



Plan local d'urbanisme

Commune de Bilwisheim

Projet d'aménagement et de développement durables

ELABORATION DU PLU

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire du 18 mars 2021

A Haguenau
le 18 mars 2021

Le Vice-Président,
Jean-Lucien NETZER





SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
ORIENTATIONS GENERALES	5
AMENAGEMENT, URBANISME ET PAYSAGE	5
PAYSAGE	6
PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	6
PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	7
HABITAT	7
TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	8
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL	8
EQUIPEMENTS ET LOISIRS	9
DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	9
RESEAUX D'ENERGIE	9
OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	10



INTRODUCTION

D'après l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »



ORIENTATIONS GENERALES

AMENAGEMENT, URBANISME ET PAYSAGE

Eléments de contexte :

*Le village de Bilwisheim a su conserver sa morphologie de village groupé d'origine. Récemment, il a connu un important **accroissement démographique** avec la réalisation d'un lotissement d'habitation proposant à la fois des logements individuels, intermédiaires et collectifs.*

*La municipalité souhaite donc à court et moyen terme, un **développement urbain modéré** et qui privilégie le **renouvellement urbain**. Il s'agit de **respecter le cadre de vie** des habitants et de maintenir un **esprit de village** rural malgré sa proximité avec l'entité urbaine de Brumath.*

*L'objectif est aussi de préserver et de mettre en valeur le **patrimoine bâti local**, qui se caractérise notamment par la présence de maisons à colombages, de fermes anciennes et de porches monumentaux, et par une implantation des constructions à l'alignement dans le cœur de village formant un front bâti caractéristique. Les secteurs d'extension plus récents présentent à l'inverse un tissu urbain plus "aéré" avec davantage d'espaces de jardins et des implantations en recul par rapport à la rue.*

A noter également la présence d'un patrimoine bâti communal (église, presbytère)

1. Modérer le développement urbain et préserver le caractère villageois de la commune
2. Conserver une morphologie urbaine relativement compacte en respectant les limites ressenties du village
3. Favoriser le renouvellement urbain (comblement de dents creuses, réhabilitations-rénovations)
4. Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales des différentes entités bâties du village (centre ancien, extensions). Conserver des formes d'habitat traditionnelles dans le centre ancien (ex : interdiction toit plat).
5. Dans les secteurs d'urbanisation récente ou future les moins exposés visuellement, laisser une plus grande liberté de formes architecturales.
6. Protéger le patrimoine bâti remarquable et conserver la morphologie de certains corps de ferme du centre ancien
7. Protéger des éléments du petit patrimoine local



PAYSAGE

Éléments de contexte :

Bilwisheim s'inscrit dans une région de collines cultivées, pratiquement dépourvues d'arbres, avec un habitat groupé généralement localisé près des sources d'eau. Ce paysage d'openfield s'explique par la qualité agronomique des terres qui, très tôt, a fixé une population d'agriculteurs. L'absence de structures végétales permanentes crée une extrême sensibilité du paysage au mitage. La situation du village installé sur le plateau et la faible densités d'éléments végétaux pour créer des transitions paysagères renforce l'exposition du village.

1. Prévoir des aménagements qualitatifs au niveau des entrées de village
2. Préserver les 2 tilleuls remarquables situés en entrée du village
3. Favoriser la préservation des vergers en périphérie du village
4. Imposer dans les futures opérations d'aménagement, la création de franges paysagères plantées en limite de zone et la compensation des fruitiers détruits
5. Privilégier les bâtiments agricoles s'intégrant harmonieusement dans le paysage local grâce à des implantations judicieuses dans la pente et l'emploi de matériaux et couleurs de façades adaptés
6. Soigner les abords des bâtiments agricoles avec notamment des plantations

PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Éléments de contexte :

Le ban communal de Bilwisheim s'étend sur 255,4 hectares.

Les surfaces agricoles couvrent environ 83% de ce territoire, soit 211,9 hectares, dont 208 hectares sont occupés par des cultures saisonnières laissant les terres à nu une bonne partie de l'année.

Les éléments naturels tels que les boisements ou les cours d'eaux et leur végétation rivulaire de représentent que 2,8% du territoire.

