

COMMUNE DE BISCHOFFSHEIM

Département du Bas-Rhin

Arrondissement de Molsheim

Extrait du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal

Nombre de conseillers élus : 23

Conseillers en fonction : 22

Conseillers présents : 18

Séance du 23 avril 2018

Sous la présidence de M. Claude LUTZ

Membres présents : MM. MARQUES Joaquim, GAY Chantal, HELLER Jean-Georges, SCHNOERING Denise, BRAUN Christian, BACKERT Mireille, SCHROETTER-FRICHE Michèle, HABERER Richard, ENGER Martine, MULLER Yolande, FISCHER Marie-Rose, GEISSEL Blandine, ZIMMERMANN Patrick, FELTIN Vincent, BARRIERE-VARJU Emmanuel, BORGHI Nadine, OFFNER Eric

Membres absents excusés : MM. RUGGERO Jean-Louis (proc. à MARQUES Joaquim), IACONO Christine (proc. à FISCHER Marie-Rose), TRAUTTMANN Carla (proc. à FELTIN Vincent), JEUNET Alexandre (proc. à ENGER Martine)

Point 2-04/18

Objet : Analyse des résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.101-2 et L.153-27 ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 11/12/2006 ;

Monsieur le Maire expose aux membres du conseil municipal :

Conformément à l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales :

La commune de Bischoffsheim constitue un bourg intermédiaire dans l'armature urbaine du SCoT du Piémont des Vosges. A ce titre, elle a vocation à se développer de manière à concourir à un développement équilibré du territoire.

Avant l'approbation du PLU, entre 1999 et 2008, Bischoffsheim a connu une progression démographique de 1,6 % par an. Entre 2008 et 2013, la croissance démographique est bien présente mais ralentie, puisque le taux de croissance annuel moyen s'est élevé à 0,8%. Ce ralentissement s'explique en partie par la diminution du solde migratoire. Le solde migratoire a été divisé par 2 entre 2008 et 2013 pour atteindre 0,5%.

Ce ralentissement s'explique également par une ouverture d'une unique zone à urbaniser à court terme, l'AFUA du stade. Les 2 autres sites IAU n'ont pu être mobilisés en raison de l'absence de maîtrise foncière. Le phasage d'ouverture des zones à urbaniser est à réajuster pour permettre la poursuite de la croissance démographique.

Orientation du PADD	Bilan de la mise en œuvre
<i>1 Le développement de la population et de l'habitat</i>	<i>Le PLU a permis le développement de la population et de l'habitat, mais de manière modérée. L'objectif est atteint.</i>

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

Les règles du PLU de Bischoffsheim ont permis la mise en œuvre d'opérations en renouvellement urbain et la restructuration des espaces urbains.

30% des espaces consommés à des fins économiques et d'habitat, soit 6,9 ha, l'ont été en renouvellement urbain.

Le développement urbain a été maîtrisé par la mise en place d'un phasage de l'ouverture à l'urbanisation.

Orientation du PADD	Bilan de la mise en œuvre
<i>1.1 Poursuivre l'urbanisation des zones déjà urbanisées par le renouvellement et/ou la densification de l'existant.</i>	<i>Le PLU actuel a permis d'optimiser les zones déjà urbanisées. Entre 2000 et 2015, 6,9 ha ont été consommés en renouvellement urbain.</i>
<i>1.2 Créer des quartiers nouveaux dans des zones d'urbanisation future et organiser leur urbanisation.</i>	<i>Le phasage de l'urbanisation a permis d'organiser le développement urbain. Le développement cohérent est assuré par l'obligation d'ouvrir au minimum 1 ha à l'urbanisation dans les zones AU.</i>

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

La consommation foncière totale d'espaces naturels et agricoles s'élève à près de 22,7ha entre 2000 et 2015.

On peut décrire l'utilisation de l'espace comme économe puisqu'un seul site d'urbanisation à vocation d'habitat sur 5 a été réalisé. La consommation foncière à destination de l'activité ne représentait que 36,3% des espaces consommés. Les possibilités de développement des entreprises sont très limitées. Les zones réservées (UX1 et UX2) au développement de l'activité se sont remplies au cours des 9 années du PLU.

