



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

WEYERSHEIM

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

REVISION DU POS EN PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération du 12 mai 2022,



A WEYERSHEIM,

Le Maire,
Sylvie ROEHLLY



WEYERSHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :
Le Maire,

Réalisation

Atelier Le Phil - Urbanisme
21 rue des Rustauds
67700 MONSWILLER

SOMMAIRE

TABLE DES MATIERES

0. INTRODUCTION	4
1. ORIENTATION 1 : RENFORCER LA POLARITE DE WEYERSHEIM PAR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET EQUILIBRE	5
1.1. CREER LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT PERMETTANT DE CONFORTER LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE	5
1.2. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE	5
1.3. AFFIRMER L'IDENTITE URBAINE ET PATRIMONIALE DE WEYERSHEIM	6
1.4. PROTEGER LES BIENS ET LES PERSONNES DE TOUT RISQUE CONNU	6
1.5. PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU	7
1.6. OFFRIR UN CADRE FAVORABLE A UNE MEILLEURE MAITRISE DE L'ENERGIE	7
1.7. COMPLETER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS PUBLICS	7
2. ORIENTATION 2 : OFFRIR UN CADRE DE VIE PRESERVE	8
2.1. PRESERVER LA QUALITE PAYSAGERE DE WEYERSHEIM	8
2.2. PRESERVER LES HABITATS NATURELS ET LEURS RESEAUX ECOLOGIQUES	8
2.3. SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES GARANTES DE L'ENTRETIEN DES ESPACES OUVERTS	9
3. RENFORCER LES FACTEURS D'ATTRACTIVITE DE WEYERSHEIM	10
3.1. MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE ET DIVERSIFIEE AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES	10
3.2. DEVELOPPER LE RESEAU VIAIRE POUR FACILITER L'USAGE DES MODES DOUX ET DES USAGES COLLECTIFS DE LA VOITURE	10
3.3. OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES FAVORABLES AU TISSU ECONOMIQUE	11
3.4. PERMETTRE ET ENCOURAGER L'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE COMMUNICATION	11
4. OPTIMISER LA CONSOMMATION FONCIERE PAR DES CHOIX D'AMENAGEMENT COHERENTS	12
4.1. PERMETTRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT	12
4.2. INSCRIRE DES SITES DE DEVELOPPEMENT LIMITANT L'EXTENSION DE L'ENVELOPPE ACTUELLE	13
4.3. DEVELOPPER UNE POLITIQUE FONCIERE SUR LE LONG TERME	13

0. INTRODUCTION

Établi suite au Diagnostic communal et à une identification des enjeux de développement de Weyersheim, le PADD constitue le document cadre à partir duquel vont se décliner le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PADD est rédigé conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD est construit autour de **quatre orientations** :

ORIENTATION 1

RENFORCER LA POLARITE DE WEYERSHEIM PAR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET EQUILIBRE

ORIENTATION 2

OFFRIR UN CADRE DE VIE PRESERVE

ORIENTATION 3

RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE WEYERSHEIM

ORIENTATION 4

OPTIMISER LA CONSOMMATION FONCIERE PAR DES CHOIX D'AMENAGEMENT

1. ORIENTATION 1 : RENFORCER LA POLARITE DE WEYERSHEIM PAR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET EQUILIBRE

Weyersheim est un village dynamique et attractif, bénéficiant d'une situation géographique privilégiée, en complémentarité avec le bourg-centre de Hoerdt. Weyersheim offre un environnement préservé à seulement 25 minutes de Strasbourg.

Le village s'organise autour de deux axes parallèles principaux : la rue Baldung-Grien et la rue de la République, sur lesquels viennent se greffer des entités spécifiques : zone résidentielle, zone d'activités et zone de loisirs. Le développement projeté vise à équilibrer la structure urbaine et améliorer son fonctionnement général.

1.1. CREER LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT PERMETTANT DE CONFORTER LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE

La commune de Weyersheim connaît une croissance démographique depuis 1968.

Afin d'assurer un dynamisme démographique fort et de renforcer son rôle de pôle de proximité, la commune souhaite mettre en place les conditions favorables pour augmenter la population **0,7 %** par an.

1.2. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE

ORGANISER UN DEVELOPPEMENT COHERENT A PROXIMITE DE LA GARE

- > Localiser de manière privilégiée les nouveaux logements à proximité de la gare.
- > Intégrer les nouvelles entités urbaines au tissu urbain principal.

PRIVILEGIER L'OPTIMISATION URBAINE DANS LES SECTEURS DISPONIBLES ET DEJA EQUIPES

- > Permettre l'urbanisation des cœurs d'îlots à valoriser.
- > S'appuyer sur le réseau viaire existant pour compléter le tissu urbain sur la frange Nord-Est de la commune.

RENFORCER LES CONNEXIONS TRANSVERSALES SELON UN AXE EST-OUEST

- > Aménager les liaisons douces sur les axes secondaires connectés à la rue Baldung-Grien et la rue de la République.
- > Atténuer le caractère routier de la rue de la République : aménager les carrefours et les liaisons piétonnes.
- > Rendre la ligne de chemin de fer plus franchissable pour les modes doux.

REORGANISER L'OFFRE EN STATIONNEMENT PUBLIC

- > Créer de nouvelles places à proximité de la gare.
- > Augmenter la rotation du stationnement public à proximité des équipements scolaires et de la petite enfance, ainsi que des commerces pour mieux capter les flux de la rue de la République.

1.3. AFFIRMER L'IDENTITE URBAINE ET PATRIMONIALE DE WEYERSHEIM

PRESERVER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE DE WEYERSHEIM

- > Inscrire les bâtiments remarquables dans un cadre urbain préservé
- > Respecter les éléments caractéristiques des fermes anciennes de la commune
- > Valoriser la façade patrimoniale visible depuis la rue des Vergers

PRESERVER LES CŒURS D'ILOTS STRUCTURANT LES ESPACES DE RESPIRATIONS AU SEIN DU TISSU BATI

- > Préserver le chapelet de jardins situé à l'interface entre le tissu ancien et la rue de la République
- > Protéger les vergers situés entre le quai de la Zorn et la rue des Veaux.

1.4. PROTEGER LES BIENS ET LES PERSONNES DE TOUT RISQUE CONNU

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES CONNUS DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

- > Prévenir les risques naturels liés aux inondations, en évitant l'urbanisation dans les secteurs réputés à risque.
- > Prévenir les risques naturels liés aux coulées de boues, en évitant l'urbanisation dans les secteurs réputés à risques et en privilégiant la construction dans les secteurs qui en sont exempts.
- > Tenir compte du risque lié au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, de l'aléa faible à fort.

1.5. PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU

TENIR COMPTE DES CAPACITES DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

1.6. OFFRIR UN CADRE FAVORABLE A UNE MEILLEURE MAITRISE DE L'ENERGIE

PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA CONSTRUCTION

ENCOURAGER L'INSTALLATION DE DISPOSITIFS D'APPROVISIONNEMENT EN ENERGIES RENOUVELABLES

MENER DES PROJETS D'AMENAGEMENT URBAIN DE QUALITE FAVORISANT LES APPORTS SOLAIRES

1.7. COMPLETER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

REPENDRE AUX BESOINS IMMEDIATS EN DEVELOPPANT LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET LIES A L'ENFANCE

> Augmenter les capacités d'accueil du périscolaire et des écoles ;

RENFORCER LE POLE DE LOISIRS ATTENANT A LA SALLE POLYVALENTE

> Créer de nouveaux équipements publics de loisirs ;

DEVELOPPER UN PÔLE CULTUREL AU COEUR DE WEYERSHEIM

> Créer une bibliothèque municipale

> Réhabiliter le foyer paroissial

DEVELOPPER UN PÔLE DE SERVICE MEDICAL ET PARAMEDICAL

> Créer une maison des aînés

> Permettre l'accueil de services médicaux

2. ORIENTATION 2 : OFFRIR UN CADRE DE VIE PRESERVE

Le village de Weyersheim se déploie dans un paysage présentant une dualité forte entre le plateau agricole à l'Ouest et le Ried à l'Est. La topographie simple et les espaces ouverts, ponctués d'éléments arborés, où alternent cultures et prairies humides, confèrent à Weyersheim une qualité paysagère certaine.

2.1. PRESERVER LA QUALITE PAYSAGERE DE WEYERSHEIM

MAINTENIR LES ESPACES OUVERTS ET LE PATRIMOINE ARBORE ASSOCIE POUR LA DIVERSITE DU PAYSAGE

- > Préserver la ceinture arborée périurbaine à l'Est composée de haies, bosquets, petits bois et vergers;
- > Préserver des haies, des bosquets et des arbres remarquables isolés dans les espaces agricoles

AMENAGER LES ZONES DE TRANSITION ENTRE LES ESPACES BATIS ET AGRICOLES

VALORISER LA TRAVERSEE DE LA ZORN AU SEIN DU TISSU BATI

CONSERVER LE PETIT PATRIMOINE RURAL (LAVOIRS ET CALVAIRES)

2.2. PRESERVER LES HABITATS NATURELS ET LEURS RESEAUX ECOLOGIQUES

PRESERVER LES HABITATS ET CORRIDORS ECOLOGIQUES LIES AUX MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES, D'IMPORTANCE REGIONALE ET NATIONALE

- > Préserver les berges de la Zorn dans sa traversée urbaine
- > Protéger le corridor du Ried Alsacien et ses milieux associés.

PRESERVER LA CEINTURE DE VERGERS ET LES PRAIRIES ASSOCIEES

PRESERVER LES STRUCTURES RELAIS DANS UN CONTEXTE DE GRANDES CULTURES

- > Les structures relais correspondent aux zones de vergers, de jardins, d'arbres isolés, haies et roselières.

LIMITER L'URBANISATION DES SECTEURS HUMIDES

- > Atténuer les impacts de l'urbanisation des zones humides

2.3. SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES GARANTES DE L'ENTRETIEN DES ESPACES OUVERTS

**MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE EN S'ASSURANT QUE LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL NE SE
FASSE PAS AU DETRIMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE**

3. RENFORCER LES FACTEURS D'ATTRACTIVITE DE WEYERSHEIM

La commune souhaite garantir et pérenniser la vie économique et sociale par un développement équilibré et diversifié des fonctions. Le renforcement de l'attractivité résidentielle et économique de Weyersheim sera garant d'une bonne vitalité de l'économie générale.

3.1. MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE ET DIVERSIFIEE AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

DIVERSIFIER LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

PERMETTRE DE MAINTENIR UN RYTHME DE CREATION DE LOGEMENTS SATISFAISANT L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE A ENVIRON 20 LOGEMENTS/AN

CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS AIDES

ADAPTER LE BATI EXISTANT AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES EN PERMETTANT LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

> Permettre la création de logements plus petits et notamment dans les bâtiments existants présentant un potentiel de création important (anciennes fermes, granges ...).

FAVORISER L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS INDIVIDUELS

> Le tissu existant doit pouvoir accueillir non seulement l'extension de logements existants mais également permettre la création de logements nouveaux, afin de s'adapter aux évolutions démographiques.

3.2. DEVELOPPER LE RESEAU VIAIRE POUR FACILITER L'USAGE DES MODES DOUX ET DES USAGES COLLECTIFS DE LA VOITURE

DEVELOPPER LE RESEAU DE CHEMINEMENTS PIETONS ENTRE LES ENTITES URBAINES

- > Aménager les cheminements piétons et sécuriser les carrefours,
- > Développer les liaisons douces entre les secteurs de développement et le centre village,
- > Améliorer les connexions piétonnes vers la gare,

S'APPUYER SUR LES POLITIQUES INTERCOMMUNALES EN FAVEUR DES MODES DOUX

- > Améliorer la liaison douce entre la gare et la zone d'activités,
- > Permettre le développement du réseau cyclable intercommunal.

3.3. OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES FAVORABLES AU TISSU ECONOMIQUE

POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES PARTICIPANT AU RAYONNEMENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BASSE ZORN

- > Permettre aux entreprises présentes dans la zone d'évoluer.
- > Permettre l'installation de nouvelles entreprises.

PERMETTRE LA DIFFUSION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT, D'ACTIVITES DE SERVICES, DE PETITS COMMERCE OU DE PETIT ARTISANAT, COMPATIBLES AVEC LE VOISINAGE RESIDENTIEL, AFIN D'ASSURER L'ANIMATION DU TISSU URBAIN ET LE DEVELOPPEMENT DU LIEN SOCIAL

PERMETTRE AU PETIT TISSU ECONOMIQUE OFFRANT UN SERVICE DE PROXIMITE D'EVOLUER FAVORABLEMENT

PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT RAISONNE DE LA GRAVIERE

3.4. PERMETTRE ET ENCOURAGER L'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE COMMUNICATION

S'APPUYER SUR LES POLITIQUES REGIONALES EN COHERENCE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR TERRITORIAL D'AMENAGEMENT NUMERIQUE D'ALSACE

- > Anticiper l'arrivée de la fibre.

POURSUIVRE LA DESSERTE DES FUTURES ZONES D'EXTENSION EN TRES HAUT DEBIT

4. OPTIMISER LA CONSOMMATION FONCIERE PAR DES CHOIX D'AMENAGEMENT COHERENTS

La commune souhaite poursuivre sa croissance démographique et anticiper le développement urbain à long terme.

La consommation spatiale est corrélée à un objectif de croissance démographique modéré. Le scénario s'appuie sur un taux de croissance annuel moyen de 0,7 % permettant d'assurer le renouvellement de la population.

Le projet de développement prévoit une consommation spatiale pour le développement de l'habitat répartie ainsi :

- *2,4 ha en dents creuses pourront être mobilisés,*
- *3,6 ha seront urbanisés en extension à court terme*
- *4,9 ha seront urbanisés en extension à moyen et long terme*

4.1. PERMETTRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT

PRENDRE EN COMPTE LES DENTS CREUSES OU LES ENSEMBLES DE DENTS CREUSES PRESENTANT UNE CAPACITE D'AMENAGEMENT FORTE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT EXEMPTES DE TOUT RISQUE CONNU

CONSIDERER LE TISSU BATI EXISTANT COMME UN RESERVOIR DE LOGEMENTS

LE TISSU EXISTANT POURRA ABSORBER 25% DE LA PRODUCTION OU DE LA MOBILISATION DES LOGEMENTS NECESSAIRES A L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE.

4.2. INSCRIRE DES SITES DE DEVELOPPEMENT LIMITANT L'EXTENSION DE L'ENVELOPPE ACTUELLE

CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT EXTRA-MUROS DE LA COMMUNE SUR DEUX SITES.

- > Les sites d'extension d'une superficie globale de 3,6 ha seront mobilisés en extension pour le développement de l'habitat à court terme et 4,9 ha à moyen et long terme.
- > Les deux sites privilégiés pour le développement permettent d'améliorer le fonctionnement urbain en renforçant le maillage viaire.

REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE A DES FINS D'HABITAT EN QUINZE ANS

- > Passer d'une consommation foncière moyenne annuelle de 1 ha par an à 0,6 ha par an.

INSTAURER UNE DENSITE MINIMALE MOYENNE EN EXTENSION

- > Appliquer une densité minimale 30 log/ha en moyenne sur le site d'extension principal.

S'APPUYER SUR LES INFRASTRUCTURES EXISTANTES POUR ETENDRE L'ENVELOPPE BATIE

- > Optimiser l'usage des réseaux existants

POURUIVRE MODEREMENT LE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES

- > Réduire fortement la consommation foncière liée à l'activité économique à raison d'une consommation moyenne annuelle de 1,1 ha par an à 0,3 ha par an.
- > Permettre l'ouverture progressive de l'extension de la zone d'activités.

PREFERER LA CONCENTRATION DES SERVICES MEDICAUX SUR UN SITE UNIQUE

- > Mutualiser les parkings et optimiser l'usage des infrastructures
- > Étendre les équipements médicaux au nord du site existant sur 0,4 ha.

4.3. DEVELOPPER UNE POLITIQUE FONCIERE SUR LE LONG TERME

MENER UNE POLITIQUE D'AQUISITION FONCIERE POUR PERMETTRE LE DEPLOIEMENT DE L'HABITAT ET DES EQUIPEMENTS A LONG TERME.

INSTAURER UN PHASAGE D'OUVERTURE A L'URBANISATION.