



Commune de BISCHOFFSHEIM

Plan Local d'Urbanisme

PROCEDURE DE REVISION N°2 DU PLU

Réunion des Personnes Publiques Associées en date du 20 janvier 2020

Compte-rendu

Lieu : Mairie de Bischoffsheim

Ordre du jour :

- Présentation du diagnostic et du PADD
- Recueil des observations et avis des personnes publiques associées

L'objectif du présent compte-rendu 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 l'ont strycturée

Personnes présentes :

M. Claude LUTZ	Maire de Bischoffsheim
M. Joaquim MARQUES	1 ^{er} Adjoint au Maire
M. Jean-Georges HELLER	3 ^{ème} Adjoint au Maire
Mme Denise SCHNOERING	4 ^{ème} Adjointe au Maire
M. Christian BRAUN	5 ^{ème} Adjoint au Maire
M. Emmanuel BARRIERE-VARJU	Conseiller municipal
Mme Michèle FRICHE	Conseillère municipale
M. Richard HABERER	Conseiller municipal
Mme Yolande MULLER	Conseillère municipale
Mme Nathalie LORENTZ	Responsable de l'urbanisme à Bischoffsheim
M. Pierre FEHRNBACH	DDT du Bas-Rhin – SADT
M. Jérôme BOUCTOT	DDT du Bas-Rhin – SADT
M. Thierry TOUITOU	Département du Bas-Rhin
M. Baptiste KUGLER	PETR du Piémont des Vosges
M. Tristan DUSSOL	Chambre d'agriculture
Mme Nadine LE TU	Chambre de commerce et d'industrie
Mme Cécile GAMBET	Chambre des métiers
Mme Sabrina PHILIPPS	Bureau d'études LE PHIL
M. Mathieu THIEBAUD	Bureau d'études ECOSCOPI
Mme Séverine ETLING	Agence Territoriale d'Ingénierie Publique - AMO

Personnes excusées :

Mme Sandrine ANSTETT-ROGRON,	Sous-Préfète de MOLSHEIM
M. Michel HERR	Communauté de communes des portes de Rosheim
M. Christophe PIEGZA	Agence Régionale de Santé

INTRODUCTION

Monsieur le Maire présente ses vœux pour la nouvelle année. Il remercie l'ensemble des personnes présentes pour cette première réunion des personnes publiques associées.

L'objet de la réunion est de présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables élaboré dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Il propose, pour commencer, de faire un tour de table afin que chacun puisse se présenter.

M. le Maire indique que Mme la Sous-Préfète, l'Agence Régionale de la Santé et la communauté de communes des portes de Rosheim sont excusées.

Madame ETLING fait un point sur le calendrier passé et à venir de la procédure :

- 26 septembre 2016 : délibération sur le lancement de la procédure d'évolution du PLU
- 23 avril 2018 : délibération de prescription de révision du PLU
- 14 mars 2019 : réunion de concertation agricole
- printemps-été 2020 : débat sur le PADD et 1^{ère} réunion publique
- automne-hiver 2020 : 2^{ème} réunion PPA et réunion publique
- fin 2020-début 2021 : arrêt du PLU
- été 2021 : enquête publique
- fin 2021 : approbation de la révision

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC ET DU PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Madame PHILIPPS et Monsieur THIEBAUD présentent les grandes lignes du diagnostic communal. Les thématiques suivantes sont abordées : démographie, habitat, économie, structure urbaine, potentiel de développement intra-muros, occupation du sol, environnement et paysage.

Mme PHILIPPS précise que la croissance démographique a été très forte entre 1999 et 2014. Avec le desserrement des ménages, la taille moyenne des ménages est passée de 3,3 personnes en 1968 à 2,4 en 2016 avec une hypothèse de 2,2 en 2035.

Le taux de vacance des logements est tout à fait normal. Le taux de production des logements est important et ceci d'autant plus lors de l'ouverture d'une zone d'extension.

Au niveau économique, le secteur tertiaire est le secteur le plus représenté. Très peu de possibilités de développement de l'activité sont possibles : une au nord et une autre dans la zone d'activités de la rue du stade.

