

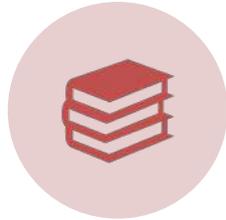
Révision du PLU de Bischoffsheim

Réunion publique n°2





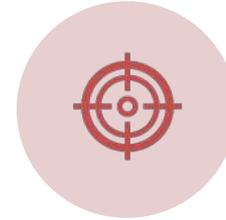
Déroulement de la présentation



QU'EST-CE QUE
LE PLU ?



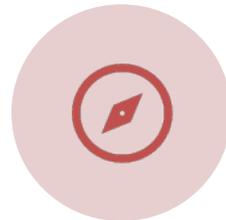
PLANNING



PROJET
COMMUNAL



TRADUCTION
RÉGLEMENTAIRE



SUITE DE LA
PROCÉDURE



QUESTIONS /
ÉCHANGES



Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?



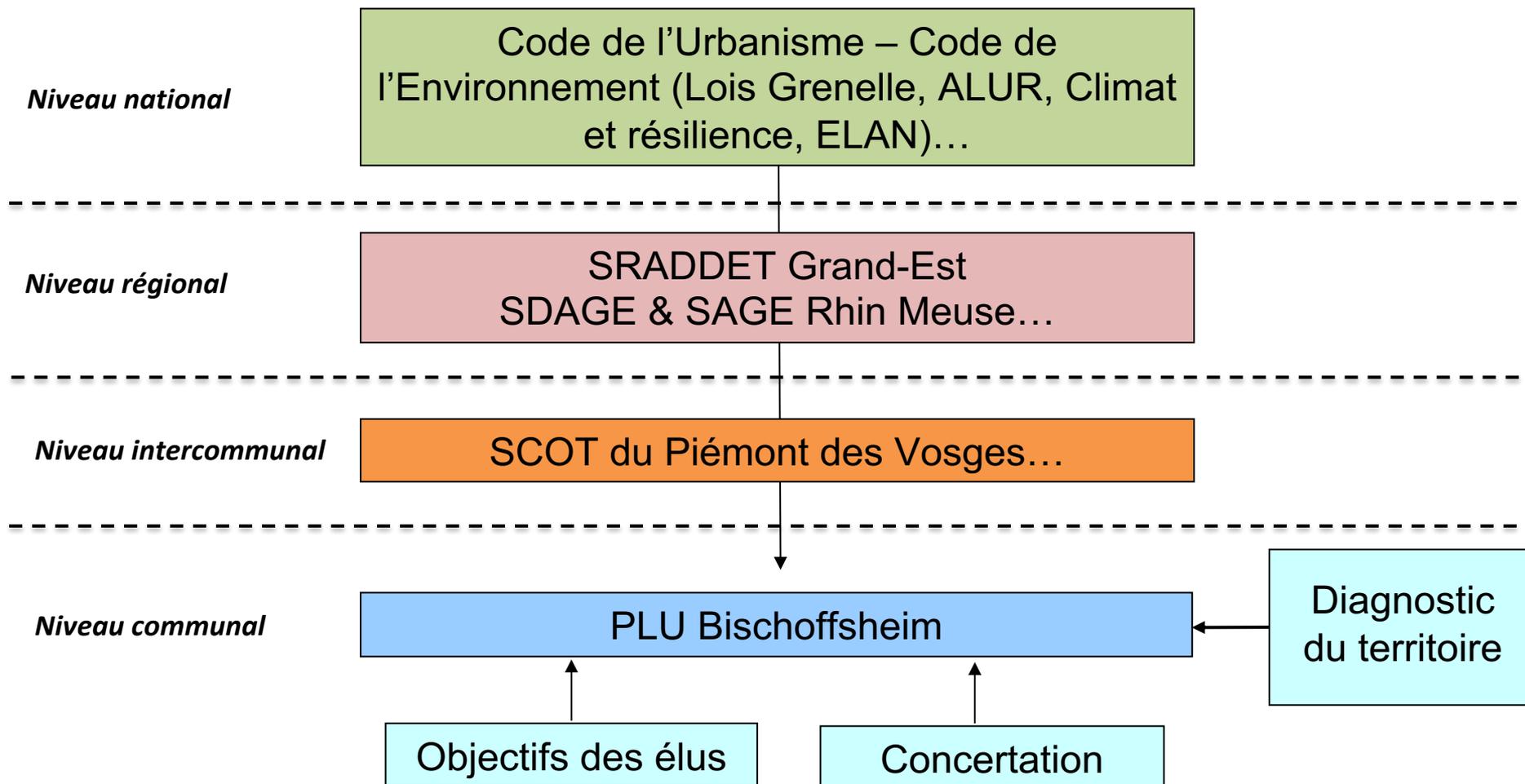
- Le PLU est un **document stratégique pour la commune** :
 - il fixe des orientations, objectifs et règles en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les 15 prochaines années (horizon 2040)
 - Il fixe les règles du PLU sur la base desquelles les permis de construire / d'aménager et déclarations préalables sont instruits
- **Le PLU n'est pas un document figé dans le temps** : même après son approbation, il est toujours possible de le faire évoluer (pour prendre en compte les nouveaux projets / besoins).
- **Il se compose de plusieurs documents** :
 - Rapport de présentation : diagnostic + explications des choix retenus
 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - Règlement écrit et plan de zonage
 - Évaluation environnementale
 - Annexes



Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?



- L'élaboration du PLU s'inscrit dans un cadre strict





Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?



- **Contexte législatif – Loi dite « Climat et résilience » du 24/08/2021**

❖ Objectifs

- **Diviser par 2 la consommation d'espaces** entre 2021 et 2031 (par rapport à 2011-2021)

- À partir de 2031 : réduction de l'artificialisation, pour **atteindre le ZAN* en 2050.**

- ➔ **Les espaces renaturés peuvent être déduit de cette consommation ou artificialisation**

❖ Intégration de l'objectif ZAN dans le respect de la hiérarchie des documents d'urbanisme

- **En premier**, le SRADDET de la Région Grand Est (en cours de modification).

