



BISCHOFFSHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

DOCUMENT PROVISoire SUSCEPTIBLE DE MODIFICATIONS

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :
Le Maire,

Le Phil



Réalisation

LE PHIL SAS

Atelier d'urbanisme

21 rue des Rustauds

67700 MONSWILLER

> SOMMAIRE

0. INTRODUCTION	5
1. ORIENTATION 1 : CONFORTER LA POLARITE DE BISCHOFFSHEIM PAR UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE	7
1.1. CREER LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT PERMETTANT DE MAINTENIR LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE	7
1.2. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET FONCTIONNEL	7
1.3. AFFIRMER L'IDENTITE URBAINE ET PATRIMONIALE DE BISCHOFFSHEIM	8
1.4. PROTEGER LES BIENS ET LES PERSONNES DE TOUT RISQUE CONNU	8
1.5. PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU	9
1.6. OFFRIR UN CADRE FAVORABLE A UNE MEILLEURE MAITRISE DE L'ENERGIE	9
1.7. CONFORTER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS	9
2. ORIENTATION 2 : PRESERVER LE CADRE DE VIE DE BISCHOFFSHEIM	11
2.1. PRESERVER LE PAYSAGE DE BISCHOFFSHEIM	11
2.2. PRESERVER LES HABITATS NATURELS ET LEURS RESEAUX ECOLOGIQUES	11
2.3. SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES GARANTES DE L'ENTRETIEN DES ESPACES OUVERTS	12
3. FAVORISER L'ATTRACTIVITE DE BISCHOFFSHEIM	13
3.1. MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE ET DIVERSIFIEE AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES	13
3.2. DEVELOPPER LE RESEAU VIAIRE POUR FACILITER L'USAGE DES MODES DOUX ET DES USAGES COLLECTIFS DE LA VOITURE	14
3.3. OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES FAVORABLES AU DEVELOPPEMENT DU TISSU ECONOMIQUE	14
3.4. PERMETTRE ET ENCOURAGER L'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE COMMUNICATION	14
4. MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE PAR DES CHOIX D'AMENAGEMENT COHERENTS	15
4.1. PERMETTRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT	15
4.2. INSCRIRE DES SITES DE DEVELOPPEMENT LIMITANT L'EXTENSION DE L'ENVELOPPE ACTUELLE	16
4.3. DEVELOPPER UNE POLITIQUE FONCIERE SUR LE LONG TERME	16

0. INTRODUCTION

Établi suite au Diagnostic communal et à une identification des enjeux de développement de BISCHOFFSHEIM, le PADD constitue le document cadre à partir duquel vont se décliner le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PADD est rédigé conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD est construit autour de **quatre orientations** :

ORIENTATION 1

CONFORTER LA POLARITE DE BISCHOFFSHEIM PAR UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE

ORIENTATION 2

PRESERVER LE CADRE DE VIE DE BISCHOFFSHEIM

ORIENTATION 3

FAVORISER L'ATTRACTIVITE DE BISCHOFFSHEIM

ORIENTATION 4

MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE PAR DES CHOIX D'AMENAGEMENT COHERENTS

1. ORIENTATION 1 : CONFORTER LA POLARITE DE BISCHOFFSHEIM PAR UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE

1.1. CREER LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT PERMETTANT DE MAINTENIR LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE

ENCADRER LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

> Permettre la poursuite d'une croissance démographique équivalente à celle observée les 15 dernières années.

1.2. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET FONCTIONNEL

ORGANISER UN DEVELOPPEMENT COHERENT A PROXIMITE DE LA GARE

> Localiser de manière privilégiée les nouveaux logements à proximité de la gare.

PRIVILEGIER L'OPTIMISATION URBAINE DANS LES SECTEURS DISPONIBLES ET DEJA EQUIPES

> Permettre l'urbanisation des cœurs d'îlots à valoriser.

> S'appuyer sur le réseau viaire existant pour compléter le tissu urbain sur les franges

AMELIORER LA FONCTIONNEMENT DU TISSU URBAIN

> Renforcer les connexions douces entre le tissu pavillonnaire au Nord et le centre de Bischoffsheim.