Le nombre de créations d'emplois diminue depuis 2012. Les équipements se situent principalement sur la rue principale, la rue du Castel et au niveau de la rue du stade.

Le bureau d'étude présente la structure urbaine de la commune.

Le potentiel de développement intra-muros est de 4,2 ha de dents creuses réellement mobilisables dont 3,6 ha pour le développement de l'habitat.

M. THIEBAUD présente l'occupation du sol caractérisée par deux espaces : à l'est, la plaine d'Alsace avec les gravières et à l'ouest le piémont où se succèdent vignes et sommets.

Le fonctionnement écologique est exposé et notamment les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques d'importance nationale, régionale et locale. M. THIEBAUD rappelle que le centre du ban communal comprend la zone de protection statique du Grand hamster. La

trame verte et bleue est globalement satisfaisante malgré de grandes coupures par les cultures et les axes de transport.

Grâce à l'analyse paysagère, plusieurs atouts sont relevés : l'implantation du bâti, le petit patrimoine, la plantation de choux, le vignoble escarpé de pentes, les vergers, la forêt du Bischenberg, les beaux points de vue, etc.

Une sensibilité paysagère se lit d'une part entre le patrimoine culturel ancien et les constructions plus récentes, et d'autre part la conservation des limites du bâti du Bischenberg et de la forêt.

Les risques suivants sont identifiés: zones inondables, coulées de boues, quelques Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, des sites BASIAS, BASOL, etc.

Les principaux enjeux forts sont : les zones à dominante humide, les forêts, la trame verte et bleue d'importance locale, les vergers et le patrimoine historique.

Mme PHILIPPS présente les orientations et sous-orientations du PADD.

Orientation 1 – Conforter la polarité de Bischoffsheim par un développement urbain équilibré

1.1 Créer les conditions de développement permettant de maintenir le dynamisme démographique.

Cette sous-orientation est traduite dans l'orientation chiffrée 4. Il s'agit d'accueillir près de 400 habitants supplémentaires soit une consommation foncière de 3,6 ha en dents creuses, 1,6 ha à la Stiermatt, 10,1 ha en IAU et 4,9 ha en IIAU.

1.2 Promouvoir un développement urbain équilibré et fonctionnel

1.3 Conforter l'usage des équipements existants

Orientation 2 – Préserver la cadre de vie de Bischoffsheim

2.1 Préserver les vues et l'urbanisation sur le Bischenberg

2.2 Préserver les habitats naturels et leurs réseaux écologiques

2.3 Soutenir les activités agricoles garantes de l'entretien des espaces ouverts c'est-à-dire encadrer le développement agricole en répondant aux enjeux environnementaux et paysagers

Orientation 3 – Favoriser l'attractivité de Bischoffsheim

3.1 Maintenir l'attractivité résidentielle en proposant une offre de logements adaptée aux évolutions démographiques

3.2 Développer le réseau viaire pour faciliter l'usage des modes doux

3.3 Offrir les conditions réglementaires permettant au tissu économique d'évoluer favorablement c'est-à-dire permettre le développement des entreprises présentes et en accueillir de nouvelles

Orientation 4 – Maitriser la consommation foncière par des choix d'aménagement cohérents

M. le Maire remercie pour la synthèse présentée et précise que la Commune souhaite conforter son rôle de bourg-intermédiaire en pouvant accroître un peu sa population.

RECUEIL DES OBSERVATIONS ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

1. M. Fehrnbach – DDT 67

M. FEHRNBACH s'excuse pour la non transmission du porter à connaissance. Toutefois, il indique que 99% des éléments figurant dans le PAC se retrouvent dans le diagnostic. Il enverra les contraintes et servitudes d'utilité publiques.

Sur le diagnostic démographique

La DDT constate que la variation de population est hétérogène. Elle relève de manière positive la présentation de 3 scénarios de développement.