La pauvreté environnementale du territoire totalement dédié à l'agriculture impose de mener une vraie réflexion sur la préservation de l'écosystème urbain, principal vecteur de biodiversité dans la commune.

1. Définir des secteurs précis dédiés à l'installation des bâtiments d'exploitation et correspondant aux besoins de cette activité
2. S'appuyer sur le développement des exploitations agricoles pour recréer des plantations au sein du milieu agricole



3. Préserver les derniers espaces boisés présents sur la commune et notamment ceux appartenant au réservoir de biodiversité de la vallée de la Zorn
4. Protéger le Muehlbach et sa ripisylve
5. Limiter l'artificialisation des parcelles bâties pour préserver au mieux l'écosystème urbain

PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Eléments de contexte :

Le Muehlbach et sa ripisylve constituent le seul véritable corridor écologique local. Les rares boisements isolés constituent des réservoirs de biodiversité servant de relai entre les boisements plus importants en périphérie du territoire.

1. Préserver la partie boisée appartenant au réservoir de biodiversité de la vallée de la Zorn
2. Préserver le cours d'eau du Muehlbach et ses abords constituant un corridor écologique local

HABITAT

Eléments de contexte :

Le parc de logements de Bilwisheim se caractérise par un taux de vacance inférieur à 3%, indicateur d'un marché immobilier relativement tendu.

Aucun logement aidé n'est recensé sur la commune.

Les logements individuels sont largement majoritaires (85%) mais la part des logements collectifs est en progression ces dernières années (notamment avec la réalisation du lotissement des Ecrivains, qui porte aujourd'hui à près de 60 le nombre d'appartements sur la commune). L'habitat intermédiaire s'est également développé.

Les grands logements (5 pièces ou plus) sont également majoritaires. Or les logements de plus petite taille sont souvent attractifs pour les jeunes ménages ou les plus âgés et ils favorisent de fait le parcours résidentiel local malgré l'attractivité que peuvent représenter Brumath et l'Eurométropole de Strasbourg.

1. Poursuivre la diversification du parc de logements en proposant une offre de logements mixte dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble (maisons individuelles, habitat intermédiaire, petits collectifs) pour favoriser le parcours résidentiel local et répondre aux besoins de la population actuelle et future, aussi bien pour les jeunes, les familles et les personnes âgées
2. Privilégier les bâtiments de gabarit modéré s'intégrant harmonieusement dans le paysage urbain local
3. Favoriser les opérations de réhabilitation du bâti ancien



4. Encadrer le stationnement dans le cadre de la réalisation de logements tant pour les constructions neuves que pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination.

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Éléments de contexte :

*Le territoire de Bilwisheim est desservi par la **RD30** (axe de transit) et la **RD758** (axe de desserte locale).*

*La commune est desservie par une **ligne de bus Brumath-Truchtersheim** (un arrêt au centre du village). Elle souhaiterait une desserte plus efficace vers Brumath et vers Strasbourg, pour **faciliter les déplacements** notamment des jeunes et des personnes âgées.*

*La **halte ferroviaire** de Stephansfeld est située à 4 km.*

*Il existe une **piste cyclable en site propre** entre le nord du village et la commune voisine de Donnheim. Elle dessert l'école intercommunale et les équipements sportifs de Bilwisheim. En revanche, rallier la gare de Brumath à vélo peut s'avérer dangereux faute de piste cyclable.*

1. Poursuivre le développement des liaisons douces dans la commune et permettre la création d'une piste cyclable en direction de la gare de Brumath
2. Envisager une meilleure desserte en transports collectifs

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL

Éléments de contexte :

Le territoire de Bilwisheim est essentiellement résidentiel. Il bénéficie néanmoins de la proximité de plusieurs zones d'activités économiques et du centre-ville de Brumath. On note la présence de quelques artisans dans le village.

*Six **exploitations agricoles** sont recensées sur la commune, principalement dans les domaines de la polyculture et de l'élevage. Certaines sont situées dans le centre du village.*

Environ 14% des actifs résidant sur la commune y travaillent également.

