On ira voir les PPA avec un esprit ouvert à la négociation. Il faudra être attentif à croiser nos méthodes de calcul.
- On pourrait densifier plus, mais au détriment des îlots de fraîcheur, et avec des problèmes potentiels liés au stationnement. Avec nos exigences dans ce domaine, liées à la volonté d'éviter le stationnement sauvage sur le domaine public et les risques pour la sécurité de tous, cette densification sera très encadrée.
- De toute façon notre ban communal est étroit et fortement contraint : on arrive bientôt au bout de nos possibilités de développement.

✓ *Dans le SCoT, les bourgs-centres peuvent-ils récupérer des surfaces au détriment des autres communes ?*

- Non, le seul cas est celui des communes nouvelles

✓ *On va devoir développer l'habitat verticalement ?*

- Là encore, en maîtrisant les besoins en stationnement

✓ *Cette politique de limitation foncière va entraîner une augmentation des coûts du foncier qui va impacter profondément les possibilités d'installation des jeunes ménages. Il faut pouvoir les protéger.*

- Peut-être faudra-t-il trouver une solution pour porter un lotissement communal permettant d'encadrer les coûts de réalisation et les prix de vente, mais aussi de solliciter des bailleurs sociaux pour aller vers plus de mixité. Il faudra étudier d'autres types de montage, y compris en regardant ce qui se fait chez nos voisins, notamment en Suisse.

✓ *Avons-nous des obligations en matière de logement ?*

- Les communes de plus de 3500 habitants doivent réaliser 20% de logements sociaux. Actuellement, on en aurait environ 60 sur 1400 logements, mais il faudra revérifier
 - *On peut aussi les prévoir dans les OAP*

- Les logements conventionnés, non réalisés nécessairement par des bailleurs sociaux, peuvent être aussi comptés dans ce pourcentage

2) Développer une politique foncière sur le long terme

- **Mener une politique d'acquisition foncière pour permettre le déploiement de l'habitat et des équipements à long terme.**
- **Instaurer un phasage d'ouverture à l'urbanisation.**

3) Promouvoir la mixité fonctionnelle pour mutualiser l'usage du foncier

- **Créer une zone de développement mixte alliant activités tertiaires et logements**
- **Aucune nouvelle zone d'activités spécifique n'est prévue.**
- **Optimiser le foncier existant à vocation d'activité (cf loi Barnier)**

4) Réduire la consommation foncière globale

- **Réduire la consommation foncière globale d'un tiers**

✓ *Qu'en est-il de notre maîtrise foncière sur le Bruderberg ?*

- La commune possède env. 2ha sur les 3.8ha de la zone, ce qui nous permet d'avancer plus facilement sur cette zone que sur d'autres où nos parcelles sont plus morcelées. Ainsi sur le secteur Stiermatt (1.6ha), seuls 2a87 sont communaux, le reste appartient à une seule famille. C'est un secteur qui n'a pas bougé depuis 20 ans...

✓ *L'urbanisation doit-elle obligatoirement se faire à travers une opération d'ensemble ?*

- Oui, on ne peut pas aménager et urbaniser des terrains de moins d'1ha. Au regard du ScoT, c'est une extension urbaine, car le secteur est situé en dehors de l'enveloppe bâtie de référence du SCoT mais on reste sur un développement intra-muros !
- Le secteur des Rossignols, anciennement prévu à l'urbanisation, mais très excentré, s'avère le plus proche des zones à enjeux environnementaux et nous semble devoir être abandonné
 - *Est-on vraiment obligé de garder la Stiermatt ? Le conserver, c'est faire une fleur au privé !*
 - Non, on peut le garder comme poumon vert et en faire le Central Park de Bischoffsheim !
 - Le choix ne doit pas se faire en fonction des intérêts individuels, mais de l'intérêt pour la commune au regard de ses objectifs politiques.
 - Néanmoins, il faudra évaluer finement à la fois les avantages et les risques en cas d'hypothèse de déclassement, les recours se multipliant contre les documents d'urbanisme avec le risque d'une annulation potentielle du PLU
- Pour le secteur Spergasse, les hypothèses actuelles se fondent sur le diagnostic qui a mis en évidence, d'une part le besoin de développement de l'activité économique, d'autre part le développement naturel du village le long de la RD. Plutôt que de coincer une zone d'habitat entre la RD et la voie ferrée, on avait l'idée d'une zone mixte habitat/commerces/services, pour proposer une nouvelle offre de services à la population dans des locaux adaptés, incluant des structures de type pépinière d'entreprise ou maison de services.
- Le bilan fait par le PETR sur les zones d'activité a mis en évidence qu'il reste très peu de terrains libres dans les ZA. Par ailleurs il s'agit de proposer une offre complémentaire aux activités et artisanats hébergés dans les ZA. Mais

bien sûr, des échanges sont encore nécessaires, notamment avec la COMCOM pour valider ces hypothèses.

- Sur le secteur sud, on a aussi la possibilité de constituer une réserve foncière pour les équipements publics. Beaucoup sont saturés, vétustes ou inadaptés aux besoins actuels : le cimetière est en limite de capacité, il faut envisager une sortie de la caserne des pompiers et le besoin d'une salle associative est identifié. Ce secteur nous permet d'anticiper les besoins de la collectivité, à proximité du centre, dans un contexte où la majeure partie des réserves foncières communales ont été consommées

- ✓ *Quels scénarios sont privilégiés ?*
 - On a d'abord besoin d'échanger avec vous. L'urbanisation des deux zones sud nécessiterait la création de giratoire pour gérer les flux automobiles, qui permettraient aussi de traiter qualitativement les entrées de village

- ✓ *Je m'interroge sur la pertinence à prévoir des commerces, sachant qu'Obernai développe une zone dédiée à moins de 2km. Pourquoi ne pas inverser et planter les commerces au nord ?*
 - Les nombreuses discussions qu'on a eues avec les professionnels concourent à choisir une implantation le long de la route d'Obernai ou de Molsheim, plus pertinente en terme de visibilité, grâce au trafic. Par ailleurs le secteur est coincé entre la voie ferrée et la RD et moins noble pour une extension à usage d'habitation

- ✓ *Quel développement prévoit-on pour les zones d'activités ?*
 - Au nord, la zone Aa sera reclassée en Ux pour répondre à l'évolution de l'activité
 - Sur la zone des Acacias, il faudra prévoir une étude Loi Barnier pour intégrer la dimension paysagère et favoriser l'intégration des futures constructions dans le paysage. Les dispositions réglementaires seront reprises également en ce sens.

- ✓ *Il y a quelques années avait été évoquée l'idée d'une conurbation Obernai-Bischoffsheim qui pourrait se prolonger jusqu'à Rosheim*
 - Une urbanisation continue entre les communes n'est pas souhaitable, et d'autant moins avec l'entrée en vigueur des dernières évolutions législatives

- ✓ *Il n'y a pas d'aire de passage pour les gens du voyage sur le territoire intercommunal, alors que la législation le prévoit. Pourrait-on nous en imposer une ?*
 - Le cas échéant, c'est un point qui ne peut se discuter qu'au niveau intercommunal

- ✓ *On inscrit des objectifs d'urbanisation avec des superficies précises : quels sont nos obligations en termes d'urbanisations réelle ?*
 - Les hypothèses de développement sur lesquelles est élaboré le PLU ne constituent que des objectifs de développement. On ne peut contraindre personne à urbaniser. Mais on ne peut ignorer le fait que de nombreux promoteurs font des démarches pour acquérir des terrains et que les transactions foncières s'accélèrent.

- ✓ *Les hypothèses envisagées me semblent constituer la seule opportunité de développement*

- ✓ *La réflexion sur l'implantation des commerces au sud devra être approfondie pour être pertinente, notamment quand on voit la difficulté qu'il y a à trouver*

quelqu'un pour pérenniser le PROXI. Mais j'ai aussi peur que cela dénature cette zone très végétalisée en entrée de village depuis Obernai.

- Entre Bischoffsheim et Obernai, on a un grand corridor écologique qui ne risque pas de disparaître. Toutefois, cette préoccupation a été prise en compte dans la réflexion sur le zonage qu'on envisage de réduire côté Sud pour conserver une zone de transition avec les vergers sur le ban d'Obernai.
 - En ce qui concerne le PROXI, le problème vient sans doute d'une localisation pas adaptée à ce type de commerce
 - La difficulté à trouver un repreneur pour des commerces situés dans des vieux bâtiments est aussi liée aux difficultés d'adaptation du bâti aux besoins et à l'évolution des contraintes réglementaires, ce qui nous conforte dans l'idée de créer des constructions neuves adaptées, attractives et pérennes. Il pourrait s'agir aussi bien d'un commerce que d'un cabinet comptable ou d'un salon de tatouage.
- ✓ *Ces scénarios me semblent cohérents et à apte à répondre à des enjeux multiples (habitat, paysage, économie)*
- En allant plus loin dans la réflexion, on pourrait utiliser les accès à la zone depuis le futur giratoire pour faciliter l'accès au Bischenberg et désengorger les voies existantes, tout en repensant les interactions multimodales à travers une séparation nette de la voiture et des mobilités douces ;
- ✓ *Il faut certes densifier les dents creuses, mais aussi préserver des îlots de fraîcheur en renforçant la plantation d'arbres au lieu de construire plus à la verticale*
- Même si on ne le souhaite pas, on y est un peu contraint par l'Etat et les évolutions réglementaires...

Aucune remarque supplémentaire n'ayant été formulée, le maire remercie l'ensemble des participants et clôt le débat.

Le présent compte-rendu de débat sera notifié à :

- Madame la sous-préfète chargée de l'arrondissement de Molsheim

A Bischoffsheim, le 08/09/2022

Le Maire,

Claude LUTZ