Le scénario d'un taux de croissance annuel moyen de 0,8% (hausse de 400 habitants d'ici 2035 pour arriver à 3732 habitants avec un rythme de construction de 22 logements par an) est ambitieux mais pas problématique. La DDT le valide par rapport à l'armature urbaine communale et la présence de la gare. Pour rappel, la moyenne départementale est de 0,3%. Le dossier précise bien le desserrement des ménages : actuellement il est de 2,44 pers/ménages et de 2,2 prévu en 2035. Le diagnostic indique bien la nécessité de créer des logements pour maintenir la population.

Sur l'habitat

La DDT note la prédominance de la maison individuelle (71%) quoiqu'au cours des dernières années la part des constructions d'appartements est plus importante.

La DDT s'interroge sur les outils (OAP, emplacements réservés, etc.) mis en place pour diversifier l'habitat notamment avec du locatif ou des logements de surfaces plus petites.

Mme PHILIPPS répond que, par exemple, une densité minimale sera inscrite dans les OAP.

M. le Maire explique que les communes aux alentours se sont beaucoup densifiées. Si Bischoffsheim freine le développement de l'habitat intermédiaire, les jeunes couples ne resteront pas ou ne viendront pas avec pour conséquence des problèmes de maintien de l'effectif de l'école. Il est préférable d'encourager, de localiser les zones d'extension en bas du village à proximité des axes de transport.

M. FEHRNBACH indique que le gisement des logements vacants est peu important. Toutefois, il conseille à la Commune de contacter le Département pour faire le point sur les différents dispositifs d'aides.

Il ne faudrait pas sous-estimer le potentiel de mobilisation dans les dents creuses. Les 30% de densification dans la commune semble sous-évalué au regard du foncier lâche.

Mme PHILIPPS répond que les parcelles en lanières très fines imposent de regrouper plusieurs parcelles pour une seule construction. De plus, elle souligne que, dans le village, le parcellaire est très complexe. En matière de renouvellement urbain, la Stiermatt est le principal secteur pour réaliser du logement en intra-muros.

La DDT précise que la production de logements dans les secteurs déjà urbanisés dépendra du règlement notamment en matière de stationnement, de recul, etc.

Sur les risques

En matière d'inondation, M. FEHRNBACH explique que la commune est concernée par l'Atlas des zones inondables (AZI) Ehn Andlau Scheer approuvé le 21/05/1997 mais pas intégrée à un PPRI. Les risques se situent dans la partie est de la commune donc en dehors des secteurs prévus en extension.

Il demande à la commune si elle a des informations sur les glissements de terrain de 1996 dues à coulées d'eau boueuse.

La Commune n'a à ce jour pas d'information supplémentaire sur l'épisode identifié « coulée boueuse » au centre du village. M. HABERER indique que dans les années 70 et 80, l'eau était descendue de la carrière vers la rue principale.

Le diagnostic identifie les zones classées en risques « forts » pour les mouvements de terrain surtout à l'est de la commune qui est faiblement urbanisée et en risques « moyens » sur une partie ouest avec du bâti existant.

4 ICPE sont recensées ainsi que des risques par voie routière et des gazoducs pour les matières dangereuses.

- Ajouter ces éléments actualisés par la connaissance de la Commune ainsi ceux des sites BASIAS.

La DDT demande

- D'être vigilant sur le gonflement des argiles par rapport à l'autorisation des puits de géothermie

Sur l'agriculture

La commune est concernée par un périmètre AOC Vins d'Alsace (sur environ 70 ha de vignes sur les pentes du Bischenberg).

Le PLU est bien compatible avec le SCOT sur le périmètre AOC inconstructible.

- Ajouter la carte de réciprocité

La DDT rebondit sur le projet de méthaniseur mentionné en page 38.

- Veiller à avoir informations en amont afin de les intégrer dans le PLU notamment celles sur les impacts sur le paysage, les accès, etc.

M. le Maire indique que ce point sera creusé.

Sur l'environnement

- Prendre en compte le Grand hamster pour la constructibilité
- Prendre en compte les ZNIEFF
- Prendre en compte les enjeux forts suivants liés aux 3 espèces suivantes : le crapaud vert, la pie grièche et le sonneur à ventre jaune

La zone d'extension du Bruderberg est concernée par une ZNIEFF. Cette zone plus celle de la Spergasse empiètent sur les zones pour le crapaud vert et la pie grièche

M. BRAUN indique que la pie grièche et le sonneur à ventre jaune ne sont pas présents sur la commune.

DDT sera vigilante sur le fait de disposer d'études plus fines au niveau de la planification et ne pas reporter cette connaissance à l'étape de projet.

La partie sur l'énergie est bien traitée.

- Etre vigilant sur la concentration de l'ozone si l'ensoleillement est important
- Ajouter toutefois des éléments sur la biomasse et la géothermie.

- Actualiser les données de 2014 à la page 78 (à l'échelle de la communauté de communes)

L'analyse paysagère est complète et détaillée.

- Indiquer les distances obligatoires par rapport aux routes classées (A35, RD422 et RD500)
- Ajouter un paragraphe sur les pistes cyclables existantes ou à créer. Le Département appuie cette demande.

Sur le PADD

- Utiliser le bâti existant à rénover ainsi que les logements nouveaux au rythme de 22 logements/an pour atteindre les objectifs du scénario et faire face au desserrement des ménages (en matière d'attractivité du territoire)
- Prendre en compte les remarques sur l'aménagement cohérent :
 - Le secteur 1AU/2AU Spergasse paraît conséquent et difficile à mobiliser même à long terme et en tranche optionnelle
 - Le secteur 1AU Bruderberg est dans le périmètre AOC Vins d'Alsace tout comme celui de la rue des Rossignols.
 - Le secteur 1AU Bruderberg peut poser problème par son positionnement et les difficultés pour implanter un accès : interroger le conseil départemental
 - Nécessité de s'appuyer sur les hectares de dents creuses : (cf terrains libres dans tissu urbain) pour mener à bien le projet
- Ajouter un paragraphe sur le potentiel de stationnement

Mme PHILIPPS indique que ce point est déjà traité dans l'analyse urbaine et qu'il le sera par la suite dans les différentes zones de développement. M. le Maire précise que la création de stationnement en hyper centre se fera par opportunité, au coup par coup.

- Consulter l'INAO car la commune possède des zones classées en AOC

La DDT explique qu'une directive demande de limiter la consommation foncière. Le SRADDET demande de la diviser par 2.

Mme PHILIPPS informe les personnes publiques présentes que la consommation envisagée pour les 15 prochaines années est de 15 ha pour l'habitat et 8 ha pour l'activité.

La DDT regardera si la limitation sera respectée. 15 ha semblent, a priori, beaucoup surtout sur des espaces mal connectables au village.

Mme PHILIPPS demande si la consommation foncière doit s'entendre au global (habitat +activités) /2 ou vocation par vocation. La DDT répond que c'est une bonne question et qu'elle s'entend plutôt par vocation. Chacune doit faire un effort.

- Comparer la consommation foncière de Bischoffsheim par rapport au SCOT.

La DDT indique que le PPRI est en cours d'études.

- Consulter, dans le cadre de la procédure : la MRAE, la CDPENAF, les communes forestières et l'INAO.

2. ARS

La DDT transmettra le courrier de l'ARS.

Suite à sa réception après la réunion, il ressort de ce courrier les points listés ci-dessous.

- Prendre en compte les servitudes d'utilité publique (Périmètre de protection éloignée des forages dits « Griesheim 2 » et « Griesheim 3 »)
- Respecter les principes généraux définis par le code de l'urbanisme

Parallèlement à la procédure de PLU, le Maire peut prendre des arrêtés visant à renforcer la réglementation générale.

- Traduire réglementairement et graphiquement la problématique du bruit dans le PLU selon les 4 principes suivants : éloigner les sources de bruit des populations et réciproquement, orienter les bâtiments et équipements bruyants par rapport aux bâtiments et zones sensibles au bruit en utilisant l'effet d'écran, protéger les bâtiments et zones sensibles, isoler les sources de bruit ou à défaut les façades.
- Indiquer l'existence et l'implantation des bâtiments d'élevage dans les zones urbaines, en fonction des constructions existantes dans un rayon de 25 à 100 m
- Etudier la nécessité ou pas de geler les constructions dans ce rayon
- Localiser 4 des 16 sites BASIAS
- S'assurer que l'état actuel d'un secteur ouvert à l'urbanisation est compatible avec les usages futurs
- Représenter sur le règlement graphique les secteurs faisant l'objet d'une pollution avérée ou devant faire l'objet d'études supplémentaires
- Prendre en compte la qualité de l'air dans son ensemble et intégrer les enjeux d'exposition de la population aux polluants présents dans l'air au niveau des différents documents le constituant
- Réfléchir aux meilleurs techniques disponibles qui empêchent ou limitent les eaux stagnantes face au risque sanitaire lié au moustique tigre (via les OAP)

