



**PRÉFET
DU BAS-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Affaire suivie par :
Michel Rivière
Tél : 03 88 88 91 69 / 06 72 05 00 44
Mél : michel.riviere@bas-rhin.gouv.fr

Saverne, le **29 AVR. 2025**

Le sous-préfet de Saverne

à

Monsieur le maire de Bissert
1 rue du canal
67260 BISSERT

Objet : Élaboration du PLU de Bissert – Avis sur le projet de PLU arrêté
PJ : Avis de l'ARS du 25/02/2025

En application de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis le 5 février 2025 le projet de plan local d'urbanisme arrêté par délibération du conseil municipal du 24 janvier 2025.

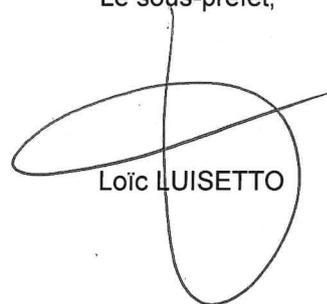
Le dossier transmis est de qualité, notamment dans son diagnostic urbain et son analyse environnementale. Le rapport de présentation est précis et complet. Il présente des analyses en prenant de la hauteur sur le contexte urbain et sociétal. Il met en relief les enjeux urbains, environnementaux et paysagers. Il expose les besoins et évolutions à venir dans une démarche de projet de territoire.

D'une manière générale, en considérant les besoins chiffrés de logements pour 2040 à Bissert, la densification du tissu urbain actuel pourrait y répondre de manière suffisante. Le projet de PLU comprend cependant une possibilité d'extension urbaine, engendrant une consommation foncière totale de 0,66 ha d'espaces naturels ou agricoles, dont 0,3 ha en extension de l'enveloppe urbaine. Cette consommation foncière est à mesurer au regard des efforts conséquents que le SCoT du Pays de Saverne, Plaine et Plateau attend à l'échelle de la communauté de communes de l'Alsace Bossue.

Afin de ne pas obérer l'atteinte des objectifs du SCoT, l'ouverture d'une extension urbaine doit s'accompagner d'une efficacité foncière et d'un projet urbain de qualité. À ce sujet, le PLU met en place un ensemble de dispositions permettant un progrès qualitatif de l'aménagement local : des formes urbaines plus compactes, une amélioration de la qualité du tissu urbain, une revitalisation du cœur de village, une réponse adaptée aux futurs besoins d'habitat. Les espaces naturels et les paysages sont préservés par la protection de certains éléments (cf. secteurs protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, espaces boisés classés).

Au regard de ces dispositions, le projet de PLU respecte le principe d'équilibre des enjeux prescrits dans le code de l'urbanisme et le SCoT. J'émet ainsi un avis favorable. Il conviendrait néanmoins que le projet de PLU réponde aux demandes exprimées dans l'avis détaillé ci-joint.

Le sous-préfet,



Loïc LUISETTO

2505 9VA 20

Elaboration du PLU de Bissert

Avis de l'État sur le PLUi arrêté – avis détaillé

1. Réponse aux besoins en logements

La commune se fixe, dans le projet d'aménagement et de développement durables, un objectif de croissance de 6 % d'ici 2040, soit un taux de croissance de 0,3 %/an, pour atteindre une population d'environ 165 habitants. Au regard de la décroissance constatée sur la période 2010-2021 (-0,27 %/an sur le SCoT du Pays de Saverne Plaine et Plateau, -0,43 %/an sur la communauté de communes de l'Alsace Bossue et +0,48 %/an sur la commune elle-même), cet objectif démographique est élevé.

Pour atteindre son objectif et en tenant compte de la diminution de la taille des ménages, la commune souhaite réaliser 6 logements d'ici 2040 (orientation n°3 du PADD, point 3.1 enjeux).

Les objectifs de production de logements présentés dans l'orientation n°3 du PADD (point 3.2 moyens), aboutissent à la réalisation de 10 à 15 logements d'ici à 2040, dont :

- 5 logements en densification/réhabilitation du bâti existant ;
- 3 logements mobilisables sur les 13 logements vacants recensés par l'INSEE ;
- 4 logements réalisables sur le potentiel foncier en agglomération, d'environ 1 ha (dans les dents creuses du village recensées aux pages 96 et 98 du rapport de présentation).

Ces objectifs de production de 10 à 15 logements dépassent les besoins issus de la démographie et du desserrement des ménages.

Le potentiel intra muros de production de logements suffirait à répondre aux objectifs fixés pour 2040. En considérant la hausse de la vacance (14 logements vacants en 2021 sur 81, soit 17 % de vacance, contre 9 logements vacants en 2010), la mobilisation d'un quart du parc de logements vacants prévue par le PLU d'ici 2040 reste modeste.