> Traiter la double coupure urbaine formée par la Route d'Obernai et le chemin de fer.

> Rendre la ligne de chemin de fer plus perméable pour améliorer le maillage viaire.

RESTRUCTURER LA PLACE CENTRALE SAINT-REMY

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

REORGANISER L'OFFRE EN STATIONNEMENT

> Améliorer l'offre en stationnement au centre de Bischoffsheim.

> Maintenir l'offre de stationnement aux abords de la gare.

> Exiger des places de stationnement au plus près des besoins des constructions.

1.3. AFFIRMER L'IDENTITE URBAINE ET PATRIMONIALE DE BISCHOFFSHEIM

PRESERVER LES VUES PROCHES ET LOINTAINES SUR LE COUVEN DU BISCHENBERG ET SES ABORDS.

PRESERVER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE DE BISCHOFFSHEIM

- > Inscrire les bâtiments remarquables dans un cadre urbain préservé
- > Respecter les éléments caractéristiques des bâtiments remarquables de la commune
- > Préserver la structure du bâti traditionnelle par des règles cohérentes
- > Favoriser l'insertion dans le paysage urbain ancien des nouveaux bâtiments

1.4. PROTEGER LES BIENS ET LES PERSONNES DE TOUT RISQUE CONNU

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

- > Prévenir les risques naturels liés aux inondations, en évitant l'urbanisation dans les secteurs réputés à risque à l'Est du ban communal.
- > Prévenir les risques naturels liés aux coulées de boues, en évitant l'urbanisation dans les secteurs réputés à risques et en privilégiant la construction dans les secteurs qui en sont exempts.

1.5. PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU

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

1.6. OFFRIR UN CADRE FAVORABLE A UNE MEILLEURE MAITRISE DE L'ENERGIE

- **PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA CONSTRUCTION DANS LE RESPECT DE CARACTERE PATRIMONIAL DES BATIMENTS**
- **ENCOURAGER L'INSTALLATION DE DISPOSITIFS D'APPROVISIONNEMENT EN ENERGIES RENOUVELABLES DANS LE RESPECT DU CARACTERE PATRIMONIAL DES BATIMENTS**
- **MENER DES PROJETS D'AMENAGEMENT URBAIN DE QUALITE FAVORISANT LES APPORTS SOLAIRES**

1.7. CONFORTER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS

- **RESTRUCTURER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS AU CŒUR DU VILLAGE POUR UNE ANIMATION CONTINUE**
 - > Pérenniser les écoles, le périscolaire, la bibliothèque et les bâtiments communaux ;
 - > Soutenir la vie associative en lui offrant des locaux adaptés et suffisants ;
 - > Permettre la revalorisation et la reconversion du presbytère.
- **RENFORCER LE POLE SPORTIF ET CULTUREL**
 - > Permettre l'évolution de l'espace sportif et culturel et les terrains de jeux associés ;
- **PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DU CENTRE DE FORMATION DU BISCHENBERG**
 - > Encadrer le développement du site pour garantir son intégration paysagère.
- **ENCADRER L'EVOLUTION DU COUVENT**
 - > Permettre le développement de l'hébergement touristique ou résidentiel, ainsi que des équipements d'intérêt collectif au sein du site ;
 - > Permettre le développement du couvent en tenant compte de son accessibilité ;
 - > Augmenter les capacités de stationnement aux abords du couvent.

