



Date de saisine : 05/02/2025

Date de l'avis : 04/03/2025

Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Bissert

CADRE

La commune de Bissert appartient à la Communauté de Communes d'Alsace Bossue et fait partie du périmètre du SCoT de la Région de Saverne. À ce titre, la commune fait partie de la catégorie village dans l'armature urbaine.

La commune de Bissert n'ayant pas de document d'urbanisme jusqu'alors, est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU). La mise en œuvre du règlement national ne permet pas à la commune d'avoir un projet global répondant aux besoins et aux enjeux de cette dernière.

Par une prescription du 19/07/2021 la commune de Bissert a souhaité élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce plan lui permettra de définir un projet de territoire, de déterminer des orientations d'aménagement et d'urbanisme et de fixer les règles relatives à l'utilisation du sol.

Comptant 156 habitants en 2018, la commune souhaite atteindre 165 habitants d'ici à 2040.

ANALYSE, OBSERVATIONS AU TITRE DU SCOT

POINT N°1 : HABITAT

Objet et motivation

Pour ne pas perdre de population et pour faire face à une démographie vieillissante, la commune souhaite transformer son parc de logements. Proposer une offre diversifiée et accessible pour maintenir les populations présentes et notamment les personnes âgées. Pour cela, elle compte réaliser 6 logements minimum d'ici 2040. En permettant la mutation et la densification du bâti par un assouplissement des règles.

Analyse :

- Répond à l'orientation 5.1 du SCoT « densifier les centres-villes et les espaces de proximité ». En Permettant le renouvellement urbain
- Ce point est en adéquation avec la requalification des bâtis anciens
- L'objectif de production de logements inscrit dans le DOO du SCOT pour l'ensemble des villages de la CCAB est de 530

logements (2021-2041), dont au moins 199 en densification. La déclinaison arithmétique des besoins en logements du SCoT pour la commune de Bissert serait de 4-5 logements (2021-2041), dont au moins 2 en densification.

POINT N°2 : DENSIFICATION DES ZONES URBAINES EXISTANTES

Objet et motivation

Pour atteindre son objectif de 165 habitants, la commune compte sur le remplissage des dents creuses et des logements vacants. Le zonage urbain est découpé en 4 zones UA, UB, UE et UJ. Les dents creuses ont fait l'objet d'un recensement, représentant environ 1,1 ha. La commune souhaite néanmoins préserver les arrières des parcelles et les jardins, ceux-ci étant sources de biodiversité. La vacance représente 13 logements dont 3 sont mobilisables. La densification/réhabilitation du bâti ancien peut aussi permettre la réalisation d'environ 5 logements. Ces différents leviers vont permettre la création de plus d'une dizaine de logements uniquement en densification du tissu existant.

Analyse :

- Répond à orientation 5.3 « Densifier les opérations résidentielles pour tendre vers la sobriété foncière » du SCoT, la localisation doit se faire dans la continuité de l'enveloppe urbaine, et rechercher l'épaississement du tissu bâti
- Les zones urbaines correspondent à l'existant, hormis la zone 1AU, il n'y a pas de vocation à s'étendre

POINT N°3 : EXTENSION

Objet et motivation

Les possibilités d'extension hors zone urbaine sont relativement faibles avec une zone 1AU de 0,26 ha à l'entrée du village. Cette zone fait partie d'une OAP sectorielle. La commune ne souhaite pas ouvrir d'autres zones en extension. De plus, les constructions le long de voiries existantes et des réseaux sont privilégiées, et cela permet une maîtrise de la dépense publique.

Analyse :

- Le SCoT privilégie la densification des centres-bourgs, la zone d'extension se situe néanmoins le long de la voirie principale.
- La déclinaison arithmétique au niveau de la commune de l'enveloppe résidentielle SCOT pour les villages de la CCAB, les possibilités maximales d'extension de Bissert seraient de l'ordre de 0,17ha en extension hors enveloppe urbaine (2021-2041)
- S'agissant de la zone 1AU, 0.17ha sur 0.26 ha sont hors enveloppe urbaine. Cette partie serait considérée comme de l'extension.