Pour autant, le PLU propose une zone à urbaniser (1AU) de 0,3 ha en extension, en introduisant une orientation d'aménagement et de programmation. Cette zone vise principalement à favoriser la diversification de l'offre de logements. Le rapport de présentation du projet de PLU expose en effet au point II.2-2, l'enjeu de proposer des logements adaptés aux besoins du maintien des seniors dans le cadre de vie de leur choix et de l'accueil de jeunes couples. L'objectif est de diversifier les constructions en augmentant la part des logements dits « intermédiaires », et ainsi de proposer une alternative au bâti pavillonnaire existant.

Ces formes urbaines diversifiées répondent par ailleurs aux objectifs du SCoT prescrivant des densités de 15 à 20 logements/ha.

2. Consommation foncière

La maîtrise de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain est un objectif assigné aux documents d'urbanisme, dans le cadre réglementaire défini par la loi climat et résilience, et dans le respect de la trajectoire chiffrée inscrite dans le SCoT du Pays de Saverne, Plaine et Plateau pour la communauté de communes de l'Alsace Bossue, en lien avec les besoins du territoire.

Le SCoT, approuvé le 14 novembre 2023, a fixé parmi ses orientations le fait de privilégier le renouvellement urbain, le réemploi des friches urbaines et la densification des tissus existants, avant d'ouvrir de nouvelles extensions urbaines. Afin d'atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, le SCoT a défini des enveloppes urbaines, permettant le décompte des extensions urbaines.

Les objectifs du SCoT en matière de production de logements et de limitation d'extensions urbaines, sont évalués au prorata du nombre de logements de Bissert au sein de la communauté de communes, à l'horizon 2041 :

- 4 à 5 logements ;
- entre 0,15 ha et 0,2 ha.

Il faut souligner que le secteur en entrée Est de Bissert, rue des Seigneurs, est en fait une rupture de 115 m dans le tissu urbanisé. Il doit donc être indiqué **hors de l'enveloppe urbaine du village**. La limite de l'enveloppe urbaine communale présentée p. 98 du rapport de présentation doit être modifiée en conséquence.

Le projet de PLU prévoit, outre cette extension en zone 1AU de 0,3 ha dans les rue des Seigneurs, des zones constructibles dans la rue d'Altwiller engendrant une consommation foncière de 0,24 ha en zone Ub.

3. Développement urbain maîtrisé

Afin de ne pas engendrer de consommation foncière significativement supérieure aux objectifs du SCoT déclinés à l'échelle de Bissert, il appartient au PLU de définir les conditions pour optimiser l'occupation des zones urbaines et de la zone 1AU, par un développement urbain maîtrisé.

Le rapport de présentation, dans son diagnostic de la croissance urbaine et de la consommation foncière au point IV.2-2, décrit le développement du village depuis 40 ans, sous forme d'un étalement urbain dans la rue d'Altwiller, avec une faible densité bâtie. Les dispositions du PLU visent à infléchir l'aménagement peu dense de la rue d'Altwiller, et à produire de l'habitat plus sobre en consommation foncière et plus adapté aux besoins en petits logements.

- Zone 1AU

La zone 1AU est urbanisable sous réserve de l'application de l'orientation d'aménagement et de programmation, qui est de bonne qualité et impose la réalisation d'un projet d'ensemble, dans le respect d'une densité de 18 logements / hectare, avec une prévision de 5 logements. La typologie d'habitat visée est complémentaire à l'offre pavillonnaire et un alignement des façades s'impose.

- Zone UB

En zone UB, afin d'améliorer l'utilisation du foncier disponible dans la rue d'Altwiller, le projet de PLU propose, à bon escient, de respecter un alignement des façades dans les espaces encore libres de construction. Cependant, le règlement de la zone UB prévoit une distance minimale de 3 mètres en implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Cette règle ne permet pas la densification et ne répond pas aux besoins de construction de petits logements (maisons accolées, habitat intermédiaire). Il convient ainsi d'**ouvrir la possibilité de construire en limite séparative**.

- Zones UJ

Le projet de PLU comprend des zones UJ (0,12 ha), qui regroupent des jardins d'agrément à l'arrière des parcelles bâties. La justification de la zone UJ n'est valable que dans l'éventualité où les fonctions (stockage de matériel de jardin) ne peuvent pas être placées dans la zone UB. La création des zones UJ doit correspondre à un réel besoin d'espace, par exemple près d'un tissu dense nécessitant un peu de respiration. Il est favorablement constaté dans le projet de PLU, que :

- la constructibilité en zone UJ est réservée aux seuls besoins de stockage ou d'abris de jardin, dans une emprise au sol cumulée n'excédant pas 25 m² (annexes existantes comprises) ;
- la limite sud-est de la zone UJ dans la rue d'Altwiller s'écarte de la zone humide autour du ruisseau.