- ➔ Va définir un objectif de réduction par territoire (niveau des SCOT)

- **En deuxième**, le SCOT du Piémont des Vosges, va décliner cet objectif sur son territoire et définir une enveloppe par vocation (habitat, équipements, activités).

- ➔ **Répartition qui se fait en tenant compte des tendances passées**, des polarités, des friches, dynamiques, etc.

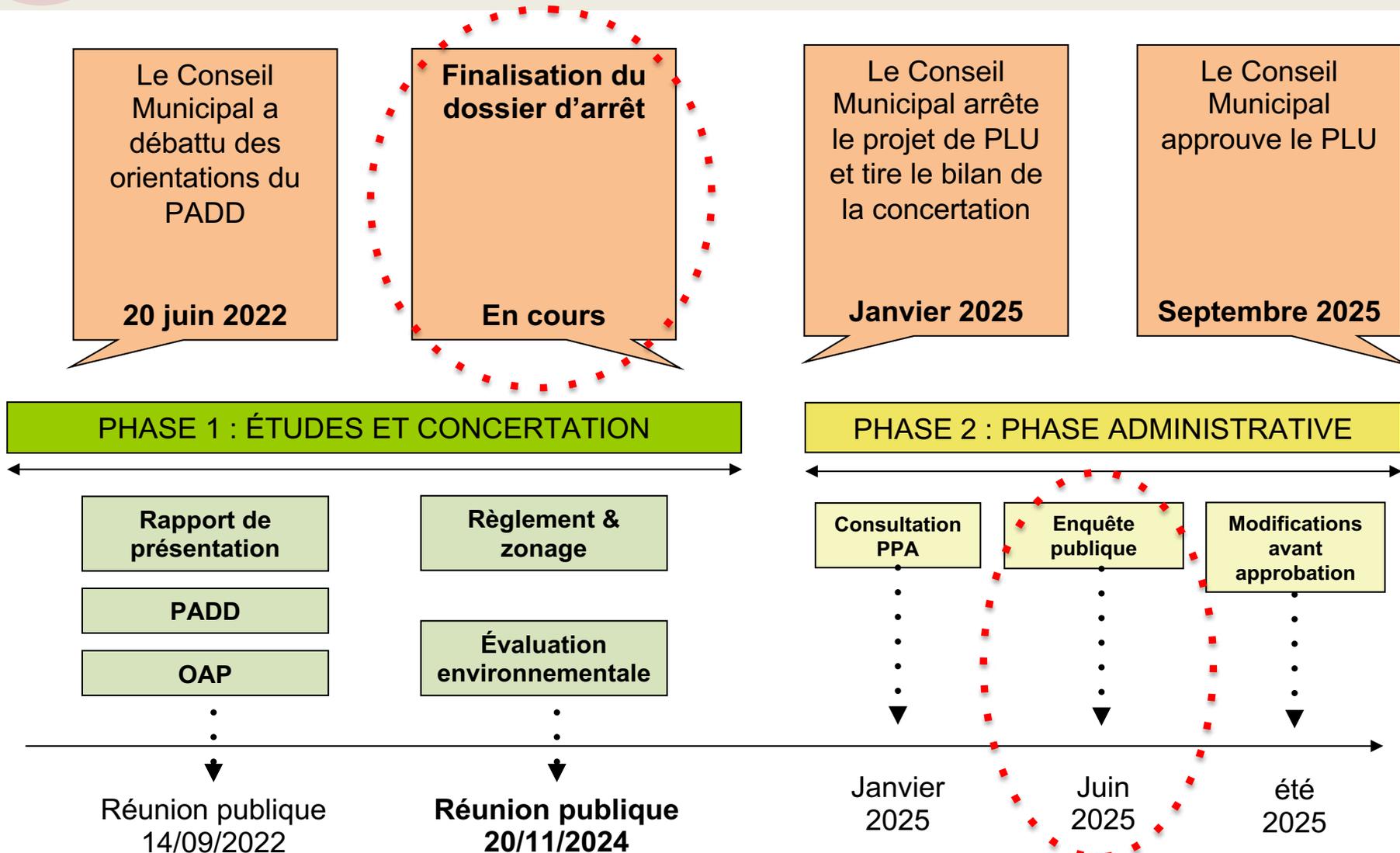
Dans l'attente de ces évolutions, le PLU doit être compatible avec le SCOT en vigueur approuvé le 17/02/2022.

- ➔ Par anticipation, la Commune doit d'ores et déjà supprimer une zone IIAU et réduire le secteur Spergasse

* Zéro Artificialisation Nette



Planning - Où en est la révision du PLU ?





Projet communal

Quelle vision stratégique à l'horizon 2040 ?



Le PADD définit les grandes orientations pour le territoire à l'horizon 2040 (Habitat, transports, espaces naturels, etc.)

❖ **Objectifs du PADD : Poursuivre le développement communal, tout en tenant compte d'un environnement riche mais contraint :**

- proposer une offre mixte de logements, d'équipements et d'emplois
- permettre un développement cohérent et équilibré, en accord avec la préservation de l'environnement, des paysages et du patrimoine

En tenant compte de :

