

R É P U B L I Q U E
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de
B I S S E R T



1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielle (OAP)**
- 4a. Règlement écrit
- 4b. Règlement graphique
5. Annexes du PLU

ELABORATION DU PLU
ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté du Maire en
date du 29/07/2025,



A Bissert
Le 30/07/2025

Le Maire
Francis SHORUNG

PLU arrêté

Dossier vu pour être
annexé à la délibération
du Conseil municipal du
24 | 01 | 2025



Le Maire,
Francis SCHORUNG

Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage :



Maîtrise d'œuvre :



Table des matières

1. 1	Préambule	5
1. 2	Rappel des principaux textes réglementaires	7
1. 3	Enjeux et localisation de l'OAP	9
1. 4	SECTEUR n°1 : le site " <i>rue des Seigneurs</i> "	11
1.4 - 1	Orientation d'aménagement	11
1.4 - 2	Programmation	15
1.4 - 3	Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone	16

1. 1 Préambule

Le présent dossier présente l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur un secteur spécifique identifiés au règlement graphique du PLU de Bissert. De cette manière, il permet d'offrir un aperçu exact de l'ensemble des prescriptions applicables sur le territoire de la commune.

Il convient également de préciser que le document comporte des dispositions qui s'imposent aux autorisations d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité, qui sont à considérer avant tout comme des outils d'aide à la réflexion et à la concertation. Ces dispositions doivent avant tout permettre un dialogue constructif, entre les collectivités et les aménageurs ou constructeurs, afin de permettre d'améliorer le cadre de vie collectif du territoire.

De plus, les éléments présentés dans l'OAP ne permettent en aucun cas de s'affranchir des études de conception urbaine, qu'il s'agira de réaliser le moment venu dans le cadre d'une mission de maîtrise d'oeuvre. Mais c'est justement au moment de l'engagement de celle-ci que ces esquisses se révéleront comme un support précieux, autour duquel l'ensemble des parties prenantes du projet (collectivité, maîtrise d'ouvrage urbaine, équipe de maîtrise d'oeuvre, opérateurs immobiliers, riverains, etc.) pourront se positionner concrètement, affiner leurs propositions et engager un dialogue constructif et efficace.

1. 2 Rappel des principaux textes réglementaires

Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme :

"Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17."

... et...

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

"Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36."*

1. 3 Enjeux et localisation de l'OAP

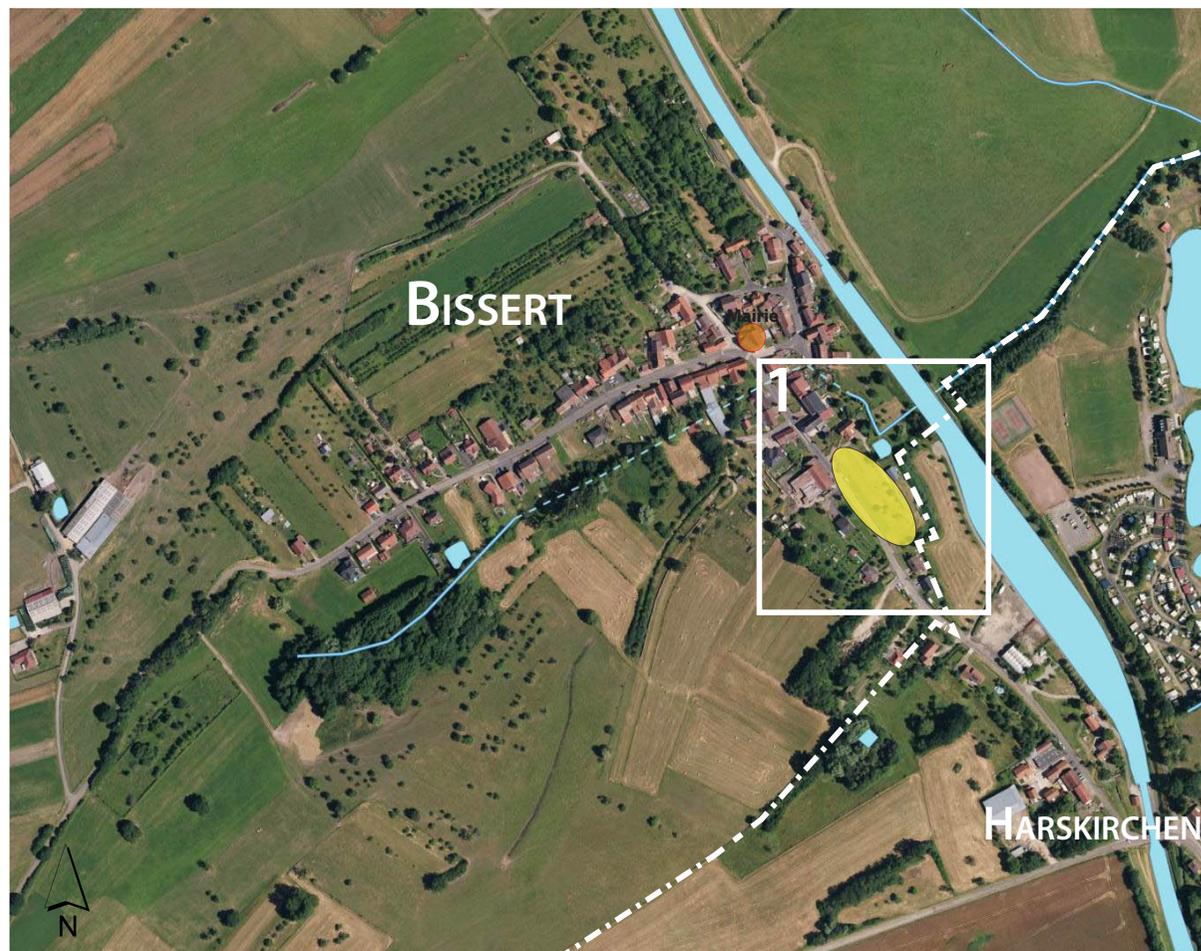
La commune de Bissert se fixe comme objectif de croissance démographique d'atteindre environ 165 habitants d'ici 2040.