Toutefois, si ces zones UJ évoluent vers des jardins non arborés avec revêtements minéraux et petites constructions diverses, cela engendrera une artificialisation des espaces agricoles et naturels de ces franges du village.

Il convient ainsi de **réduire la nature des occupations des sols admises, et la constructibilité** en zone UJ, voire d'y imposer des conditions de pleine terre, et de justifier leur délimitation dans les profondeurs de parcelles.

4. Rédaction du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation

Les demandes suivantes visent à améliorer la qualité du document et sa réponse à la réglementation en vigueur:

- le règlement écrit :
 - pages 22, 35, 43, 61, voire 72 et 81 : le point 2 Eaux pluviales doit être complété par des dispositions empêchant la contamination des réseaux de distribution d'eau par les équipements de récupération de l'eau de pluie, suite aux réponses de l'ARS aux consultations des PPA (cf. l'avis ci-joint).
 - page 46 : le règlement pourrait préciser les caractéristiques des constructions annexes admises en zone UJ : constructions non raccordées aux réseaux (eau, assainissement, électricité), légères, démontables et sans fondation ;
 - page 67 : clarifier la limite de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation.
- les OAP thématiques : en page 15, le point 7 Favoriser la valorisation des eaux de pluie doit préciser que les usages intérieurs aux constructions sont limités au lavage des sols et aux chasses d'eau (cf. l'avis de l'ARS).

De corrections mineures pourraient également intervenir sur

- le règlement écrit :
 - page 5 : À ces chapitres *se rajoute une annexe* ;
 - page 13 : Il convient de supprimer la règle de mixité sociale, car le règlement ne délimite pas de secteurs dans lesquels des logements doivent avoir une taille minimale ;
 - page 51 : le règlement pourrait rappeler l'existence des OAP sectorielles.
- L'OAP sectorielle : la page 7 énonce les articles du code de l'urbanisme relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation. Il est nécessaire de prendre en compte les évolutions législatives dans la présentation des textes réglementaires.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Délégation Territoriale du Bas-Rhin

Service émetteur :

Veille et Sécurité sanitaires et environnementales

Affaire suivie par :

Laurence OBERLE

Courriel :

ars-grandest-dt67-vsse@ars.sante.fr

Tél : 03 88 76 79 72

Le Délégué Territorial du Bas-Rhin

A

Monsieur le Directeur Départemental des
Territoires

Service Aménagement Durable des Territoires

Atelier des Référents Territoriaux

A l'attention de Mme MIRION Julia

14, rue du Maréchal Juin

B.P.61003

67070 STRASBOURG Cedex

Vos réf. : V/courriel du 10 février 2025

Nos réf. : DT67/VSSE/LO/2025D/02 n°2048

Objet : Projet arrêté du PLU de BISSERT par délibération du conseil municipal du 24 janvier 2025

Par courriel réceptionné le 10 février 2025, vos services nous ont transmis pour avis le dossier cité en référence.

L'examen de celui-ci dossier m'amène à formuler les remarques suivantes :

La commune de BISSERT n'est soumise à aucune servitude d'utilité publique relevant de mes services (périmètres de protection de captage public d'alimentation en eau potable).

Lors de précédentes consultations dans le cadre des réunions des personnes publiques associées 1 (février 2023) et 2 (mars 2024), nos services avaient fait mention de l'absence de paragraphe relatif à la santé publique (alimentation en eau potable, assainissement, exposition au bruit...) au niveau du rapport de présentation. Si ce document a très largement été complété entre février 2023 et mars 2024, ce paragraphe est toujours à ce jour manquant.

Les annexes sanitaires reprennent cette thématique uniquement pour ce qui concerne l'assainissement, la gestion de l'eau potable et des déchets.

Le document d'orientation, d'aménagement et de programmation met en avant la valorisation des eaux pluviales (page 15) en permettant la création de dispositif de stockage des eaux pluviales de toiture et de ruissellement au sol en vu de l'arrosage et d'usages intérieurs. Ces utilisations devront répondre aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments qui prévoit que l'eau de pluie récupérée ne peut ainsi être utilisée que :

- Pour une utilisation d'arrosage et d'entretien extérieur,
- Ou, à l'intérieur d'un bâtiment, pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta (chasse d'eau).



Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

Le règlement devra être complété en ce sens et plus particulièrement les articles 3.4 – Assainissement – alinéa 2, Eaux pluviales du paragraphe II – Desserte par les réseaux.

Signé électroniquement
Agence Régionale de Santé GRAND EST
Pour la directrice générale et par délégation - La Directrice Adjointe de
la Délégation Territoriale du Bas Rhin
Stéphanie JAEGGY
Nancy le 25/02/2025

