

Commune de Bischoffsheim

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Plan Local d'Urbanisme



Projet
d'Aménagement et
de Développement
Durable

Vu pour être annexé à la délibération du 08/09/2025 approuvant les dispositions de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Bischoffsheim,
Le Maire,

Le Maire,
Claude LUTZ



APPROUVÉ LE : 11/12/2006

MIS EN COMPATIBILITÉ LE : 10/04/2017

MIS EN COMPATIBILITÉ LE : 08/09/2025

Dossier 23016703
08/09/2025



réalisé par

Auddicé Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 Place Sainte-Croix
51 000 Châlons-en-
Champagne
03.26.44.05.01

Commune de Bischoffsheim

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Agence
Hauts-de-France



Agence
Grand-Est



Agence
Île-de-France



Agence
Seine-Normandie



Agence
Auvergne
Massif-Central



Agence
Val-de-Loire



Agence
Bourgogne
Franche Comté



Agence
Sud

Agir pour l'avenir
de vos projets

auddice.com



TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	5
INTRODUCTION.....	6
1.1 Les orientations du projet d'aménagement et de développement durable.....	6
1.2 Atouts/Potentialités	6
1.3 Contraintes à l'urbanisation	7
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE BISCHOFFSHEIM	8
1.4 Le développement de la population et de l'habitat	8
1.4.1 Poursuivre l'urbanisation des zones déjà urbanisées par renouvellement et/ou densification de l'existant.....	8
1.4.2 Créer des quartiers nouveaux dans des zones d'urbanisation future et organiser leur urbanisation.....	8
1.4.3 Maintenir la diversité des modes d'habitat.....	8
1.4.4 Constituer et maîtriser la limite urbaine	9
1.5 La préservation du caractère des quartiers existants	10
1.5.1 Améliorer l'adéquation entre les formes urbaines existantes et les caractéristiques des constructions autorisées.....	10
1.5.2 Préserver le patrimoine urbain et architectural du village.....	10
1.6 Le développement des activités et de l'emploi.....	11
1.6.1 Assurer un équilibre entre la population et les activités.....	11
1.6.2 Autoriser l'accueil d'activités nouvelles.....	11
1.6.3 Maintenir et développer les activités présentes dans les zones urbaines	11
1.6.4 Le développement des énergies renouvelables (EnR).....	11
1.7 La protection des espaces agricoles et viticoles, des ressources naturelles et des espaces naturels	12
1.7.1 Maintenir l'activité agricole et viticole dans le respect des intérêts de la profession mais aussi de ceux de l'environnement	12
1.7.2 Protéger les espaces correspondant à des ressources naturelles.....	12
1.7.3 Renforcer les protections en faveur des sites, des paysages et des milieux naturels.....	12
1.8 Les équipements publics ou collectifs et la voirie publique	14
1.8.1 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	14

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement (article R.123-3 du Code de l'Urbanisme).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit respecter les objectifs et principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- Principe d'équilibre : le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.
- Principe de diversité des fonctions et de mixité sociale : le PLU doit prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives et culturelles, d'activités d'intérêt général et d'équipements publics. Il doit tenir compte de l'équilibre entre emploi et habitat, des moyens de transport et de gestion des eaux.
- Principe de protection : le PLU doit veiller à une utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

INTRODUCTION

1.1 LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

L'émergence des enjeux a permis à la commune de Bischoffsheim de définir les grands axes de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Elle se donne pour objectif principal un développement équilibré, maîtrisé et cohérent, pour garantir à ses habitants un cadre de vie agréable. Cet objectif sera atteint grâce à la mise en œuvre de cinq orientations générales correspondant à des thématiques :

- Le développement de la population et de l'habitat,
- La préservation du caractère des quartiers existants,
- Le développement des activités et de l'emploi,
- La protection des espaces agricoles et viticoles, des ressources naturelles et des espaces naturels,
- Les équipements publics ou collectifs et la voirie publique.

A partir de ces orientations générales, le PADD définit un certain nombre d'actions et permettra une évolution urbaine cohérente, tout en préservant les espaces naturels. Les objectifs de maîtrise et d'équilibre du développement de Bischoffsheim sont traités de manière transversale, soit spatialement (localisation), soit temporellement (urbanisation à court ou moyen terme), soit quantitativement (superficie considérée), ou encore qualitativement.

Le PADD prend également en compte les diverses contraintes et potentialités présentes sur le territoire.

1.2 ATOUTS/POTENTIALITES

La commune de Bischoffsheim bénéficie d'une situation et d'une desserte exceptionnelles : l'aéroport d'Entzheim est à 15 minutes, celui de Bâle Mulhouse à 1 heure ; par la RD 500 et l'A 352, le cœur de Strasbourg est à 20 minutes ; le réseau routier européen se trouve à la portée des parcs d'activités, une gare SNCF est sur place.

Située au pied du Mont Sainte-Odile, au cœur du vignoble alsacien, Bischoffsheim est une commune aux paysages très diversifiés, avec des typologies particulières à préserver. Une des grandes qualités de Bischoffsheim est la préservation d'une entité villageoise entretenant une relation forte avec son site et sa structure agricole initiale. La mosaïque de prés-vergers et vignes constitue un écrin vert pour le village et joue un rôle de transition vis-à-vis des franges urbaines et zones d'activités. De la même manière, les vergers dans le bâti renforcent la qualité rurale de la commune et la qualité de vie des habitants.

Un centre de congrès et de séminaires, ainsi qu'un couvent sur les hauteurs de la colline du Bischenberg, offrent une très belle vue sur la plaine d'Alsace et ses villages.

1.3 CONTRAINTES A L'URBANISATION

Plusieurs contraintes à l'urbanisation pèsent sur le territoire communal de Bischoffsheim :

- une forêt communale d'une superficie de 55,7 ha,
- un site de nidification du courlis cendré a été identifié à l'extrémité est du ban communal,
- la commune a été repérée comme étant un site potentiel d'habitat du Grand Hamster, espèce protégée au niveau national, menacée en Europe,
- des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et de type 2 sont présentes,
- une aire de vignoble « Appellation d'Origine Contrôlée » sur le Bischenberg,
- une zone inondable entre le canal de décharge et le Neumattgraben, et au sud de l'Ehn,
- un périmètre de captage d'eau avec une zone de protection rapprochée et éloignée,
- un site inscrit du Massif des Vosges,
- une ZERC n°III...

Dans une moindre mesure, des périmètres archéologiques ont été délimités et il n'existe pas de liaison est-ouest carrossable.

Les extensions côté Piémont trouvant leur limite naturelle, la zone entre le village et la RD 500 constitue une réserve foncière dont le développement doit être contrôlé, sous peine de voir s'accroître la désagrégation amorcée du tissu urbain.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE BISCHOFFSHEIM

1.4 LE DEVELOPPEMENT DE LA POPULATION ET DE L'HABITAT

Durant la période 1990-2004, la commune de Bischoffsheim a vu sa population augmenter de près de 900 habitants, soit une croissance de près de 40 % entre 1990 et 2004. La composition du parc d'habitation n'a, quant à elle, quasiment pas évolué : les 9/10 des logements restent destinés à la résidence principale et la maison individuelle demeure prédominante. Durant les quinze dernières années, 153 logements individuels et 236 logements en collectif ont été réalisés.

1.4.1 Poursuivre l'urbanisation des zones déjà urbanisées par renouvellement et/ou densification de l'existant

- Poursuivre l'urbanisation dans les zones urbaines en construisant des logements soit sur des terrains non bâtis (densification en seconde ligne ou en « dents creuses ») soit par aménagement de bâtiments existants affectés aujourd'hui à d'autres usages (renouvellement), tout en respectant les différentes formes urbaines, les caractéristiques propres à chaque secteur (notamment en termes de C.O.S.).
- Diversifier les fonctions accueillies à proximité de la gare.

1.4.2 Créer des quartiers nouveaux dans des zones d'urbanisation future et organiser leur urbanisation

- Maintenir des secteurs de zone IAU, urbanisables immédiatement, et de zone IIAU, dont l'ouverture à l'urbanisation ne sera possible que par modification ou révision du PLU, ou encore par la réalisation d'une Z.A.C.
- Soumettre à conditions l'urbanisation de la zone IAU : les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement (telles que lotissement, Z.A.C., etc...).

1.4.3 Maintenir la diversité des modes d'habitat

- Favoriser la diversification du parc de logements en autorisant la construction de divers types d'habitat : habitat individuel, habitat collectif, logements locatifs, etc.,
- Réaliser 60% des logements nouveaux sous forme d'habitation groupée pour contribuer à la densification de l'espace,
- Développer le parc de logement social.

1.4.4 Constituer et maîtriser la limite urbaine

- Maîtriser l'urbanisation en délimitant des zones à vocation homogène, particulièrement au niveau des franges urbaines.
- Créer des franges vertes épaisses.
- Limiter l'enveloppe urbaine au plus près des constructions pour éviter la poursuite du mitage, notamment en zone NK correspondant au lieu-dit Kilbs situé au sud-ouest du ban communal.

1.5 LA PRESERVATION DU CARACTERE DES QUARTIERS EXISTANTS

Bischoffsheim présente un profil typique de village du piémont qui s'insère dans son site avec de grandes qualités paysagères. Le développement de la commune doit s'inscrire dans des préoccupations de protection et de valorisation des éléments du patrimoine aussi bien naturel que bâti. La sauvegarde du patrimoine naturel et bâti entre d'ailleurs dans le principe de protection du PADD, de même que la prise en compte des risques de toute nature.

1.5.1 Améliorer l'adéquation entre les formes urbaines existantes et les caractéristiques des constructions autorisées

- Définir et respecter les caractéristiques spécifiques à chaque entité urbaine existante.
- Adapter les règles d'implantation, de hauteur, de volume et d'aspect des constructions à la morphologie existante.
- Maintenir la qualité paysagère du village en conservant des parcelles arborées dans le tissu urbain.

1.5.2 Préserver le patrimoine urbain et architectural du village

- Identifier et valoriser les éléments remarquables de tous les points de vue (architectural, paysager, végétal, mobilier,...) en prenant notamment en compte les dispositions du Plan du Paysage du Piémont des Vosges.
- Préserver le végétal dans l'agglomération, les interstices verts au sein de la partie urbanisée (verger dans le bâti, alignement d'arbres, mail).
- Conserver un réseau de voirie caractéristique d'un village de piémont : système de desserte en maillage.

1.6 LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ET DE L'EMPLOI

Grâce à la création de trois Parcs d'Activités, plusieurs entreprises ont pu s'installer. Cependant, les perspectives d'évolution dans le domaine des activités et de l'emploi sont plus aléatoires.

1.6.1 Assurer un équilibre entre la population et les activités

- Conserver une diversité des fonctions en zones UA (centre historique) et UB (extensions diffuses), n'entraînant pas de nuisances et qui puisse être compatible avec l'environnement (mixité fonctionnelle).
- Dimensionner d'une part les zones IAU (zones à prépondérance d'habitat) en tenant compte de l'apport de population future et d'autre part, la zone IIAUX2 (vocation d'activités) en fonction des activités nouvelles générées.

1.6.2 Autoriser l'accueil d'activités nouvelles

- Maintenir l'ensemble des secteurs de zone UX ainsi que la zone IAUX2 où diverses activités (hôtelières, industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services) non nuisantes pour le milieu environnant sont admises.
- Prendre en compte les spécificités de chaque activité en vue d'une organisation rationnelle de l'aménagement et de l'organisation qui porte sur l'ensemble de chacun de ces secteurs de zone.
- Intégrer les bâtiments industriels à fort impact visuel.

1.6.3 Maintenir et développer les activités présentes dans les zones urbaines

- Maintenir des possibilités d'implantations d'entreprises artisanales ou commerciales et autoriser des activités non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage de l'habitat dans les zones urbaines.

1.6.4 Le développement des énergies renouvelables (EnR)

La commune de Bischoffsheim ne possède pas d'installations d'EnR sur son territoire. Le département du Bas-Rhin est l'un des départements de la région Grand-Est participant activement à l'atteinte des objectifs en matière de production d'énergies renouvelables. Pour atteindre les objectifs du SCoT visant « à favoriser les énergies renouvelables » et les objectifs du SRADDET visant à « devenir une région à énergie positive d'ici 2050 », la commune souhaite développer le potentiel en matière d'énergies renouvelables sur son territoire. Les élus veulent accueillir un projet de centrale photovoltaïque flottante sur l'espace de gravière à l'Est du territoire. Ce projet s'insère dans le projet communal « Biodiversité ».

1.7 LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES, DES RESSOURCES NATURELLES ET DES ESPACES NATURELS

Deux types d'agriculture cohabitent à Bischoffsheim : intensive et extensive (vergers et prairies). Les vignes sont nombreuses sur les versants de la colline et mêlées aux vergers qui enserrant l'agglomération. Cette mosaïque de prêtres, vergers, haies et bosquets des versants du Bischenberg confèrent à Bischoffsheim sa qualité paysagère et sa richesse écologique. De même, le massif forestier représente une part importante de l'identité de la commune. Quant au secteur du Bruch, espace semi-ouvert, une végétation propre aux zones humides sert de refuge à de nombreuses espèces faunistiques et floristiques.

1.7.1 Maintenir l'activité agricole et viticole dans le respect des intérêts de la profession mais aussi de ceux de l'environnement

- Autoriser les constructions à usage agricole dans le secteur de zone Aa uniquement et à proximité des exploitations existantes.
- Autoriser la construction de serres à vocation horticole dans le secteur de zone As, sous conditions particulières :
 - mesures d'intégration paysagère autour des serres,
 - vitrage anti-reflet,
 - mesures concernant le stockage et l'utilisation de produits susceptibles de polluer le périmètre de captage du puits de Griesheim.
- Instaurer des dispositions particulières adaptées pour le secteur correspondant au périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable en vue de préserver la qualité des eaux souterraines captées.
- Identifier et classer spécifiquement le secteur de vergers et vignes du Bischenberg, comprenant très largement les parcelles de vignoble AOC.

1.7.2 Protéger les espaces correspondant à des ressources naturelles

- Réglementer spécifiquement (zonage et règles écrites) les secteurs de la carrière (NSC) et de la gravière (NSg).
- Prendre en compte « l'après-exploitation » des sites afin d'envisager un retour progressif à un nouvel équilibre de tous les points de vue (écologique, biologique, hydrique, paysager, etc.), tout en permettant l'implantation d'un projet de valorisation des énergies renouvelables comme la création d'une centrale photovoltaïque flottante.

1.7.3 Renforcer les protections en faveur des sites, des paysages et des milieux naturels

- Limiter l'enveloppe urbaine au plus près des constructions pour éviter la poursuite du mitage, notamment en zone NK et préserver au maximum le caractère naturel de cette zone.
- Identifier et classer spécifiquement les secteurs à protéger : la forêt communale (NPa), les vergers (NPb), et le site de nidification du courlis cendré (NPC).
- Limiter fortement la constructibilité dans le secteur NPa et l'interdire dans les deux autres secteurs, NPb et NPC.
- Préserver les vergers en transition entre la forêt du Bischenberg et les espaces cultivés.

- Maintenir les vergers en transition entre le village et les espaces cultivés.
- Installer une limite claire entre le village situé en piémont et la plaine agricole.
- Préserver l'espace ouvert de la plaine.
- Préserver les qualités paysagères du Bruch : plantations arborées le long des canaux et valorisation des étangs après l'exploitation de la carrière, dont notamment par des projets de production d'énergie renouvelable intégrés dans le paysage.

1.8 LES EQUIPEMENTS PUBLICS OU COLLECTIFS ET LA VOIRIE PUBLIQUE

Peu d'équipements publics nouveaux sont nécessaires. Bischoffsheim assure pleinement toutes ses fonctions, et offre déjà de ce fait de nombreux services.

1.8.1 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

- Maintenir une zone dédiée aux équipements publics ou collectifs (zone UE) avec un règlement spécifique adapté.
- Prévoir des emplacements réservés pour améliorer l'organisation et le fonctionnement urbain de la commune, ainsi que les conditions de déplacement dans la commune.
- Développer les circulations douces tant dans l'enveloppe urbaine que vers communes limitrophes d'Obernai et d'Innenheim.