2. ORIENTATION 2 : PRESERVER LE CADRE DE VIE DE BISCHOFFSHEIM

2.1. PRESERVER LE PAYSAGE DE BISCHOFFSHEIM

- **MAINTENIR LES ESPACES PERIVILLAGEOIS OUVERTS ET LE PATRIMOINE ARBORE ASSOCIE**
 - > Préserver la ceinture arborée périurbaine sur le Bischenberg composée de haies, de bosquets, et de vergers ;
 - > Protéger les arbres remarquables sur le piémont ;
 - > Préserver l'espace viticole ;
 - > Préserver des haies, des bosquets isolés dans les espaces agricoles ouverts ;
- **AMENAGER LES ZONES DE TRANSITION ENTRE LES ESPACES BÂTIS ET AGRICOLES**
- **PRESERVER LES PERSPECTIVES VISUELLES DEPUIS ET VERS LE BISCHENBERG**
- **TRAITER LES ENTREES DE VILLE**
- **CONSERVER LE PETIT PATRIMOINE RURAL (CALVAIRES)**

2.2. PRESERVER LES HABITATS NATURELS ET LEURS RESEAUX ECOLOGIQUES

- **PRESERVER LES HABITATS REMARQUABLES ET LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE**
 - > Préserver les habitats naturels des coteaux du Bischenberg
 - > Protéger les prairies humides associées à l'Est du Ban
 - > Préserver l'habitat du crapaud vert et du grand hamster au centre du ban communal.
- **PRESERVER LA CEINTURE DE VERGERS ET LES PRAIRIES ASSOCIEES**
- **PRESERVER LES STRUCTURES RELAIS EN CONTEXTE URBAIN ET DANS LA PARTIE CENTRE OUEST DU BAN COMMUNAL**
 - > Les structures relais correspondent aux zones de vergers, de jardins, d'arbres isolés et haies.
- **PROTEGER LES ZONES HUMIDES**
 - > Encadrer l'urbanisation existante située dans des secteurs humides
 - > Protéger règlementairement les zones humides remarquables

2.3. SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES GARANTES DE L'ENTRETIEN DES ESPACES OUVERTS

- **MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE EN S'ASSURANT QUE LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL NE SE FASSE PAS AU DETRIMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE**
- **ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DES SITES**

3. FAVORISER L'ATTRACTIVITE DE BISCHOFFSHEIM

3.1. MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES ET DIVERSIFIEE

- **OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA CREATION DE 333 LOGEMENTS (SOIT UN RYTHME DE CREATION DE LOGEMENTS SATISFAISANT L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE A 22,2 LOGEMENTS PAR AN SUR 15 ANS)**
- **DIVERSIFIER LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS**
- **CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS AIDES**
- **ADAPTER LE BATI EXISTANT AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES EN PERMETTANT LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS**
 - > Permettre la création de logements plus petits et notamment dans les bâtiments existants présentant un potentiel de création important (anciennes fermes, granges ...), tout en préservant la qualité du bâti et en assurant une bonne gestion du stationnement à la parcelle.
- **FAVORISER L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS INDIVIDUELS**
 - > Le tissu existant doit pouvoir accueillir non seulement l'extension de logements existants mais également permettre la création de logements nouveaux, afin de s'adapter aux évolutions démographiques.

3.2. DEVELOPPER LE RESEAU VIAIRE POUR FACILITER L'USAGE DES MODES DOUX ET DES USAGES COLLECTIFS DE LA VOITURE

- **SECURISER LES CHEMINEMENTS PIETONS DANS LE DOMAINE PUBLIC**
- **S'APPUYER SUR LES POLITIQUES INTERCOMMUNALES EN FAVEUR DES MODES DOUX**
 - > Permettre le développement du réseau cyclable intercommunal et notamment la liaison entre Rosheim et Bischoffsheim, mais aussi vers Innenheim et Blaesheim.

3.3. OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES FAVORABLES AU DEVELOPPEMENT DU TISSU ECONOMIQUE

- **POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITES PARTICIPANT AU RAYONNEMENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DE ROSHEIM**
 - > Permettre aux entreprises présentes dans la commune d'évoluer.
 - > Permettre l'installation de nouvelles entreprises en augmentant l'offre de foncier disponible.
- **PERMETTRE LA DIFFUSION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT, D'ACTIVITES DE SERVICES, DE PETITS COMMERCE OU DE PETIT ARTISANAT, COMPATIBLES AVEC LE VOISINAGE RESIDENTIEL, AFIN D'ASSURER L'ANIMATION DU TISSU URBAIN ET LE DEVELOPPEMENT DU LIEN SOCIAL**
- **PERMETTRE AU PETIT TISSU ECONOMIQUE OFFRANT UN SERVICE DE PROXIMITE D'EVOLUER FAVORABLEMENT**
- **PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT RAISONNE DE LA GRAVIERE**
- **ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES**