Accueillir ces nouveaux habitants nécessiterait la réalisation de près de 5 logements supplémentaires, réalisable en intramuros. Bissert dispose d'une surface d'environ **0,3 hectares urbanisables**, à court et moyen termes, localisés dans le tissu urbain de la commune.

La commune peut ainsi compter sur :

- des surfaces en "dents creuses", c'est à dire de terrains libres, non aménagés et urbanisables à court/moyen terme ;
- des constructions non affecté au logements, vides ou en friches, qui regroupent généralement d'anciennes fermes ou habitations, laissant des bâtiments et sites à l'abandon.

Afin de se mettre en condition d'atteindre son objectif démographique, Bissert souhaite la diversification de son offre en logements dans le respect de la densité moyenne fixée par le SCoT et mieux valoriser son potentiel intramuros dans les années à venir.





1. 4 SECTEUR n°1 : le site "*rue des Seigneurs*"

1.4 - 1 Orientation d'aménagement

Principes généraux

Les projets d'aménagement de la zone faisant l'objet de l'OAP ci-après devront intégrer les principes généraux d'urbanisme durable suivants :

- Optimiser la valeur d'usage de la parcelle et des jardins et **réduire les "délaissés"**.
- Hiérarchiser les voiries et prévoir, le cas échéant, la **mutualisation d'une part des places de stationnement** exigées sur les espaces communs desservant les lots, en particulier lorsque les voiries sont conçues sous la forme "d'espaces partagés".
- Promouvoir **des espaces publics de qualité** pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les habitants.
- **Favoriser les mobilités douces.**
- Favoriser des implantations de construction permettant **l'optimisation des apports solaires et la réduction des besoins énergétiques** grâce à une conception et une orientation bioclimatique des constructions.
- Encourager préférentiellement **l'utilisation des énergies renouvelables.**
- Assurer un traitement des eaux pluviales interne à l'opération par la réalisation d'un réseau de noues de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération des eaux.
- Limiter les affouillements et exhaussements pour éviter les terrassements importants et favoriser une implantation "discrète" dans la pentes.

Contexte urbain

Un site, qui doit permettre une densification de la commune et de "structurer" la rue des Seigneurs par le bâti.

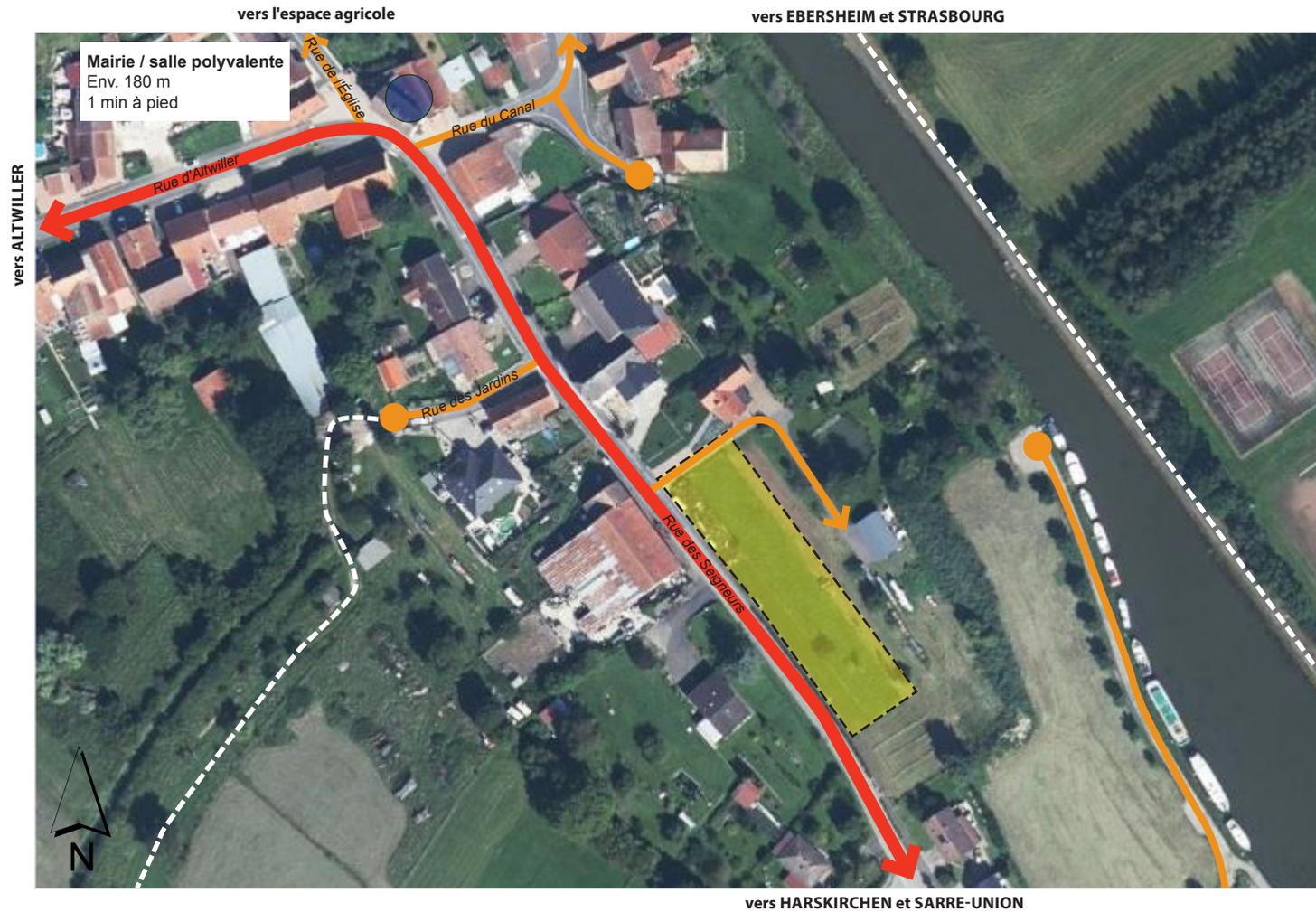
Secteur : env. 0,3 ha.

Maîtrise foncière :

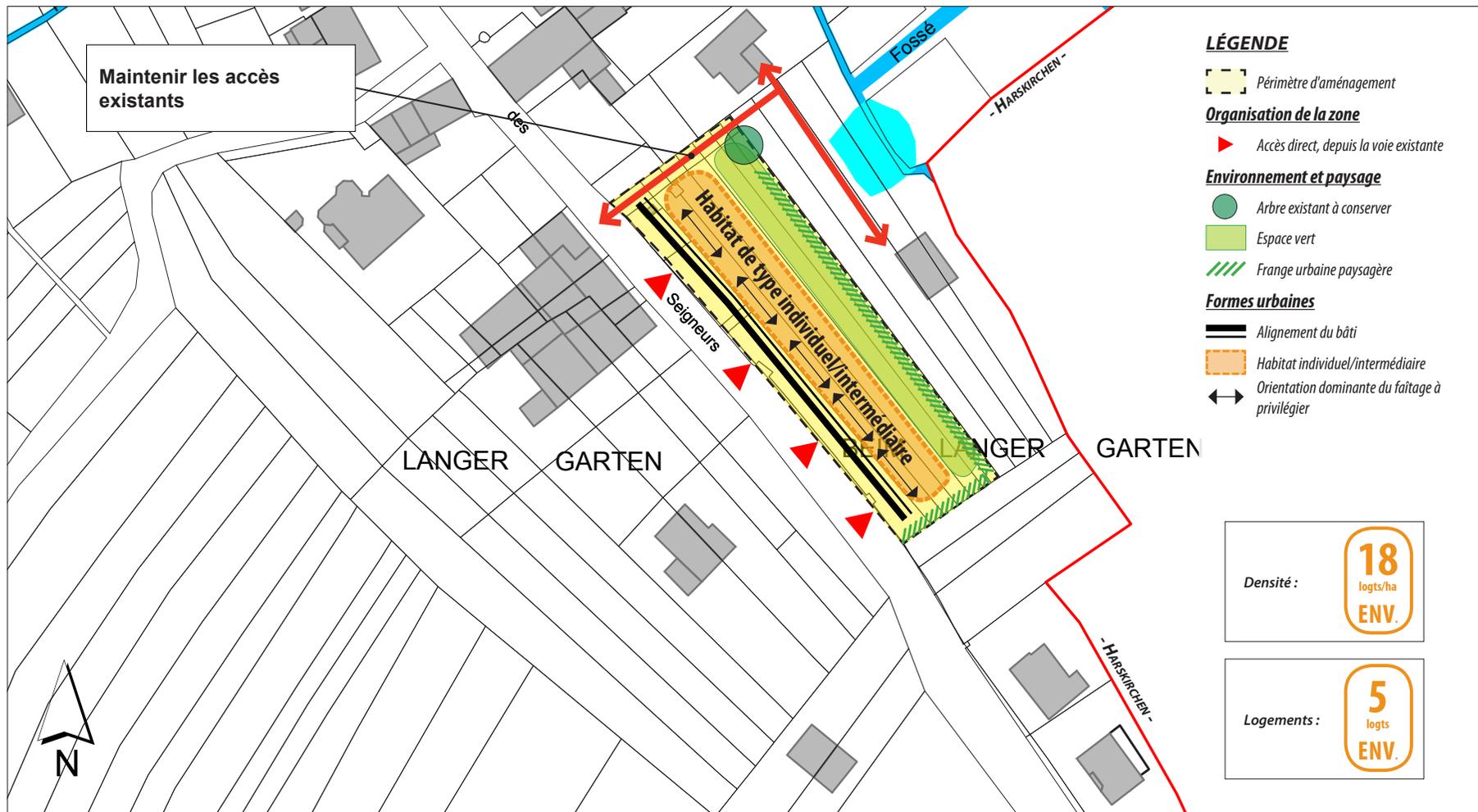
- **privée**

Légende

-  Périmètre d'aménagement
-  Voirie principale
-  Voirie secondaire
-  Chemins piétons



Principes d'aménagement



1.4 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- Les accès aux parcelles privatives se feront directement depuis la rue des Seigneurs, au Sud-Ouest du site.
- L'accès aux constructions existantes, en limite Nord de l'opération, devra être maintenu.

Organisation des formes urbaines et des fonctions

- **Privilégier des logements traversants** ou a minima avec double orientation.
- Les façades des constructions, le long de la rue des Seigneurs devront former **un alignement architectural cohérent**, se basant sur la ferme actuelle.
- La **part d'habitat pavillonnaire** (maisons individuelles non accolées) ne devra **pas dépasser 50%** du nombre de logements construits dans le secteur.
- On privilégiera des formes urbaines nettement plus denses, en ciblant **une densité moyenne de 18 logements par hectare**¹ soit environ 5 logements.

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "nettes", soit la densité résidentielle de construction obtenue en rapportant le nombre de logements construits sur l'emprise foncière d'assise des constructions. Sont exclues du calcul les éventuelles surfaces des constructions dédiées à des activités économiques. Sont également exclues du calcul les éventuelles surfaces dédiées à la voirie interne et aux espaces/équipements publics ou collectifs.

Espaces verts

- **Les plantations existantes**, indiquées sur le schéma de principes, et sauf justifications contraires, **devront être conservées**.
- Le site étant **particulièrement exposé aux vues**, notamment dans sa partie Nord, le long du canal, il conviendra de prêter une attention particulière à la qualité des façades "arrières" et des toitures des constructions.
- Des **bandes plantées** d'une largeur minimale de **2 mètres** seront réalisées le long des limites Nord et Sud. Elles peuvent être réalisées sur parcelles privatives.
- Les essences végétales seront à **choisir parmi les essences indiquées** aux pages suivantes.

Stationnement

- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur les espaces communs (voirie, placettes...) pour **éviter tout débordement du stationnement dans les rues** et particulièrement en-dehors de l'opération, le long de la rue des Seigneurs.
- Prévoir, des **places de stationnement**, coté rue, pour prendre en compte le stationnement **non résidentiel**.

1.4 - 3 Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Au regard de la localisation du secteur et de la desserte par les réseaux, l'urbanisation du secteur, pourra intervenir dès l'approbation du présent PLU.

L'opération devra porter sur la totalité de la superficie à aménager.

Traitement de la végétation : choix des essences végétales

Plantations d'arbres de haute tige :

<u>NOM VERNACULAIRE</u>	<u>NOM LATIN</u>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> Érable plane	<i>(Acer platanoides)</i>	<input type="checkbox"/>	Cerisier à grappes	<i>(Prunus padus)</i>
<input type="checkbox"/> Érable pourpre	<i>(Acer platanoides Crimson King)</i>	<input type="checkbox"/>	Poirier sauvage	<i>(Pyrus pyraster)</i>
<input type="checkbox"/> Érable sycomore	<i>(Acer pseudoplatanaus)</i>	<input type="checkbox"/>	Chêne sessile	<i>(Quercus petraea)</i>
<input type="checkbox"/> Bouleau verruqueux	<i>(Betula pendula)</i>	<input type="checkbox"/>	Chêne pédonculé	<i>(Quercus robur)</i>
<input type="checkbox"/> Charme	<i>(Carpinus betulus)</i>	<input type="checkbox"/>	Alisier blanc	<i>(Sorbus aria)</i>
<input type="checkbox"/> Micocoulier	<i>(Celtis australis)</i>	<input type="checkbox"/>	Tilleul à petites feuilles	<i>(Tilia cordata)</i>
<input type="checkbox"/> Noyer commun	<i>(Juglans regia)</i>	<input type="checkbox"/>	Tilleul à grandes feuilles	<i>(Tilia platyphyllos)</i>
<input type="checkbox"/> Pommier	<i>(Malus domestica)</i>	<input type="checkbox"/>	Orme glabre	<i>(Ulmus glabra)</i>
<input type="checkbox"/> Pin sylvestre	<i>(Pinus sylvestris)</i>	<input type="checkbox"/>	Orme lisse	<i>(Ulmus laevis)</i>
<input type="checkbox"/> Merisier	<i>(Prunus avium)</i>			
<input type="checkbox"/> Cerisier	<i>(Prunus cerasus)</i>			
<input type="checkbox"/> Prunier (Quetsche)	<i>Prunus domestica 'Quetsche Alsace'</i>			
<input type="checkbox"/> Mirabellier	<i>(Prunus domestica syriaca)</i>			
... et autres fruitiers locaux				



Plantations de haies et d'arbustes

<u>NOM VERNACULAIRE</u>	<u>NOM LATIN</u>		
I I Épine vinette (épineux)	<i>(Berberis vulgaris)</i>	I I Lilas commun	<i>(Syringa vulgaris)</i>
I I Buis commun	<i>(Buxus sempervirens)</i>	I I Viorne lantane	<i>(Viburnum lantana)</i>
I I Charme commun	<i>(Carpinus betulus)</i>	I I Viorne obier	<i>(Viburnum opulus)</i>
I I Cornouiller mâle	<i>(Cornus mas)</i>		
I I Cornouiller sanguin	<i>(Cornus sanguinea)</i>		
I I Noisetier commun	<i>(Corylus avellana)</i>		
I I Cognassier	<i>(Cydonia oblonga)</i>		
I I Genêt à balais	<i>(Cytisus scoparius)</i>		
I I Fusain d'Europe	<i>(Euonymus europaeus)</i>		
I I Troène commun	<i>(Ligustrum vulgare)</i>		
I I Chèvrefeuille arbustif	<i>(Lonicera xylosterum)</i>		
I I Prunellier	<i>(Prunus spinosa)</i>		
I I Groseillier	<i>(Ribes rubrum)</i>		
I I Rosier	<i>(Rosa ssp et cvs)</i>		
I I Églantier (épineux)	<i>(Rosa canina)</i>		
I I Rosier rouillé (épineux)	<i>(Rosa rubiginosa)</i>		
I I Framboisier (épineux)	<i>(Rubus idaeus)</i>		
I I Saule cendré	<i>(Salix cinerea)</i>		
I I Sureau noir	<i>(Sambucus nigra)</i>		