*La municipalité souhaite principalement permettre l'installation de quelques **commerces et services de proximité**, comme une boulangerie par exemple.*

1. Offrir des conditions favorables à l'accueil de commerces et services de proximité
2. Eviter l'implantation d'activités pouvant engendrer des nuisances ou pollutions incompatibles avec le caractère résidentiel du village
3. Encourager la mixité des fonctions au sein des nouvelles opérations d'aménagement tout en préservant la qualité du cadre de vie pour les habitants.



4. Tenir compte des besoins de développement des activités agricoles existantes et laisser des possibilités de sortie aux exploitations toujours présentes dans le centre du village
5. Encadrer la réalisation de logements de fonction au sein des zones agricoles.

EQUIPEMENTS ET LOISIRS

Éléments de contexte :

*L'offre en équipements à Bilwisheim se compose de la mairie, d'un atelier municipal, d'un local pompier et d'un **complexe sportif**.*

*La commune dépend de **l'école intercommunale** située à Donnenheim dont les effectifs sont en augmentation.*

Dans ce contexte, la municipalité souhaite prioritairement pérenniser les équipements existants et envisager le développement de l'activité touristique.

1. Pérenniser la présence des équipements existants, en particulier les équipements sportifs et de loisirs
2. Permettre la création de nouveaux équipements dans le village
3. Envisager le développement des activités touristiques autour de la culture du houblon

DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Éléments de contexte :

Les travaux de déploiement du réseau d'accès à l'internet très haut débit sont en cours à l'échelle du département.

1. Imposer le déploiement des réseaux filaires par fibre à travers la rédaction de dispositions réglementaires dans les nouveaux quartiers d'habitat.

RESEAUX D'ENERGIE

1. Permettre le développement des réseaux d'énergies renouvelables
2. Favoriser l'enfouissement des réseaux électriques.



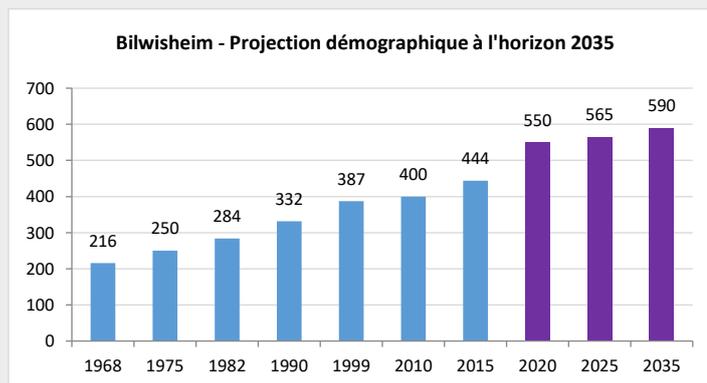
OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Eléments de contexte :

Dans le cadre du diagnostic territorial du PLU, la consommation foncière opérée sur la commune de Bilwisheim au cours des dix dernières années a été étudiée (3,58 ha dont principalement 2,80 ha pour l'habitat et 0,72 ha pour l'activité agricole) ainsi que le potentiel de création de logements en renouvellement urbain (mobilisation de dents creuses, réhabilitations-rénovations).

Les objectifs chiffrés ci-dessous ont été déterminés au regard de ces éléments précités et en cohérence avec les dynamiques démographiques observées sur la commune (croissance démographique, desserrement des ménages,) ainsi qu'avec les orientations du SCoTAN, dans le but de modérer la consommation foncière et l'étalement urbain.

Pour rappel, la projection démographique est de 590 habitants à l'horizon 2035, soit un taux de variation annuel moyen de 0,45% entre 2019 et 2035 (contre 0,8% au cours des quinze dernières années sur la commune).



1. Mobiliser environ 1,5 ha à l'échéance du présent PLU, pour les extensions urbaines résidentielles.
2. Favoriser une densification qualitative des opérations d'aménagement en extension urbaine et des opérations en renouvellement urbain d'une taille importante.
3. Réaliser au moins 35% des logements dans le cadre du renouvellement urbain.



VB Process, une société de la marque **Territoire+** – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

thibaud.debonn@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr