



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

BISCHOFFSHEIM

ANNEXE

ÉTUDE LOI BARNIER AU TITRE DU L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME

Révision n°2 du PLU le 11/12/2022
Mise à jour du PLU le 06/06/2029
Mise à jour du PLU le 10/12/2030
Mise en compatibilité du PLU le 10/04/2033

ZONE D'ACTIVITÉ DES ACACIAS

REVISION DU PLU

ARRET

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

A BISCHOFFSHEIM,
le 24 février 2025

Le Maire,
Claude LUTZ



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

67210 OBERNAI

MAITRISE D'OUVRAGE
COMMUNE DE BISCHOFFSHEIM
1 RUE DES ECOLES
67870 BISCHOFFSHEIM

5 – ANNEXES

5.3 - ÉTUDE LOI BARNIER AU TITRE DU L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME

ZONE D'ACTIVITE DES ACACIAS COMMUNE DE BISCHOFFSHEIM

LE PHIL

21 rue des Rustauds
67 700 MONSWILLER
M. 06 25 84 78 00
E. t.leleu@live.fr
W. www.lephil.fr

• **ECOSCOPI**

• 9 rue des Fabriques
• 68 470 FELLERING
• T. 03 89 55 64 00
• E. secretariat@ecoscop.com
• W. www.ecoscop.com

Réalisation

LE PHIL

21 rue des Rustauds

67700 MONSWILLER

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	4
1.1. Contexte de l'étude	4
2. DESCRIPTION DU SITE EXISTANT	5
2.1. Description du site et de son environnement	5
2.2. Étude de l'impact d'un projet de construction.....	11
3. PRESENTATION DU PROJET ENVISAGE SUR LE SECTEUR	14
4. ACTIONS PAYSAGERES A METTRE EN PLACE	15
4.1. Actions à mettre en œuvre à l'échelle de la zone.....	15

1. PREAMBULE

1.1. Contexte de l'étude

Extrait de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 141-19 »

Extrait de l'article L.111-7 du code de l'urbanisme :

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public. »

Extrait de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

La présente étude s'inscrit dans le cadre de la révision du PLU de Bischoffsheim, engagée par la commune. Elle a pour but de présenter les dispositions permettant d'intégrer un projet d'implantation d'un bâtiment d'activité tertiaire et d'un espace de loisir aux abords de la RD 500, en réduisant à 50 m la marge de recul actuellement fixée à 100 m.

Le présent document aborde :

- - L'analyse de l'état existant,
- - La définition d'un projet urbain, prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale de l'urbanisme et des paysages,
- - La traduction réglementaire dans le Plan Local d'Urbanisme

2. DESCRIPTION DU SITE EXISTANT

2.1. Description du site et de son environnement

2.1.1. Périmètre et situation du secteur d'étude

Le secteur se situe à Bischoffsheim, à 25 km à l'ouest de Strasbourg, au sein de Communauté de communes des Portes de Rosheim, dans le département du Bas-Rhin, en Région Grand Est.

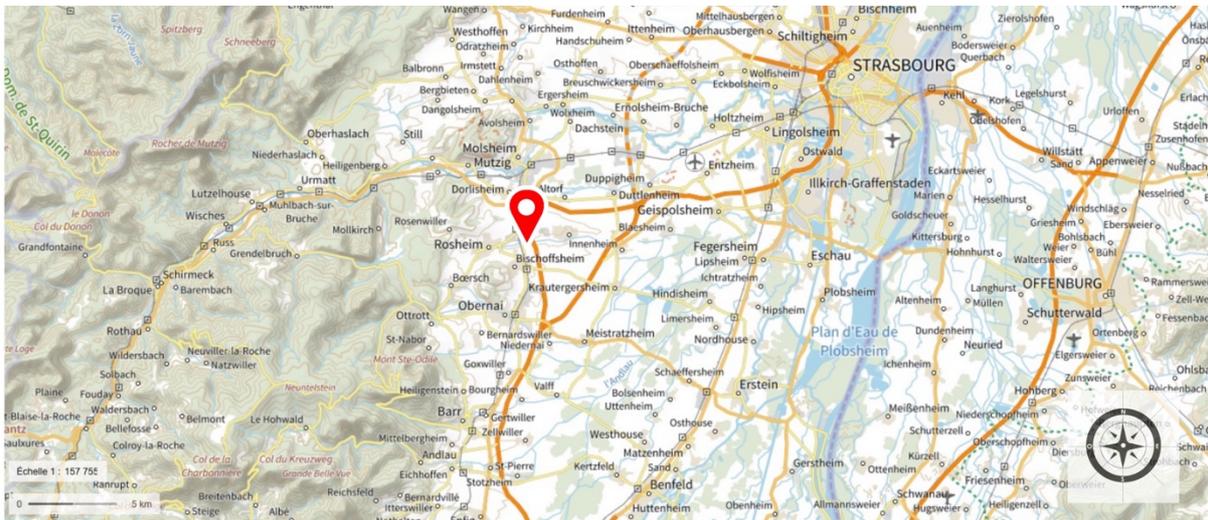


Figure 1 : situation de Surbourg
fond de plan : IGN®

A Bischoffsheim, le secteur, en zone UX1, d'environ 10 ha, est situé à l'est de l'agglomération, à proximité de la RD 500. Il est bordé à l'ouest et au sud par la rue des Acacias qui dessert la zone d'activité. Le secteur est bordé au nord par la RD 207

Le site est actuellement accessible en voiture par la rue des Acacias



Figure 2 : situation du secteur dans l'agglomération de Surbourg.
fond de plan : IGN®

2.1.2. Le grand paysage

Les caractéristiques paysagères lointaines



Figure 3 : grand paysage du piémont vosgien. Bischoffsheim depuis la RD 500

Le piémont vosgien correspond aux abords du relief des Vosges. Les coteaux ouverts en belvédère vers l'est, sont adossés à la montagne ou constitués par des collines proches du Massif, comme le Bischenberg.

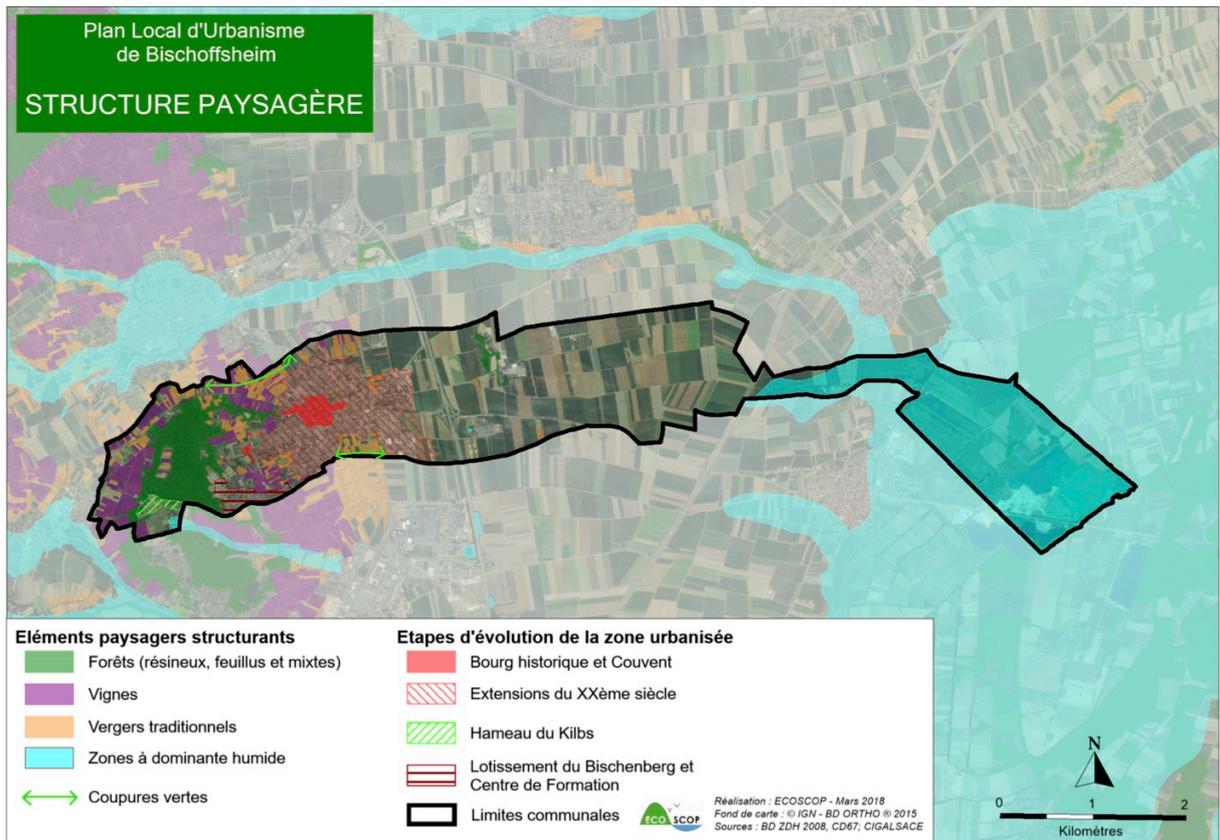
Le piémont est largement marqué par la présence de la vigne autour de villages groupés et distincts. Vers l'ouest, le passage à la forêt vosgienne contraste fortement avec le vignoble. A l'est, les terres agricoles de plaine succèdent à la vigne. Le ban communal de Bischoffsheim s'étend au-delà de l'A35, qui marque la limite est du piémont est qui forme avec la RD500, la ligne de chemin de fer et les autres axes de desserte, un maillage dense majoritairement nord-sud

Bischoffsheim, historiquement implanté au pied du Bischenberg, est un village-tas organisé au carrefour deux axes principaux, la rue Principale et la route d'Obernai/Molsheim. Cette dernière permet de rejoindre Molsheim, à 7 km, au nord et Obernai, à 3 km, au sud. La rue Principale, qui traverse le village de l'est à l'ouest, relie Boersch à l'ouest. Elle se prolonge à l'est vers la RD 500 et l'autoroute A 35, à 5 km, par la route de Krautergersheim (RD 207) qui surplombe le secteur de la zone d'activité des Acacias

Structuré paysagère de Bischoffsheim

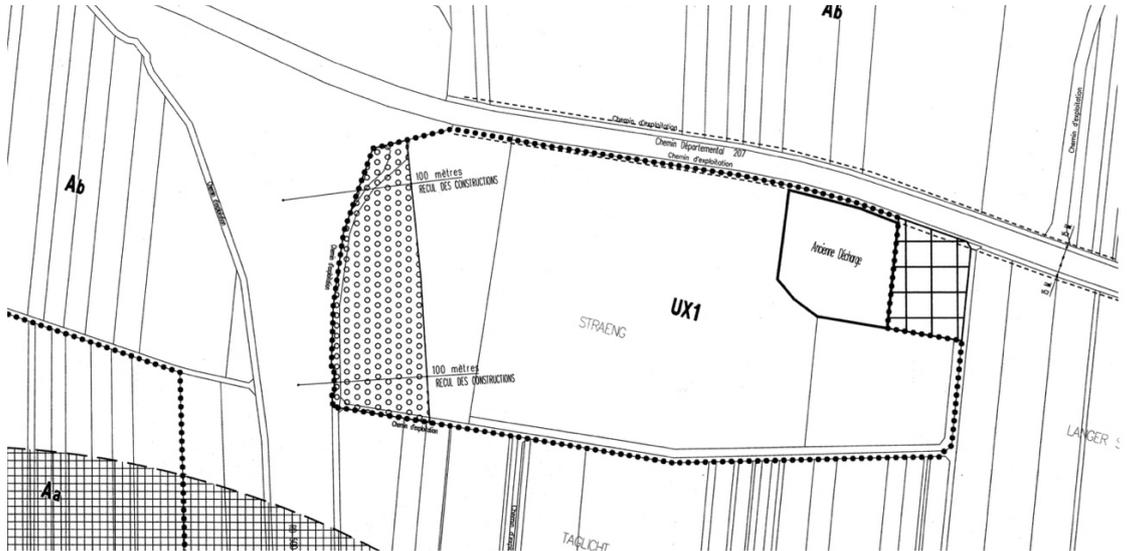
- Au pied d'un mont qui surplombe le ban communal ;
- Une plaine agricole typique de la plaine d'Alsace;
- Une artère centrale qui constitue un véritable axe structurant de la commune, la RD216, qui traverse les lieux emblématiques de la ville et qui amène sur les pentes du Bischenberg ;
- Le couvent du Bischenberg qui surplombe le centre-bourg et constitue un point d'appel depuis l'entrée de la commune ;
- Vignoble escarpé sur les pentes du Bischenberg et les mosaïques de pré-vergers qui le complètent, permettant une diversité écologique et paysagère à flanc de coteau ;
- - Les perspectives depuis les points hauts sur les pentes du Bischenberg qui permettent d'observer la commune et la plaine d'Alsace ;
- - La forêt du Bischenberg, à l'ouest, qui constitue la trame forestière de la commune ;

- - Un patrimoine culturel très présent en de multiples endroits de la ville



2.1.3. Présentation de la zone d'activité des Acacias

Le PLU actuel



Le secteur est actuellement classé en zone UX1. Il est destiné à des bâtiments d'activité. Le recul des constructions, de 100m par rapport à l'axe de la RD 500, est matérialisé au plan de zonage.

Le cadastre



Présentation du secteur

La zone d'activité, accessible par la rue des Acacias, depuis le giratoire de la RD 500 a été urbanisée à environ 50 % sur sa partie est, sur environ 5 ha.

Trois activités sont présentes sur le secteur :

- Une entreprise de transports routiers de fret interurbains : la société Klein – Les Routiers de l'Est.



Figure 6 : vue depuis la rue des Acacias (2)



Figure 5 : Les Routiers de l'Est et l'Appart'Hôtel (3) et (4)

2.2. Étude de l'impact d'un projet de construction

Cette étude vise à justifier la modification des règles de recul par rapport à la RD 500. Il s'agit de mettre en évidence les caractéristiques paysagères aux abords de la route express, et d'anticiper l'impact visuel d'un futur projet dans le secteur.

Après avoir analysé la séquence visuelle depuis la RD 500, nous présenterons un projet d'implantation de bâtiments d'activité et les mesures à mettre en œuvre pour son intégration dans le paysage.

2.2.1. Approche visuelle : depuis la RD 500

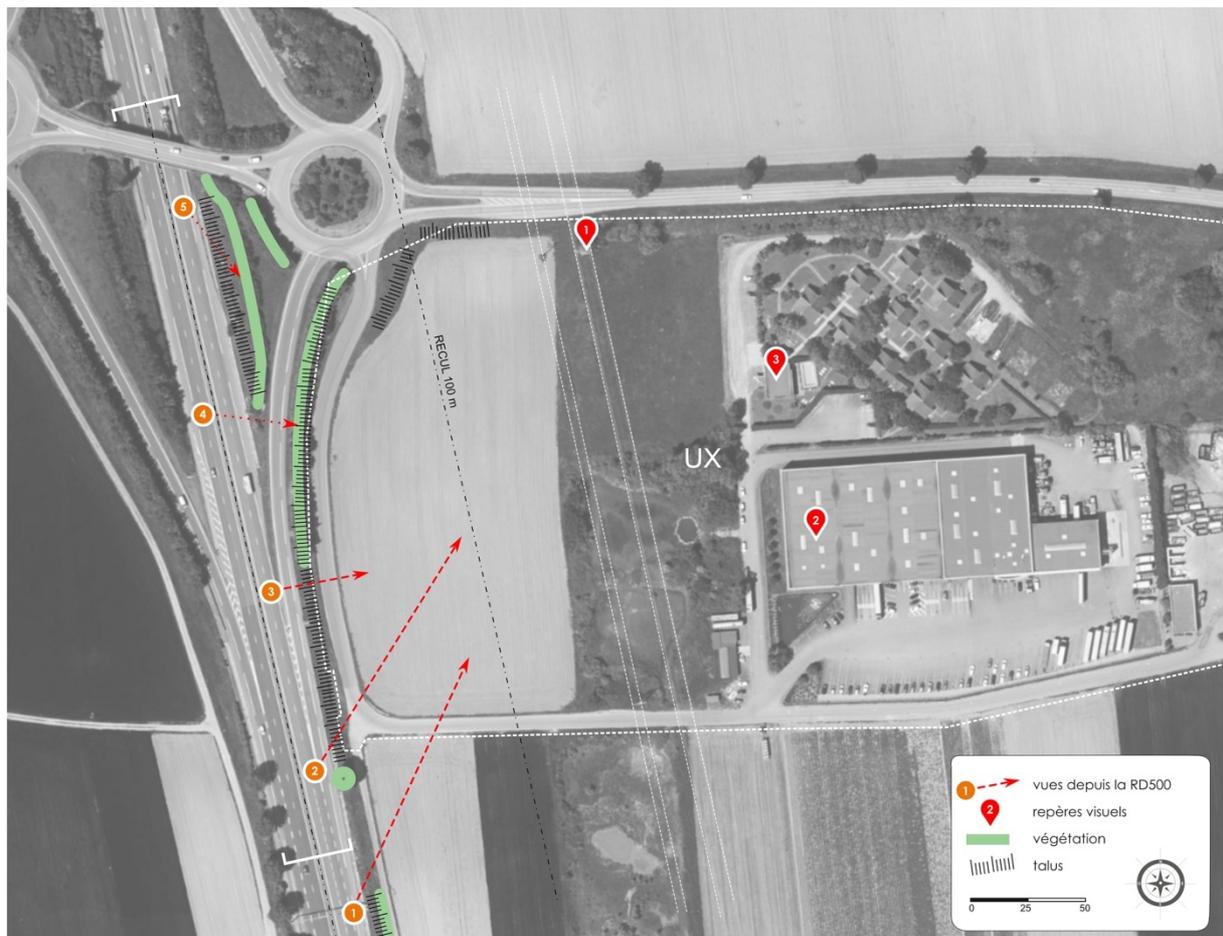


Figure 6 : repérage des vues depuis la route de Sultz-sous-Forêt

La séquence se déroule le long de la RD 500. Celle-ci longe le site sur sa frange ouest à environ 35 m de l'axe de la voie. Des repères visuels sont notés de 1 à 3 :

1. Pylône de la ligne à haute tension
2. Bâtiment du transporteur routier
3. Bâtiment d'accueil de la résidence hôtelière

Vue ① depuis la RD 500



Figure 7 : vue (1) depuis la RD 500

Le site apparaît tardivement sur le parcours, lorsque la haie bordant la voie s'interrompt. On distingue particulièrement les pylônes électriques et les bâtiments d'activité existants. Le site est visible dans son intégralité. La pente du terrain est perceptible. On distingue également les massifs arborés présents sur le secteur.

Vue ② depuis la RD 500



Figure 8 : vue (2) depuis la RD 500

A l'approche de la voie de sortie, le site est parfaitement visible. Les bâtiments existants se fondent dans la végétation, particulièrement en été.

Vue ③ depuis la RD 500



Figure 9 : vue (3) depuis la RD 500

Les vues sur le site sont interrompues par les haies situées en bordure de la voirie. La route est légèrement plus haute que le site d'étude.

Vue ④ et ⑤ depuis la RD 500



Figure 10 : vue (4) depuis la RD 500



Figure 11 : vue (5) depuis la RD 500

3. PRESENTATION DU PROJET ENVISAGE SUR LE SECTEUR

3.1.1. Situation

Le projet s'implante sur les terres agricoles en frange ouest. Un pylône de la ligne HT à 20 000 V est présent sur le site.

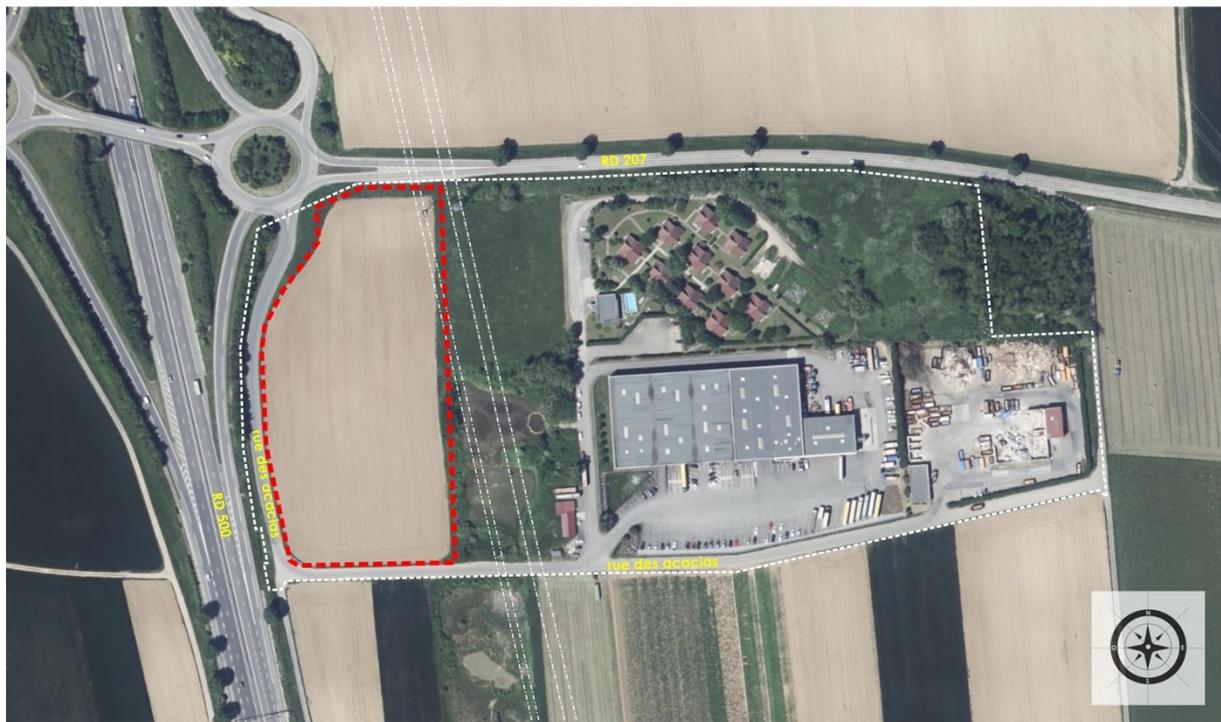
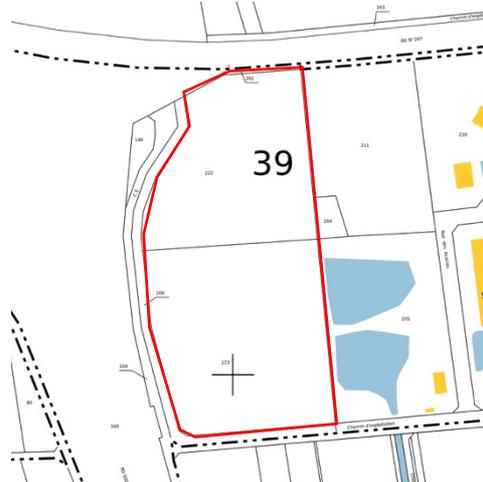
Deux parcelles sont concernées, sur un total de **2,10 ha**

Références de la parcelle 000 39 222

9 171 m²

Références de la parcelle 000 39 223

11 870 m²



4. ACTIONS PAYSAGERES A METTRE EN PLACE

4.1. Actions à mettre en œuvre à l'échelle de la zone

4.1.1. Projet de règlement

Éléments à retenir du projet de règlement de la zone UX1

- La hauteur maximale de la construction est fixée à 12 mètres
- L'utilisation de couleurs vives, blanches, ou réfléchissantes est interdite.
- Les espaces non bâtis doivent être aménagés, plantés et entretenus. Des écrans boisés ou des haies vives seront aménagés autour des parkings, et lorsque leur superficie excèdera 200 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect et l'intégration dans le paysage.
- La bande totalement inconstructible fera l'objet d'un aménagement paysager. 25% au moins de sa superficie sera végétalisée (plantations arborées ou arbustives) et sera conçue de manière à constituer un filtre entre la RD 500 et la zone d'activité.
- Les bordures de voies seront plantées d'arbres haute tige.
- Le couvert végétal autour de la mare fondrière sera renforcé.
- Les terrains de construction le long de leur périphérie seront végétalisés sur une largeur de 4 mètres.
- Les essences de toutes les plantations choisies seront locales

4.1.2. Enjeux et actions paysagères envisageables

Architecture, volumes, implantation

Afin de répondre à la nécessité d'améliorer la perception visuelle du projet on s'attachera en particulier à :

- Réduire l'impact visuel des projets de construction en évitant les couleurs vives ou blanches
- Favoriser l'insertion paysagère des constructions en privilégiant un « morcellement » des volumes bâtis, des hauteurs limitées.

En outre, les bâtiments devront être conçus en réponse au domaine public plutôt qu'en tournant le dos à ces espaces, avec une haute qualité en termes de détails, de choix de matériaux et disposition des ouvertures : par exemple, la façade principale d'un bâtiment qui donne sur une rue principale ou un espace public, doit être de haute qualité et distinctive par l'utilisation de ses matériaux et la conception du bâtiment : on évitera particulièrement les façades aveugles où les matériaux de façades que l'on assimile habituellement aux bâtiments d'activité peu qualitatifs (bardage métalliques)

Traitement paysager

Les bâtiments et leurs abords s'inscriront ainsi dans une trame végétale qui, au-delà de son intérêt paysager, répond aux objectifs d'infiltration des eaux pluviales, permet d'améliorer la biodiversité en offrant un refuge pour la petite faune locale, améliore la qualité de l'air, amènent des îlots de fraîcheur, fait varier les espèces végétales, crée de l'ombre

La frange végétale de l'opération est particulièrement consistante, pour « dominer le bâti », avec la présence de hautes tiges, et le traitement végétal accompagne également les zones de stationnement et les limites parcellaires.

Schéma de plantation des franges de l'opération

Face à la RD 500 la limite devra être végétalisée sur 3 strates (herbacée, arbustives, arborée), afin d'obtenir un bel effet de lisière.

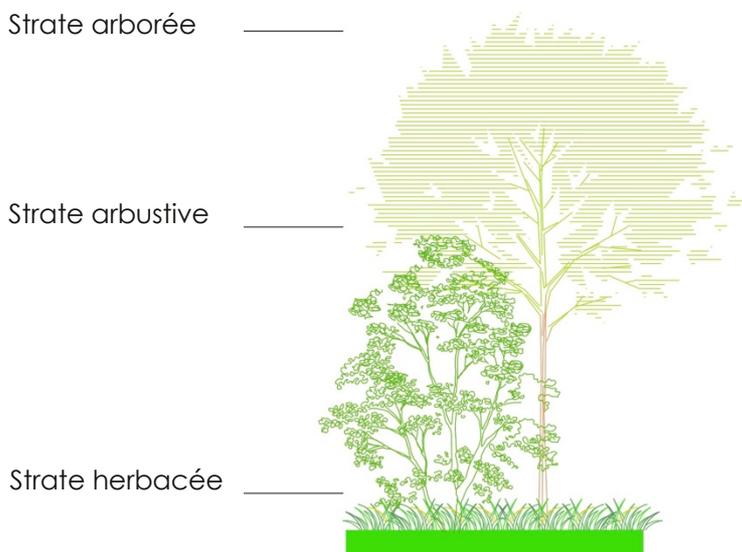
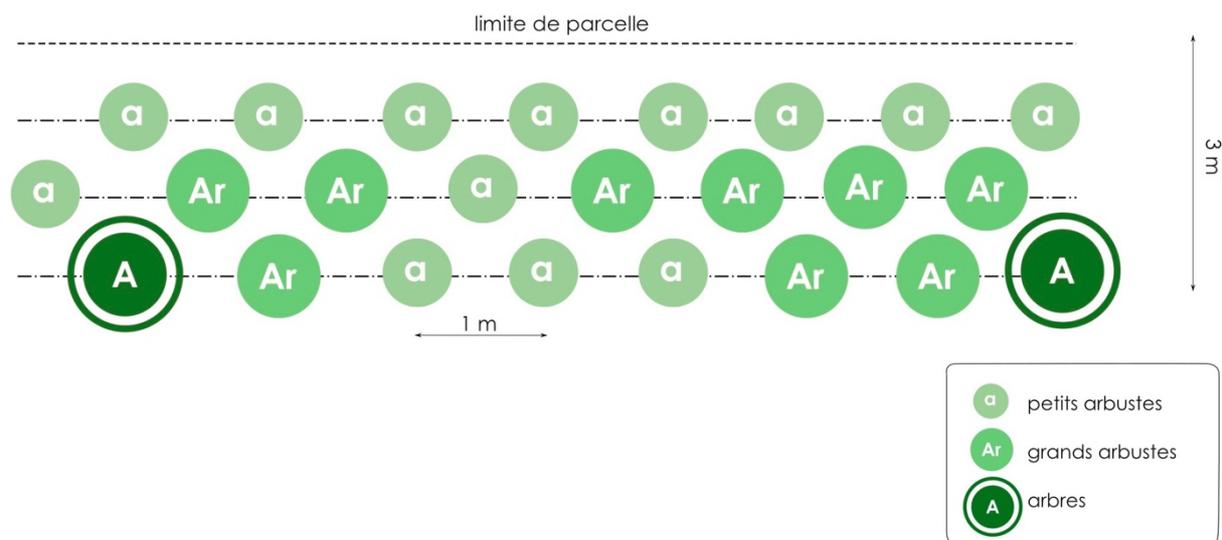


Figure 12 : strates végétales

On évitera les haies mono-spécifiques, plus fragiles en cas d'attaque parasitaire ou d'incident climatique. En outre, d'un point de vue esthétique, le mélange d'espèce offrira une variété de couleurs, de fleurs, à des périodes différentes.

D'autre part, quelques essences pourront être persistantes ou marcescentes, afin d'avoir une végétation intéressante toute l'année.

Néanmoins, on évitera les conifères qui ne constituent pas les haies traditionnelles du paysage local.



Liste d'essences locales

On préférera les espèces locales mieux adaptées au climat local et à la nature du sol. Les

espèces exotiques sont en outre plus sensibles aux maladies et aux attaques parasitaires et peuvent se comporter en espèces invasives concurrençant la végétation locale.

- Amélanchier,
- Aspérule,
- Aubépine,
- Aulne cordé
- Bouleau commun,
- Bourgène,
- Camérisier à balai,
- Cerisier à grappe,
- Charme,
- Chèvrefeuille commun,
- Chèvrefeuille des haies
- Cornouiller mâle,
- Cornouiller sanguin,
- Érable champêtre,
- Fusain d'Europe
- Houx commun
- Lierre
- Noisetier,
- Petite pervenche,
- Poirier sauvage,
- Pommier sauvage,
- Prunelier,
- Prunier sauvage
- Rosier des champs,
- Rosier des haies,
- Rosier glauque,
- Rosier pimprenelle,
- Rosier tomenteux,
- Sorbier de mougeot,
- Sorbier des Alpes
- Sureau à grappe,
- Sureau noir,
- Troène commun,
- Viorne

Simulation de construction en zone UX1



Figure 13 : simulation. Vue depuis la RD 500

L'image présente une simulation de projet de construction dans la marge de recul entre 50 et 100 m par rapport à l'axe de la RD 500.

Une haie paysagère sur 3 strates, mêlant petits, grands arbustes et arbres permet d'intégrer le projet au paysage en entourant les bâtiments et de stationnement d'une végétation variée, qui domine clairement le bâti

Les couleurs vives ou la couleur blanche des façades ont un impact non négligeable sur cette zone particulièrement visible depuis les axes de circulation. Le choix des teintes doit être adapté.

Le projet est adapté au relief existant pour minimiser son impact dans le paysage lointain



Figure 14 : simulation. Vue depuis la RD 500



Figure 15 : simulation. Vue depuis la RD 500