Est annexée : la carte des captages d'eau potable et des périmètres de protections.

3. M. Thierry TOUITOU – Département du Bas-Rhin

- Développer la partie « déplacements » avec la thématique du covoiturage
- Actualiser les données des poids lourds
- Intégrer le schéma vélo de la communauté de communes

Le Département est d'accord avec la proposition de diversification de l'habitat.

Il rappelle qu'il est préconisé un recul de 35m pour les habitations et de 25 pour autres constructions avec une inconstructibilité de 100m de part et d'autre des routes classées.

Pour les autres RD, le recul est de 15m.

La compétence transports est maintenant celle de la Région.

4. M. Baptiste KUGLER – SCOT du Piémont

Le SCOT a été arrêté le 19 décembre 2019. Le PLU devra être bâti notamment en tenant compte de sa consommation foncière et sa densité.

- Ajouter la commune de Mollkirch

Les 15 ha semblent difficiles à justifier dans le contexte actuel.

Le scénario démographique est plutôt ambitieux.

- Face à l'objectif de 330 logements, en mettre 30% dans l'enveloppe urbaine soit seulement 200 logements ainsi en extension. Pour rappel, le SCOT indique 23log/ha pour les bourgs intermédiaires (au global sur la commune).
- Contextualiser la position de Bischoffsheim entre Obernai et Molsheim
- Etre attentif au périmètre l'INAO.
- Repositionner le projet sur le mobilisable et pour le reste le concevoir lors d'une révision ultérieure.
- Retravailler la mutation du bâti

L'enjeu le plus fort pour la commune est de gagner de la population tout en gardant une forme compacte et sans impacter le grand hamster.

Le SCOT s'interroge sur les outils à mettre en œuvre les dents creuses mobilisables : OAP, emplacements réservés, etc.

Le SCOT conseille de discuter avec la communauté de communes pour la zone d'activités.

Le SCOT tient à la disposition de la Commune des données à communiquer sur les zones d'activités, la mutation urbaine, la consommation foncière, la trame verte et bleue à l'échelle de la parcelle.

M. KUGLER transmettra ses remarques.

1. Mme Cécile GAMBET – Chambre métiers d'Alsace

La Chambre peut communiquer les chiffres clés de l'artisanat de 2019 ou même de 2020 notamment sur les cessions et transmissions (car 30% des dirigeants ont de plus de 55 ans, essentiellement sur l'alimentaire et la production).

Les données seront envoyées.

Mme GAMBET relève l'absence d'orientation à proprement parlée sur l'économie.

Mme PHILIPPS indique que l'économie est regroupée dans l'orientation sur l'« attractivité »

M. le Maire précise qu'aucun secteur n'est disponible à proprement parler.

2. Mme Nadine LE TU – Chambre de commerce et d'industrie

La CCI considère les grandes entreprises comme des ZA.

La CCI s'interroge sur les possibilités de réduction de la consommation foncière. Il est nécessaire d'avoir des disponibilités foncières à court terme car il est très difficile d'anticiper les installations.

Mme LE TU partage le diagnostic sur le développement de la commune.

Elle salue que l'industrie soit privilégiée mais aussi d'avoir identifié géographiquement les ZA, les surfaces occupées et non occupées.

- Se mettre en cohérence avec le SCOT pour le développement futur

La CCI souhaite savoir si les futures zones seront classées en IAUX ou IIAUX.

Mme PHILIPPS répond que cela n'est pas défini à ce jour. Les zones sont aujourd'hui classées en UX.