❖ **L'évolution démographique et des besoins en logements**

- 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



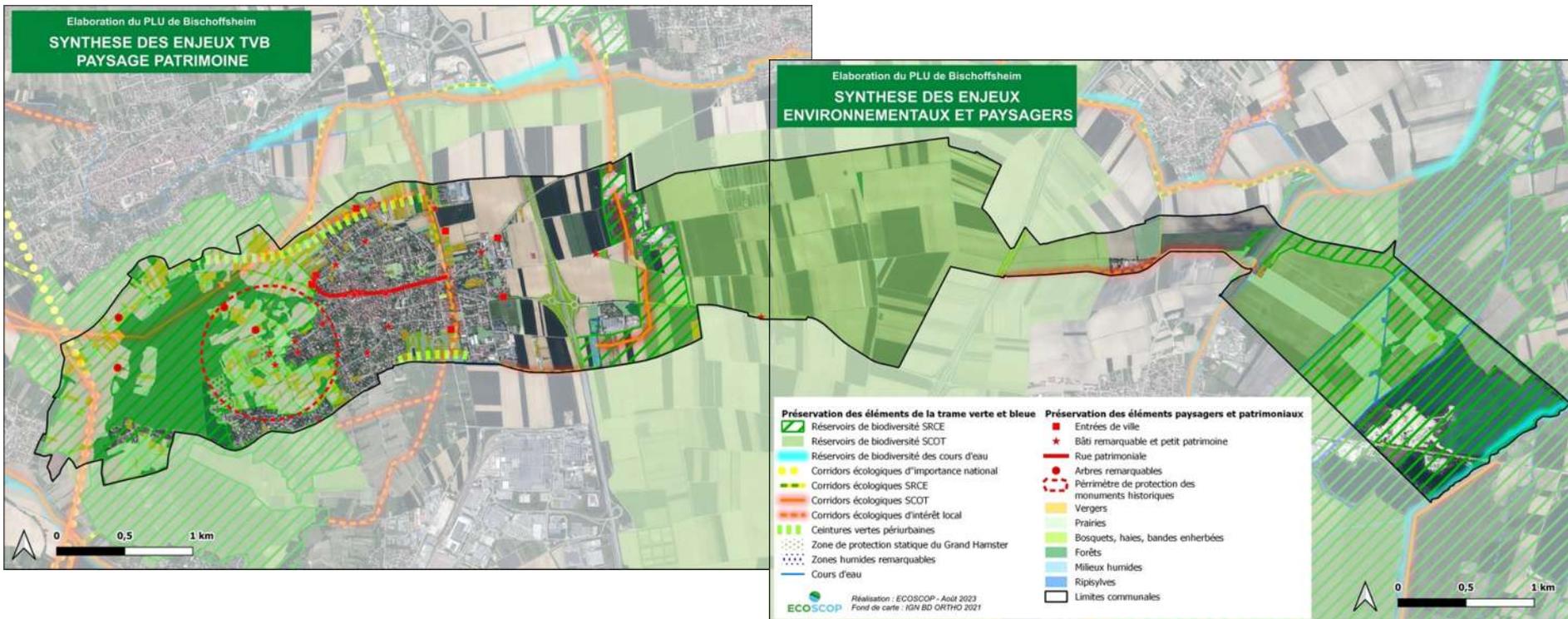
Projet communal

Quelle vision stratégique à l'horizon 2040 ?



❖ Des contraintes environnementales et paysagères

- En respectant les zones de protection fortes sur le Bischenberg, la plaine et dans le Ried





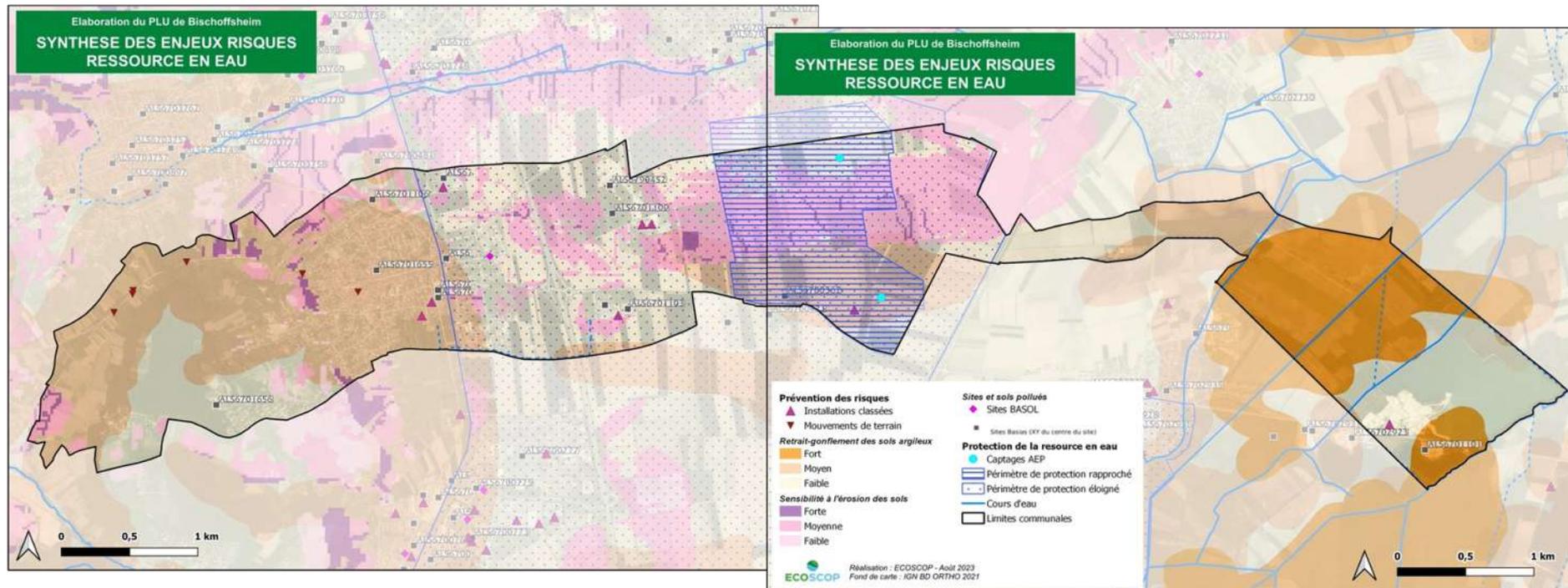
Projet communal

Quelle vision stratégique à l'horizon 2040 ?



❖ Des contraintes environnementales et paysagères

- En évitant les zones à risque (inondable, périmètres de protection de captage d'eau, aléa argile, ...)





Projet communal

Quelle vision stratégique à l'horizon 2040 ?

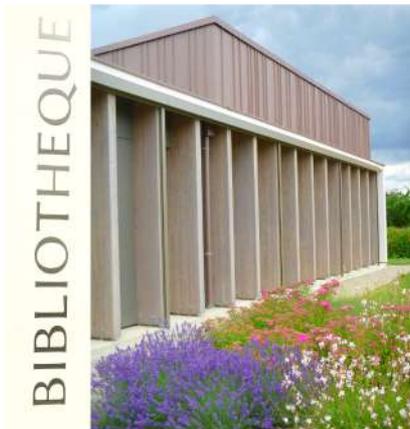


❖ Du tissu économique et de ses enjeux de développement

- Favoriser le maintien et le développement de l'activité artisanale, agricole et de service

❖ Des besoins en équipements

- Répondre à l'évolution des besoins de la population (petite enfance, sport, culture, associations ...)