3.4. PERMETTRE ET ENCOURAGER L'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE COMMUNICATION

- **S'APPUYER SUR LES POLITIQUES REGIONALES EN COHERENCE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR TERRITORIAL D'AMENAGEMENT NUMERIQUE D'ALSACE**
 - > Accompagner l'arrivée de la fibre.
- **POURSUIVRE LA DESSERTE DES FUTURES ZONES D'EXTENSION EN TRES HAUT DEBIT**

4. MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE PAR DES CHOIX D'AMENAGEMENT COHERENTS

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

La consommation spatiale est corrélée à un objectif de croissance démographique modéré. Le scénario s'appuie sur un taux de croissance annuel moyen de 0,8 % permettant de maintenir le dynamisme démographique.

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),
> 10 ha seront urbanisés en extension à court et moyen terme.

Pour illustrer :

Dans l'enveloppe urbaine

Zones IAU EN DENT CREUSE	STIERMATT	1,6
---------------------------------	------------------	------------

En extension

Zones IAU	BRUDERBERG	4,1
	SPERGASSE (phase 1)	6
TOTAL IAU		10,1
Zone IIAU	ROSSIGNOL	1,9
	SPERGASSE (phase 2)	3
TOTAL IIAU		4,9
TOTAL ZONES EXTENSIONS		15

4.1. PERMETTRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT

- **VALORISER LE PRINCIPAL SECTEUR DE DEVELOPPEMENT INTRA-MUROS DE LA STIERMATT PAR UNE OPERATION D'ENSEMBLE COHERENTE**
> Le site présente un potentiel de création de logements important en cœur de bourg sur 1,6 ha.
- **PRENDRE EN COMPTE LES DENTS CREUSES OU LES ENSEMBLES DE DENTS CREUSES PRESENTANT UNE CAPACITE D'AMENAGEMENT FORTE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT EXEMPTES DE TOUT RISQUE CONNU**
- **CONSIDERER LE TISSU BATI EXISTANT COMME UN RESERVOIR DE LOGEMENTS**

LE TISSU EXISTANT POURRA ABSORBER 30% DE LA PRODUCTION OU DE LA MOBILISATION DES LOGEMENTS NECESSAIRES A L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE.

4.2. INSCRIRE DES SITES DE DEVELOPPEMENT LIMITANT L'EXTENSION DE L'ENVELOPPE ACTUELLE

- **CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT EXTRA-MUROS DE LA COMMUNE SUR DEUX SITES A COURT ET MOYEN TERMES.**

> Les sites d'extension d'une superficie globale de 10 ha seront mobilisés en extension pour le développement de l'habitat.

> Les deux sites privilégiés pour le développement permettent d'améliorer le fonctionnement urbain en renforçant le maillage viaire.

- **INSTAURER UNE DENSITE MINIMALE MOYENNE POUR LES EXTENSIONS**

> Appliquer une densité moyenne variant de 20 à 25 logements/ha sur les sites d'extensions.

- **S'APPUYER SUR LES INFRASTRUCTURES EXISTANTES POUR ETENDRE L'ENVELOPPE BATIE**

> Optimiser l'usage des réseaux existants

- **POURSUIVRE MODEREMENT LE DEVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITES**

> Ouvrir progressivement à l'urbanisation l'extension des zones d'activités.

4.3. RÉDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE GLOBALE

- **REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE GLOBALE DE PLUS D'UN TIERS**

> Passer d'une consommation foncière moyenne annuelle de 1,5 ha par an à 1 ha par an, soit une réduction de près de 60%.

4.4. DEVELOPPER UNE POLITIQUE FONCIERE SUR LE LONG TERME

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

> Mener l'acquisition de 5 ha des zones d'urbanisation prévues à long terme.

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