M. le Maire indique que des entreprises vont vers de nouvelles ZA plus visibles, plus modernes. La question dans le futur sera de réimplanter les entreprises dans les zones communales. Il se demande comment faire pour aider les entreprises à rester.

Il partage l'idée de prendre des données réelles mais insiste aussi sur l'importance du projet politique. Il s'agit de trouver un équilibre : sauvegarder l'économie existante mais permettre un développement compatible avec le SCOT et le SRADDET.

M. HABERER souligne que plusieurs contraintes s'imposent à la commune : ammoniac, routes départementales, etc.

3. M. Tristan DUSSOL – Chambre d'Agriculture d'Alsace

M. DUSSOL relève la qualité de l'analyse urbaine et notamment celle de l'analyse des critères. 91% des zones en extensions sont agricoles. Il souhaite que plus de zones fassent partie de l'enveloppe urbaine.

Un des critères est celui du zonage alors que tout doit être remis à plat dans une révision. Il ne faudrait pas prendre en compte le fait qu'un secteur soit actuellement classé en IAU.

Il voudrait que soit ajouté un coefficient de rétention différencié.

Mme PHILIPPS indique que l'analyse est pondérée en fonction des critères.

Le remembrement, l'assainissement pourrait évoluer. Plusieurs secteurs sont déclarés à la PAC. Le RPG 2018 sera prochainement consultable.

- Prendre en compte le périmètre AOC

2 sites mutables sont identifiés dont une activité horticole fermée depuis 01/01/2020.

M. le Maire indique qu'un projet de logements intermédiaires existe.

La concertation a été la bienvenue notamment pour les agriculteurs hors du ban.

- Avoir un retour plus précis des projets pointés, âge des agriculteurs par rapport à la transmission, etc.
- Identifier les secteurs qui ont plus de valeur agronomique
- Ajouter : l'accès aux parcelles, risques d'enclavement / projets d'urbanisation

Le PADD est équilibré.

- Revoir la formulation sur le maintien et le *développement* de l'activité agricole

- prévoir des zones tampon sur les zones AU car une définition d'une doctrine départementale sur le décret des ZNT est en cours. Pour les zones U, ce sera aux agriculteurs de l'envisager.

Dans le département, les zones AC sont définies. La Chambre voudrait que soient identifiés des secteurs justifiant l'inconstructibilité. La Chambre est contre le pastillage pour les zones AC car il est difficile de définir les besoins à un instant T.

Pour le projet de méthaniseur, la Chambre appelle à dissocier le temps de la planification de celui du projet.

La Chambre transmettra le reste de ses remarques.

Autres échanges

Pour le SCOT, il paraît difficile d'identifier à Bischoffsheim des secteurs de sorties d'exploitations en raison des périmètres AOC, du grand hamster, etc.

M. le Maire réfléchit à ce que la Commune souhaite pour son territoire. Elle regarde de manière la plus neutre possible les impacts des différentes activités. Les acteurs doivent préciser leur projet comme par exemple pour la localisation du méthaniseur.

Les parties vraiment urbanisables sont réduites.

Les points d'attention ont bien été identifiés.

M. le Maire précise que le secteur de la Stiermatt appartient à 80% à une famille. Il peut y avoir un problème éventuel de rétention. La commune essaie d'être un acteur foncier prépondérant dans les zones d'extension.

M. HELLER expose le problème de la fermeture de 2 classes. Il est primordial de disposer de parcelles à revendre à un prix préférentiel pour maintenir des jeunes couples dans la commune.

M. le Maire soulève les contraintes liées à l'ABF sur une grande partie du ban notamment pour les panneaux photovoltaïques.

Mme LORENTZ indique que les petites parcelles sont difficiles à mobiliser notamment celles avec terrain en pente. Les opérations immobilières avec des logements collectifs sont plus faciles à intégrer dans une opération d'ensemble (c'est-à-dire les futures zones d'extension) qu'au coup par coup car en raison de problèmes d'accès, de voisinage, etc.

Conclusion

M. le Maire remercie les participants pour les riches échanges et clôt la réunion.

Le Maire,

Claude LUTZ