Traduction réglementaire



Depuis la 1^{ère} réunion publique, les orientations du PADD ont été déclinées dans deux documents du PLU :

- les **OAP** (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- le **règlement**.

○ Les secteurs de développement (zones AU) retenus :

- Secteurs proches des axes routiers et de la gare privilégiés, à enjeux environnementaux faibles
- Maintien de trois secteurs AU pour l'habitat : Bruderberg, Stiermatt et Spergasse (Sud de la rue des Moutons)
- ➔ 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





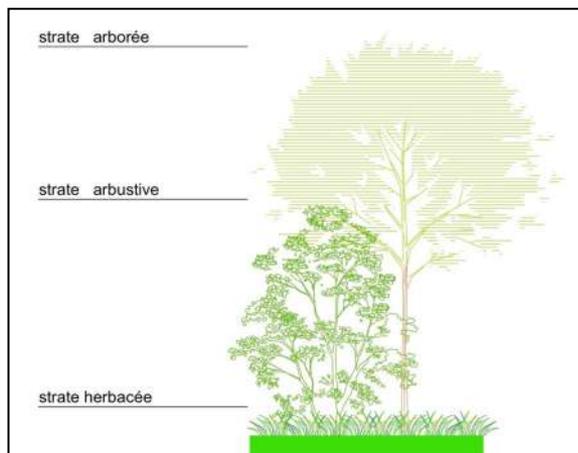
Traduction réglementaire – Les OAP



❖ Les OAP dans les zones d'extensions futures

- Les OAP sont complémentaires du règlement du PLU. Elles donnent les grands principes d'aménagement sur les secteurs de projet (accès, forme urbaine, aménagements paysagers, etc.)
- Les projets (publics ou privés) portés sur ces secteurs devront être compatibles avec les OAP, qui s'imposeront en plus du règlement.

Exemple :
principes d'aménagement
du secteur du Bruderberg



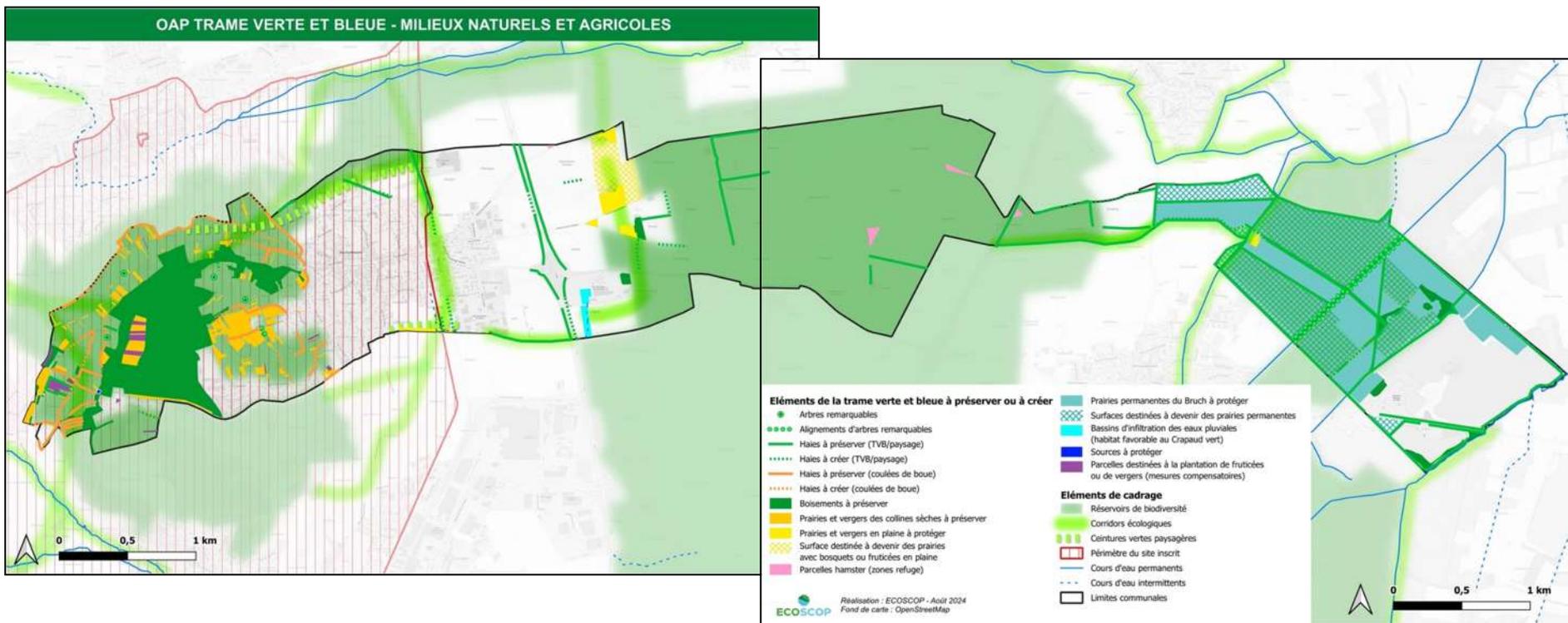
Traduction réglementaire – Les OAP

❖ OAP Trame verte et bleue dans les zones naturelles inconstructibles

L'OAP caractérise les milieux naturels pour mieux les maintenir et les renforcer.

➔ **Les éléments identifiés sont préservés** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et sont traduits dans le règlement écrit.

Ces deux dispositifs sont complémentaires.