POINT N°4 : EQUIPEMENT COMMERCIAL

Objet et motivation

Préserver les services et permettre la présence de commerces dans la commune. Pérenniser les activités de services et le petit artisanat compatible avec l'habitat.

Analyse :

- Répond à l'orientation 2.1.c « Prévoir de nouvelles formes d'accueil de commerces de proximité dans les bourgs et villages », le SCoT veut maintenir-renouveler l'offre de commerces dans les villages. Cela se traduit par la création de noyaux regroupés de commerces dans les centres bourgs, mais aussi en améliorant l'attractivité des points de vente ou en modernisant l'offre de marché de proximité pour accueillir des commerces ambulants.

POINT N°5 : PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Objet et motivation

La commune souhaite préserver les terres agricoles de l'urbanisation, les réseaux hydrographiques et les ensembles boisés se situant sur son ban communal. Par la même occasion, les « micro paysages » font aussi l'objet d'une préservation, voire d'un renforcement sur la commune.

Analyse :

- Répond à l'orientation 10.1 « Principes de gestion et de protection des grands paysages », préserver les composantes paysagères du territoire, ici le plateau d'Alsace Bossue. En

préservant la cohérence et la fonctionnalité des espaces agricoles, en maintenant la lisibilité des motifs liés à l'eau ou encore en pérennisant la mosaïque paysagère du territoire

POINT N°6 : PROTECTION DES TVB ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Objet et motivation

Malgré l'absence de trame verte et bleue, la commune souhaite protéger ses milieux humides et couverts, notamment en préservant les fonctions écologiques de ses dernières. Remettre en état les corridors écologiques et entretenir les berges le long du canal des houillères.

Analyse :

- Répond à l'orientation 11.1 « Protection et renforcement de la TVB », les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui connectent les différents espaces de biodiversité.

POINT N°7 : TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Objet et motivation

La commune encourage les modes de déplacements doux, en créant des cheminements piétons et cyclables sécurisés et hors agglomération. Pour cela, elle souhaite s'appuyer sur des aménagements existants comme les chemins agricoles et le long du canal. Ces aménagements vont aussi dans le sens du développement touristique de la commune.

Analyse :

- Répond à l'orientation 7.2 « Donner la place aux infrastructures cyclables dans les déplacements du quotidien », augmenter le maillage du territoire et consolider l'interconnexion de boucles cyclables pour les habitants et visiteurs du territoire.

POINT N°8 : QUESTIONS ENERGETIQUES

Objet et motivation

La valorisation des énergies renouvelables est permise, mais en limitant l'impact sur le paysage. Il est possible de prendre en compte les potentialités du territoire notamment celle liée au soleil avec des installations de panneaux solaires et photovoltaïques.

Analyse :

- Répond à l'orientation 12.1.b « Développer les énergies renouvelables », favoriser les installations d'énergie photovoltaïque et de les intégrer dans le paysage.

DECISION

- VU le code de l'urbanisme,
- VU l'arrêté préfectoral en date du 05 septembre 2017 portant modifications du périmètre et des statuts du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région de Saverne,
- Vu l'arrêté préfectoral en date du 17 mars 2017 portant transformation de l'association du Pays de Saverne Plaine et Plateau en PETR
- VU l'arrêté préfectoral en date du 18 mai 2018 portant évolution des compétences du PETR du Pays de Saverne Plaine et Plateau
- VU la délibération du Comité Syndical du PETR n°2018-IV-08 en date du 20 avril 2018, portant délégation au Président de tous les avis ou accords attendus ou exigés au titre du code de l'urbanisme de la part du PETR du Pays de Saverne Plaine et Plateau dans l'exercice de sa compétence SCOT
- VU la délibération du Comité Syndical du PETR n°2023-VI-06 en date du 14 novembre 2023 approuvant la révision du SCOT du Pays de Saverne, Plaine et Plateau
- VU la transmission du projet d'arrêté du PLU de la commune de Bissert en date du 5 février 2025
- VU l'avis du bureau du PETR en date du 04 mars 2025

Le Président émet un **avis favorable** au PLU de Bissert arrêté.

Saverne, le 04 mars 2025

Stéphane Leyenberger
Président