Entre 2005 et 2014, les formes d'habitat dense ont dominé la production de logement neuf. Sur les 181 logements neufs créés, 50 logements correspondaient à de l'habitat individuel groupé et 59 à des logements en collectif.

Orientation du PADD	Bilan de la mise en œuvre
1.3 Maintenir la diversité des modes d'habitat : - réaliser 60% des logements nouveaux sous forme d'habitation groupée pour contribuer à la densification de l'espace	Entre 2005 et 2014, les formes d'habitat dense (logement intermédiaire et collectif) ont dominé la production de logement neuf à hauteur de 60%. L'objectif est atteint, les règles du PLU ont rendu la diversification possible.
1.4 Constituer et maîtriser la limite urbaine (limiter l'enveloppe urbaine au plus près des constructions pour éviter la poursuite du mitage)	Le développement urbain s'est concentré dans l'AFUA du stade sans pour autant étendre la limite urbaine.

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

Le règlement du PLU est particulièrement détaillé. Il fait la distinction entre 4 secteurs de zones urbaines à vocation d'habitat avec des règles particulièrement strictes sur les implantations et les aspects extérieurs.

Dans les faits, cela a permis de conserver une bonne homogénéité entre les nouvelles constructions et l'existant. Les projets réalisés depuis 10 ans, notamment dans le centre ancien sont globalement très bien intégrés.

Dans la durée de vie du PLU, de nombreux travaux et aménagements ont été réalisés afin de mettre en valeur le village et son patrimoine. Les abords de l'église et de la mairie ont été requalifiés.

Orientation du PADD	Bilan de la mise en œuvre
2.5 Améliorer l'adéquation entre les formes urbaines existantes et les caractéristiques des constructions autorisées	Le règlement des zones urbaines a eu l'effet escompté sur les implantations et les gabarits.
2.6 Préserver le patrimoine urbain et architectural du village.	La zone UA comporte des règles d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur garantissant le respect du patrimoine urbain et architectural ancien.

e) Les besoins en matière de mobilité ;

Le PLU a eu des incidences positives sur les besoins en matière de mobilité.

Les emplacements réservés ont permis la régularisation d'élargissements de voirie pour la création de trottoirs, l'aménagement de certains carrefours (Impasse des Bergers, rue des Mésanges, ...), et l'acquisition de réserves foncières pour de futurs accès (rue des Cerisiers, Route d'Obernai, ...).

La réalisation d'un parc à proximité de l'école et du périscolaire maternelle, des locaux associatifs et de la nouvelle bibliothèque, a permis la création d'une liaison piétonnière entre la rue principale et la rue du Castel en cœur d'îlot. Ce lieu de centralité est également en lien avec un parking public de 50 places.

Orientation du PADD	Bilan de la mise en œuvre
<i>5.13 Réserver les terrains des équipements publics ou collectifs nouveaux et des aménagements de la voirie publique nécessaires pour satisfaire les besoins de la population ou le fonctionnement de la commune.</i>	<i>La mobilisation des emplacements réservés utiles à l'amélioration du fonctionnement urbain est à poursuivre et à compléter. La réalisation de l'AFUA du stade avec sa proximité à la gare permet de favoriser l'usage des transports collectif.</i>
<i>2.6 Préserver le patrimoine urbain et architectural du village : conserver un réseau de voirie caractéristique d'un village de piémont : système de desserte en maillage.</i>	<i>Les extensions linéaires et les voies en impasse ont été très limitées par un zonage qui a permis de les contenir. L'objectif est atteint.</i>

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

La qualité urbaine des espaces publics a été améliorée à l'aide de nombreux aménagements : réaménagement de rues, de la place de la forge, la requalification des abords de l'église et de la mairie.

La qualité architecturale a été préservée grâce au règlement stricte du PLU. En effet, le règlement du PLU respectait les formes urbaines et les typologies architecturales.

Orientation du PADD	Bilan de la mise en œuvre
<i>2.5 Améliorer l'adéquation entre les formes urbaines existantes et les caractéristiques des constructions autorisées 2.6 Préserver le patrimoine urbain et architectural du village.</i>	<i>Le règlement a eu l'effet escompté sur les implantations et les volumétries. L'objectif est atteint.</i>

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

Les constructions réalisées dans le cadre du PLU attestent du développement de la mixité de l'habitat dans la commune avec plus de 60% de logements créés de type intermédiaire ou collectif.

La diversité des fonctions urbaines, favorisée par le règlement du PLU, a été globalement maintenue. Le pôle médical et la création de nouveaux équipements au Castel (restructuration du périscolaire, création d'une nouvelle bibliothèque, création d'une aire de jeux et de pétanque) en sont les meilleurs exemples.

En matière d'activité, le PLU a permis la réalisation de la zone d'activités des Acacias et l'installation de nouvelles entreprises dans la rue du Stade.

Le nouvel espace sportif et culturel ainsi que le développement des équipements au Castel sont le signe qu'un travail très important a été mené pour répondre aux besoins de la population en matière d'équipements de proximité et de loisirs.

En matière de communication électronique et de performance énergétique, le PLU n'a pas constitué un frein même si ces thématiques, introduites par le législateur dans le champ des objectifs généraux d'urbanisme postérieurement à son élaboration n'ont pas été directement ciblées par le document.

Enfin, la réalisation de la dernière opération d'habitat à proximité directe de la gare a contribué à l'objectif de limitation des déplacements motorisés.

Orientation du PADD	Bilan de la mise en œuvre
<i>1.1 Poursuivre l'urbanisation des zones déjà urbanisées par le renouvellement et/ou la densification de l'existant.</i>	<i>Le PLU actuel a permis d'optimiser les zones déjà urbanisées. Entre 2000 et 2015, 6,9 ha ont été consommés en renouvellement urbain.</i>
<i>1.3 Maintenir la diversité des modes d'habitat : - réaliser 60% des logements nouveaux sous forme d'habitation groupée pour contribuer à la densification de l'espace</i>	<i>Entre 2005 et 2014, les formes d'habitat dense (logement intermédiaire et collectif) ont dominé la production de logement neuf à hauteur de 60%. L'objectif est atteint, les règles du PLU ont rendus la diversification possible.</i>
<i>3.7 Assurer un équilibre entre la population et les activités 3.9 Maintenir et développer les activités présentes dans les zones urbaines</i>	<i>Le maintien de la diversité des fonctions des zones urbaines a été permise par le règlement sous réserve que les activités et les équipements qui se développent ne soient pas incompatibles avec le voisinage d'habitation. Le pôle médical et la création de nouveaux équipements au Castel en sont les meilleurs exemples.</i>
<i>3.8 Autoriser l'accueil de nouvelles activités</i>	<i>La zone d'activités des Acacias a été réalisée. (IAUX2) La zone d'activités (rue du Stade) s'est remplie. Les possibilités de développement ou d'installation d'entreprise sont désormais fortement réduites. L'objectif est atteint, mais les zones réservées à l'activité sont saturées. Le découpage des zones est à revoir pour étendre les possibilités de développement économique.</i>
<i>5.13 Réserver les terrains des équipements publics ou collectifs nouveaux et des aménagements de la voirie publique nécessaires pour satisfaire les besoins de la population ou le fonctionnement de la commune.</i>	<i>La création de l'Espace sportif et culturel et le développement des équipements au Castel répond en partie à cet objectif. Les besoins immédiats sont actuellement satisfaits, l'objectif est atteint.</i>

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

Le PLU comportait des dispositions réglementaires favorisant la salubrité publique en imposant la réalisation des projets, notamment compatibles avec le voisinage des habitations.

L'amélioration de la sécurité s'est traduite par la réalisation d'aménagements sur la voirie, par le biais des emplacements réservés et notamment pour signaler et aménager les circulations douces. (cf 1^oe)

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

Les sites d'extensions ont été choisis de manière à limiter l'exposition de la population aux risques de mouvements de terrains. Le risque d'inondation matérialisé au sein de l'atlas des zones inondables ne concerne que la partie Est du ban communal exclusivement classé en zone naturelle et concerne une activité de gravière. Aucune zone d'habitat ou économique n'est exposé au risque technologique d'ammoniac. Le PLU a donc permis de préserver les personnes et les biens des risques connus.

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

Le PLU n'a eu qu'une faible influence sur l'environnement physique (air) des habitants, ainsi que sur les ressources naturelles (eau, sol, sous-sol) de la commune. Le PLU a veillé à ce que les aménagements autorisés respectent l'environnement. Les éléments du paysage à enjeux (Bischenberg, les vergers et les vignes, le Ried) ont été préservés, malgré la forte pression urbaine qu'exerce l'agglomération strasbourgeoise. Des zones agricoles constructibles ont été réduites aux zones présentant un impact paysager moindre, dans la plaine à proximité des espaces artificialisés. Dans les zones agricoles constructibles Aa, 8 bâtiments d'exploitations agricoles ont été créés.

Orientation du PADD	Bilan de la mise en œuvre
<i>4.10 Maintenir l'activité agricole et viticole dans le respect des intérêts de la profession mais aussi de ceux de l'environnement.</i>	<i>Des zones agricoles constructibles ont été réduites aux zones présentant un impact paysager moindre, dans la plaine à proximité des espaces artificialisés. Des interdictions claires ont été mises en place dans les zones de captage et les secteurs paysagers sensibles, notamment le Bischenberg (classement en Espace Naturel Sensible) Ce zonage a permis aux agriculteurs de se développer tout en préservant les intérêts environnementaux de la commune. L'objectif du PLU est atteint.</i>
<i>4.11 Protéger les espaces correspondant à des ressources naturelles.</i>	<i>Le PLU actuel a encadré spécifiquement les secteurs de gravière et de carrière. L'objectif est atteint.</i>
<i>4.12 Renforcer les protections en faveur des sites, des paysages et des milieux naturels</i>	<i>Les dispositions réglementaires ont permis à la commune de préserver les paysages et les habitats naturels. Des plantations nouvelles ont pu être réalisées pour recréer des haies et des vergers à la fois sur le Bischenberg, mais aussi dans la plaine. Le PLU a permis une amélioration des espaces naturels et des paysages.</i>

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le PLU a majoritairement agi sur les déplacements.

Bischoffsheim est dotée d'une gare accessible et réaménagée avec du stationnement supplémentaire, d'un bon niveau d'équipement, d'une zone d'activité générant de l'emploi local et de nouveaux cheminements piétons sécurisés. Le PLU s'inscrit dans la logique des économies d'énergies et de la réduction des gaz à effet de serre.

Orientation du PADD	Bilan de la mise en œuvre
<i>1.1 Poursuivre l'urbanisation des zones déjà urbanisées par le renouvellement et/ou la densification de l'existant. Diversifier les fonctions accueillies à proximité de la gare.</i>	<p><i>La réalisation du dernier lotissement avec sa proximité à la gare permet de favoriser l'usage des transports collectifs.</i></p> <p><i>La mobilisation des ER par l'aménagement d'axes piétons sécurisés a permis de favoriser les déplacements doux et de réduire le trafic automobile entre les quartiers.</i></p>

Considérant que :

- L'analyse des résultats de l'application du PLU réalisée démontre que ce dernier a permis d'atteindre une bonne partie des objectifs qui avaient été initialement prévus par le PADD et qu'il a également joué un rôle de premier ordre au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme ;
- L'évolution démographique de la commune est plus modérée depuis l'approbation du PLU, mais elle reste cependant forte,
- il est nécessaire de maintenir une offre en logements pour que la commune puisse jouer son rôle de bourg intermédiaire dans l'armature urbaine du SCoT du Piémont des Vosges,
- De nombreux aménagement ont été favorisés et réalisés grâce à l'application du PLU ou sont en cours de réalisation mais que de futurs aménagements publics doivent être planifiés pour l'avenir de la commune,
- Les potentialités de développement des entreprises tous domaines confondus, sont actuellement arrivées à saturation. Les entreprises ne peuvent plus se développer,
- il est nécessaire d'offrir de nouvelles possibilités de développement aux activités économiques,
- Ce bilan global est plutôt positif, le PLU dans sa version actuelle est satisfaisant mais nécessite des adaptations,

- il est par ailleurs nécessaire d'inscrire le développement futur de la commune en tenant compte du contexte législatif actuel et du Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des Vosges ;
- il est également nécessaire de renforcer les mesures en faveur de la lutte contre le changement climatique.

Après avoir délibéré sur le bilan du PLU,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

à l'unanimité,

- JUGE OPPORTUN de réviser le plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal ;

Pour extrait conforme,
Bischoffsheim, le 24 avril 2018
Le Maire,
Claude LUTZ

Ampliation :
2 ex. Sous-Préfecture
1 ex. Archives