Traduction réglementaire – Le règlement



La partie réglementaire se compose de :

- **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 MH, 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 (en plus des orientations des OAP).**



Traduction réglementaire – Le règlement



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

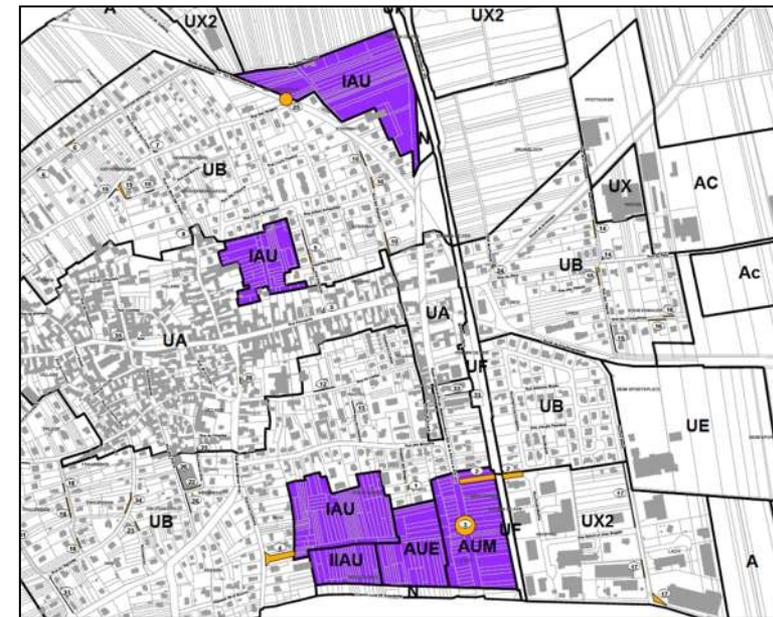
2AU : à urbaniser à vocation d'habitat à long terme

Zone A : dédiée à l'activité agricole (*comprend 2 secteurs*)

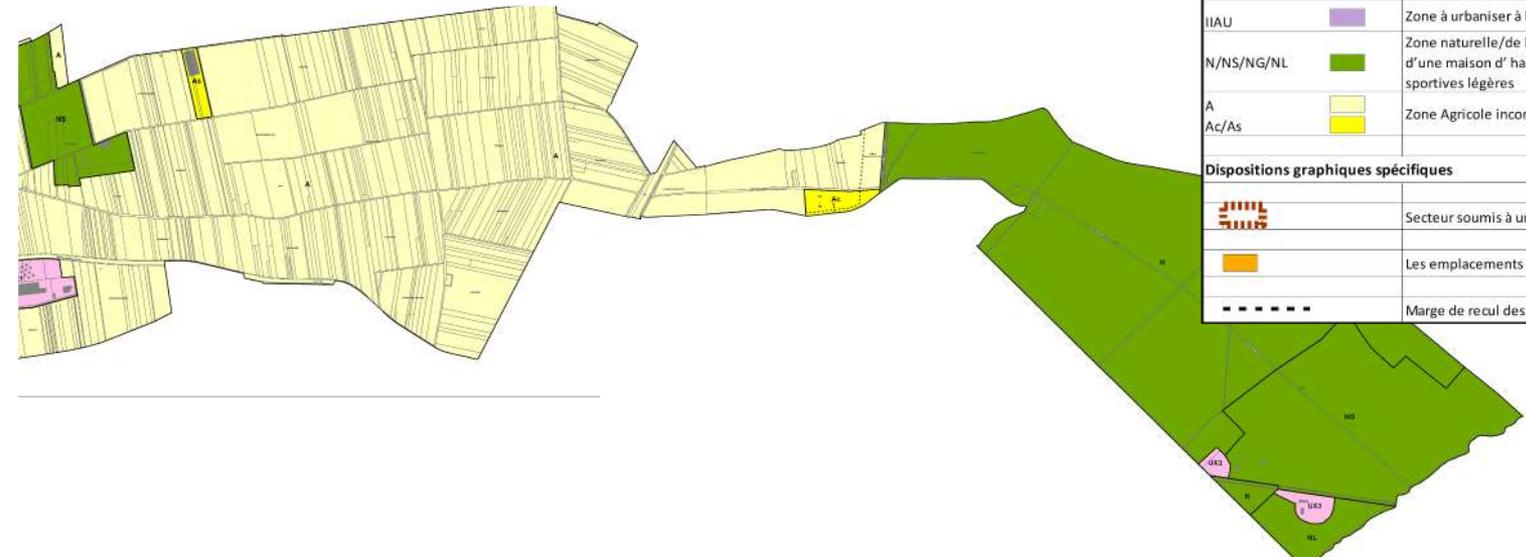
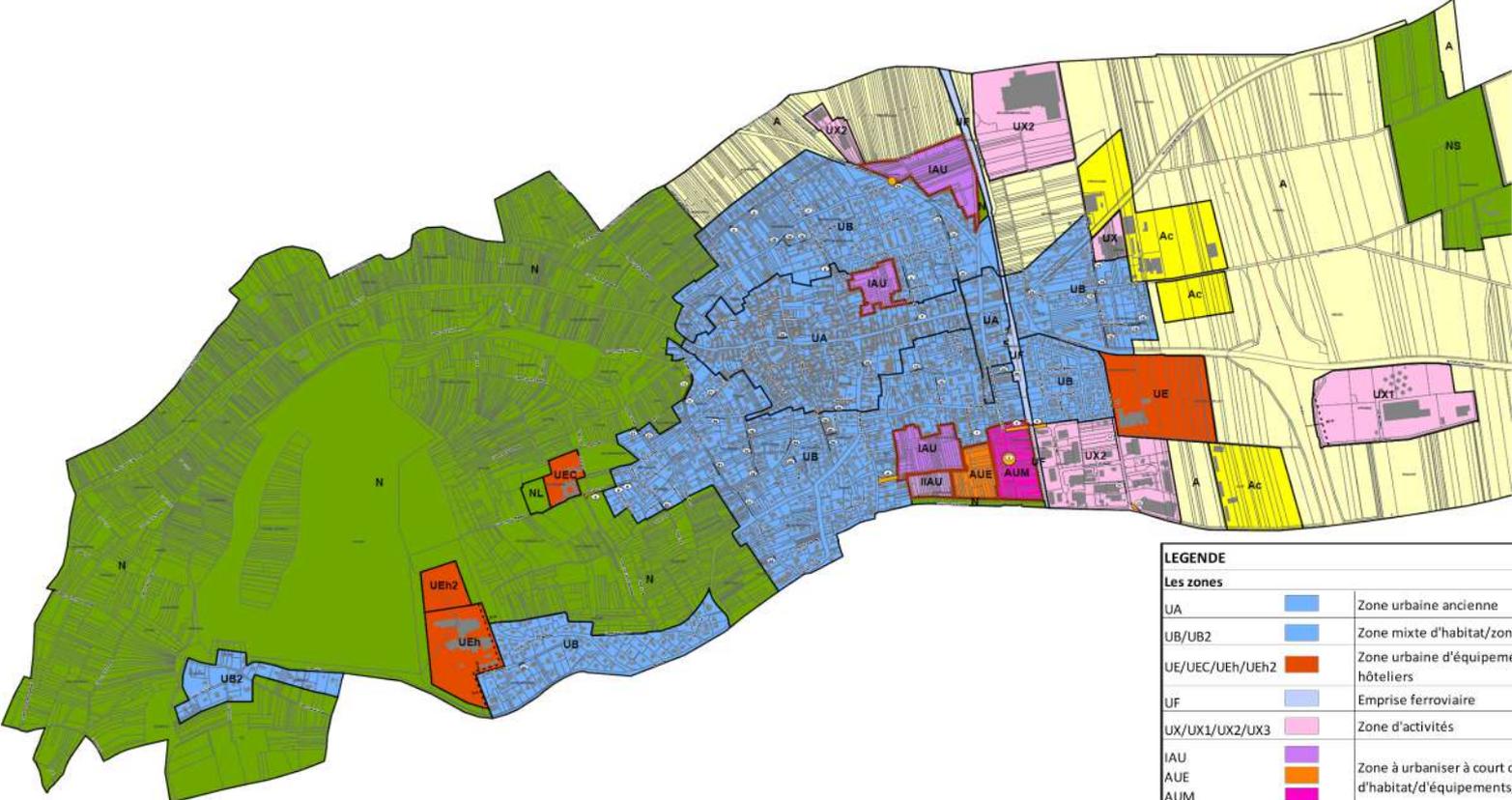
Zone N : qui présente les habitats les plus riches (*comprend 2 secteurs*)

| 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 | 1,1% |
| TOTAL | 1233,1 | 100% |

83,8 % en zone A et N



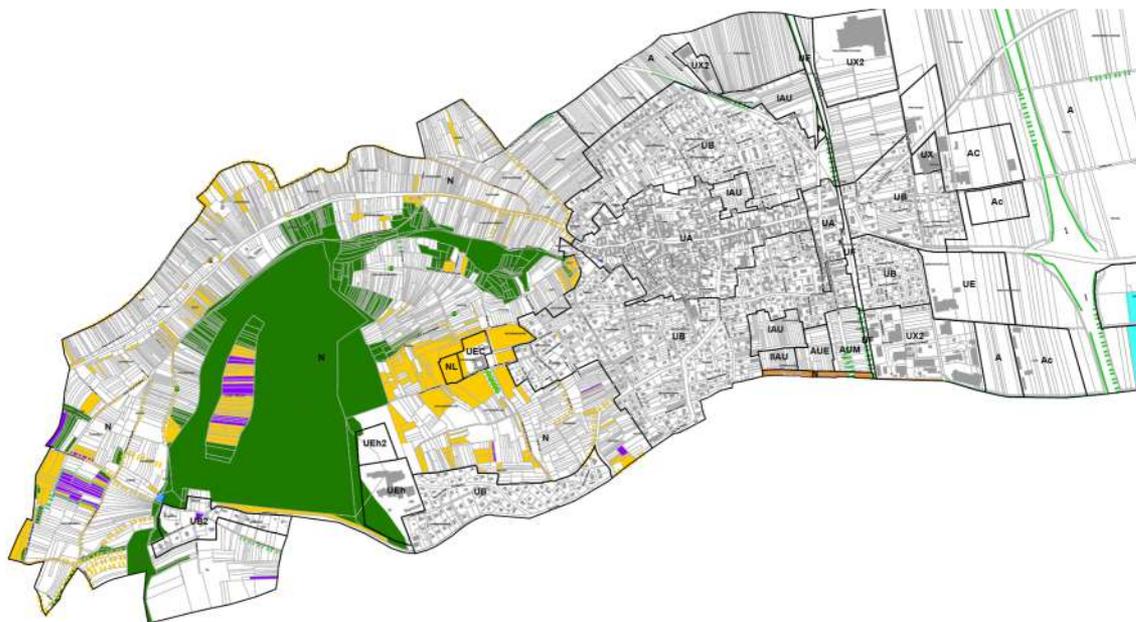
*** Toutes ces zones AU sont concernées par une OAP**



| LEGENDE | | |
|--|--|---|
| Les zones | | |
| UA | | Zone urbaine ancienne |
| UB/UB2 | | Zone mixte d'habitat/zone d'habitat du Kilbs |
| UE/UEC/UEh/UEh2 | | Zone urbaine d'équipement/pouvant accueillir des établissements hôteliers |
| UF | | Emprise ferroviaire |
| UX/UX1/UX2/UX3 | | Zone d'activités |
| IAU | | Zone à urbaniser à court ou moyen terme à destination d'habitat/d'équipements/d'habitat et d'activité |
| AUE | | |
| AUM | | |
| IIAU | | Zone à urbaniser à long terme |
| N/NS/NG/NL | | Zone naturelle/de la sablière/de la gravière/permets l'évolution modérée d'une maison d'habitation /permet le développement d'installations sportives légères |
| A | | Zone Agricole inconstructible / constructible |
| Ac/As | | |
| Dispositions graphiques spécifiques | | |
| | | Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation |
| | | Les emplacements réservés |
| | | Marge de recul des constructions |

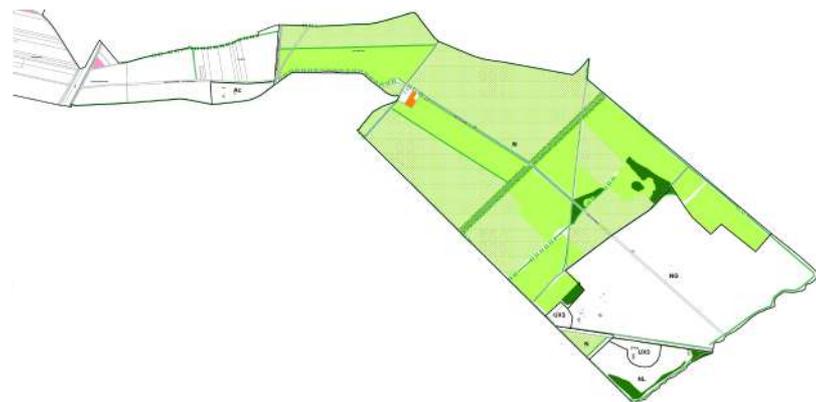
La partie réglementaire se compose également d'un :

- **plan des protections environnementales au titre de l'article L151-23**
 - ➔ qui identifie les éléments protégés (haies, arbres remarquables, ...)



Légende :

- Arbre remarquable - Cormier
- Arbre remarquable - Poirier
- Alignement d'arbres à protéger
- Haie à préserver (TVB et paysage)
- Haie à créer (TVB et paysage)
- Haie à créer (coulées de boue)
- Haie à préserver (coulées de boue)
- Bassin d'infiltration
- Boisement à préserver
- Parcelle hamster
- Parcelles destinées à la plantation de fruticées ou de vergers
- Prairie permanente à protéger
- Prairies et vergers des collines sèches à préserver
- Prairies et vergers en plaine à protéger
- Source du Kilbs à protéger
- Source rue Principale à protéger
- Surface destinée à devenir des prairies avec bosquets ou fruticées en plaine
- Surface destinée à devenir une prairie permanente
- Zonage





Traduction réglementaire – Environnement



❖ Principales mesures en faveur de l'environnement

- Délimitation du centre ancien en zone UA, prescriptions patrimoniales sur l'aspect des constructions (UA et UB)
- Identification d'éléments naturels et paysagers à protéger ou à créer (plantation de haies, prairies, vergers) au titre de l'article L.151-23 CU, dont certains en compensation de la perte d'habitats naturels d'intérêt écologique et paysager des secteurs à urbaniser (AU)
- Réduction de zones urbanisables prévues dans le PLU en vigueur
- Classement des milieux naturels d'intérêt écologique en zone naturelle ou agricole inconstructible
- Infiltration des eaux pluviales à la parcelle
- Prescriptions en matière d'espaces perméables et arborés : limitation de l'imperméabilisation des sols, végétalisation des toitures plates, plantation des parcs de stationnement...
- Prévention des risques de coulées de boue et glissements de terrain (classement des collines en zone N ou A inconstructible)
- Identification des risques d'inondation
- Prise en compte des risques industriels
- Règles favorables à l'installation de dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des constructions et développer la production d'énergie renouvelable



La suite de la procédure



L'ensemble des documents du projet de PLU arrêté seront consultables dès demain en Mairie aux horaires d'ouverture et sur le site [www.bischoffsheim.fr/Vos démarches/Urbanisme](http://www.bischoffsheim.fr/Vos_démarches/Urbanisme) - Révision du PLU.

Un registre de concertation est disponible en Mairie pour vos observations. Vous pouvez adresser vos questions également par mail à mairie@bischoffsheim.fr ou par courrier.

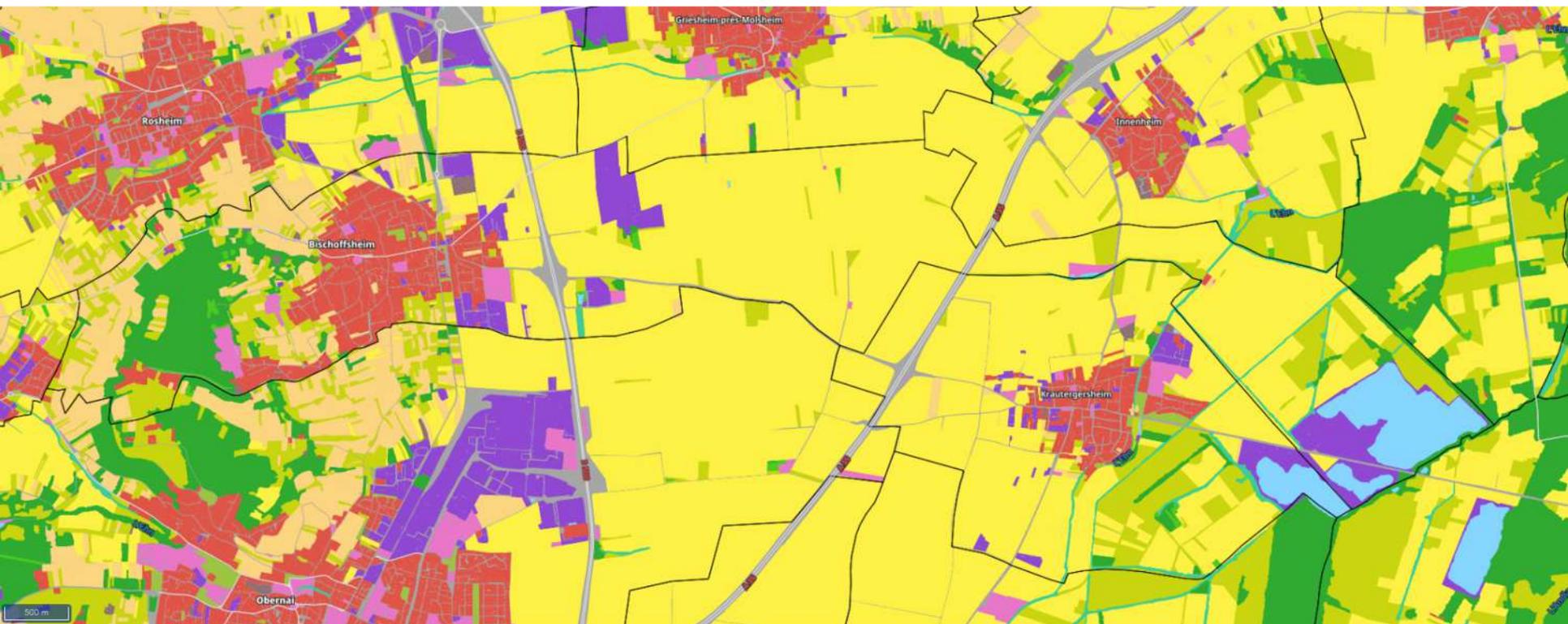
**Un bilan de la concertation sera fait début d'année 2025.
Une enquête publique sera organisée après consultations des services à l'été 2025.**

Approbation du PLU à l'automne.



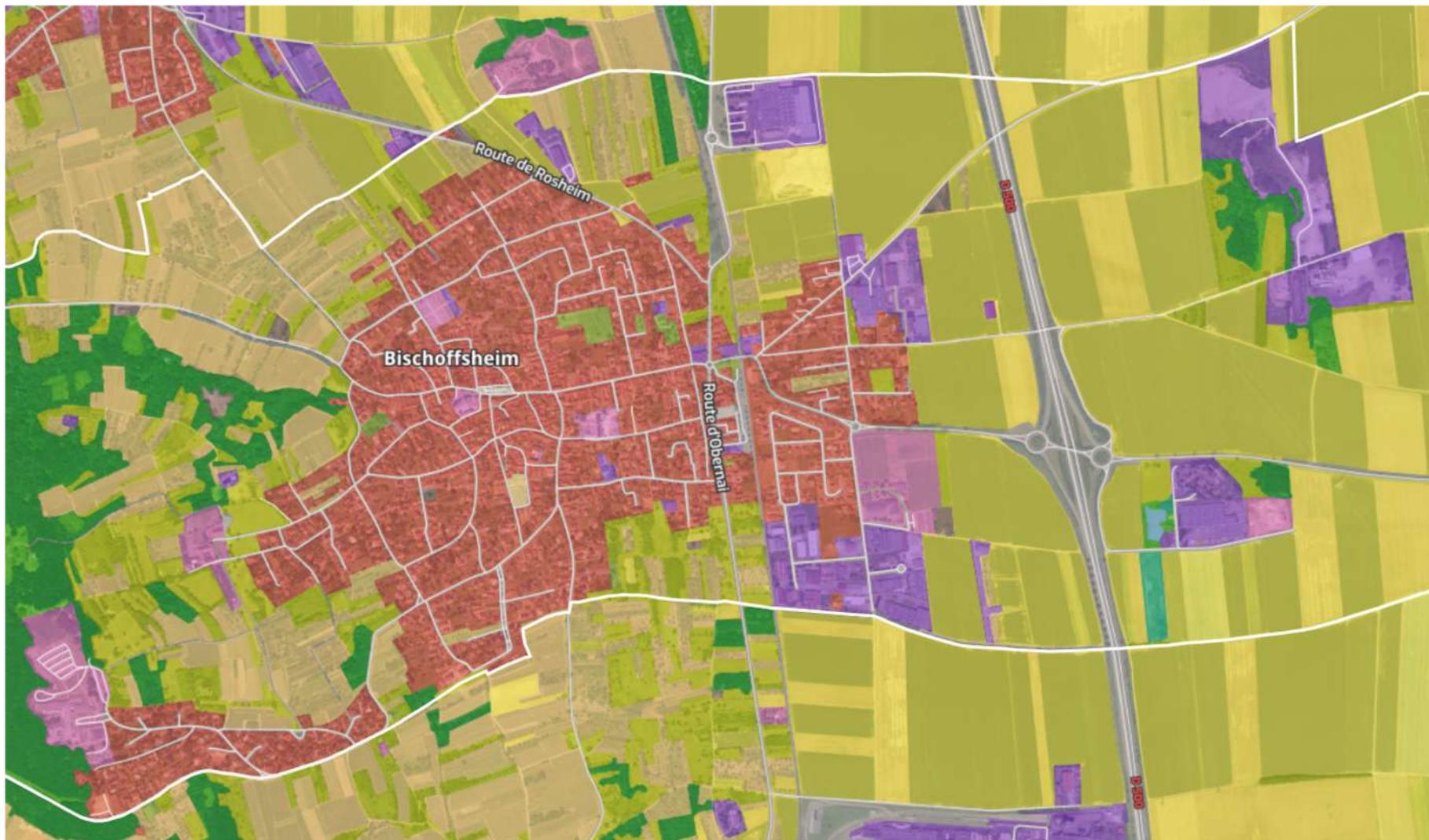
Merci de votre attention

Place aux échanges !



2018

| | | | | | |
|--|--|---|----------------------------|--|----------------------------|
|  11-Habitat |  22-Cultures permanentes |  Artificialisé | 21.4 % 266.21 ha |  Agricole | 64.8 % 806.29 ha |
|  12-Equipements et infrastructures collectives |  23-Autres zones agricoles |  Imperméable bâti | 3.7 % 45.82 ha |  Forestier et semi-naturel | 8.2 % 102.25 ha |
|  13-Activités économiques |  31-Forêts |  Imperméable non bâti | 5.8 % 72.25 ha |  Zone humide | 0.8 % 10.3 ha |
|  14-Infrastructures et superstructures des réseaux de transport |  32-Formations naturelles herbacées ou arbustives |  Perméable urbain | 11.9 % 148.14 ha |  Eau | 4.7 % 58.86 ha |
|  15-Espaces verts urbains |  33-Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation | | | | |
|  16-Espaces en mutation |  41-Milieus humides | | | | |
|  17-Espaces ouverts urbains |  51-Surfaces en eau | | | | |
|  21-Terres arables | | | | | |



- 11 - Habitat
- 12 - Equipements et infrastructures collectives
- 13 - Activités économiques
- 14 - Infrastructures et superstructures des réseaux de transport

- 15 - Espaces verts urbains
- 16 - Espaces en mutation
- 17 - Espaces ouverts urbains
- 21 - Terres arables

- 22 - Cultures permanentes
- 23 - Autres zones agricoles
- 31 - Forêts
- 32 - Formations naturelles herbacées ou arbustives

- 33 - Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation
- 41 - Milieux naturels liés à l'eau
- 51 - Surfaces en eau